



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0006442-79.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Umberto Morone**  
 Requerido: **G L H Empreendimentos Imobiliarios S C Ltda**

Proc. 726/13

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

UMBERTO MORONE, já qualificado nos autos, moveu ação indenizatória contra G.L.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) em 28/12/1999, adquiriu de Izilda Morone e Antônio Wagner Nicolau, os direitos sobre um imóvel localizado nesta cidade, no loteamento Parque Fehr.

Tal imóvel havia sido prometido a venda a Izilda Morone e Antônio Wagner, pela ré.

b) Izilda que é irmã do autor não cumpriu as obrigações contratuais assumidas com a ré, razão pela qual, esta, ajuizou contra os promitentes compradores, perante a 2ª. Vara Cível local, ação de reintegração de posse, na qual se saiu vencedora.

Todavia, o prolator da sentença determinou à ré que restituísse parte dos valores pagos a Izilda Morone a Antônio Wagner Nicolau da Silva.

Determinou também que indenizasse o suplicante pelas

**0006442-79.2013.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

benfeitorias por ele efetuadas no imóvel, cujo valor, segundo perícia efetuada nos autos da ação de reintegração de posse era de R\$ 12.077,80, em 02/06/2004.

Destarte, moveu o autor esta ação, requerendo a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 12.077,80, que, devidamente atualizada e acrescida de juros moratórios, perfaz a quantia de R\$ 31.206,23.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 07/56).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 73/78), alegando que de acordo com os termos do laudo, levando a efeito na ação processada perante a 2ª. Vara Cível local, o suplicante faz jus à quantia de R\$ 14.395,03.

No mais, alegando que a edificação feita no imóvel está abandonada e nada mais faz do que prejudicar a venda do bem, protestou a ré, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls.80/100).

Réplica à contestação, a fls. 104/106.

É o relatório.

DECIDO.

Em tese, a dilação probatória seria pertinente na espécie.

Porém, peculiaridades da controvérsia, que abaixo serão minuciosamente analisadas, permitem, em caráter excepcional, o julgamento antecipado da lide, como será demonstrado.

A suplicada, como se vê a fls. 42/47, foi condenada pelo Juízo da 2ª Vara Cível local, a restituir a Izilda Morone e Antônio Wagner Nicolau da Silva, 90% do que deles recebeu, por conta da promessa de venda do imóvel objeto desta ação, rescindida pela mesma decisão.

Outrossim, constou da sentença, como se vê a fls. 44/45, que *“as benfeitorias sobre o imóvel objeto desta ação foram lançadas por aquele terceiro (Umberto Morone), o qual, possivelmente fundado na posse de boa-fé que lhe fora*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*transmitida pelos réus, ampliou seu prédio residencial construído sobre o lote no. 21, da quadra 12, constante do compromisso de compra e venda e cessão... Desta forma, pode esse, que não é parte neste feito, arguir o direito de retenção por benfeitorias. Poderá, por ação própria, ajuizar contra quem de direito a ação indenizatória pelas referidas benfeitorias”.*

No dispositivo da sentença o Juízo ressaltou “ao terceiro possuidor o direito de ajuizar ação indenizatória contra a autora, assim que esta se reintegrar na posse do imóvel” (fls. 47).

Tal decisão foi confirmada na íntegra, pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, como se vê a fls. 49 e, ainda, no acórdão, cuja juntada ora determino.

Observa Ronaldo Cunha Campos (Limites Objetivos da Coisa Julgada - aide - pg. 61) que a "coisa julgada compreende não só comando porém todos os elementos da decisão da questão. Esta decisão compreende vários elementos, e entre eles se encontra a situação inicial da qual partiu o ciclo onde se resolveu o fato construído pela sentença. Assim, na ação reivindicatória, a coisa julgada compreende o reconhecimento da propriedade do autor. Se o réu contestou o direito de propriedade sob fundamento de tratar-se de aquisição feita a herdeiro aparente, mas o autor já na inicial alegava a validade da aquisição em face de sua boa fé, o mesmo réu não poderá atacar, em outra ação, o direito de propriedade do autor, pois esta foi a questão na medida em que na razão da decisão o reconhecimento de propriedade representou a situação inicial do segundo ciclo."

In casu, tem-se a seguinte configuração:

a) a ora ré ajuizou ação de rescisão de contrato e reintegração de posse do imóvel objeto desta ação, cuja venda havia sido prometida a Izilda Morone e Antonio Wagner Nicolau da Silva.

b) a ação rescisória foi julgada parcialmente procedente, tendo o Juízo prolator da decisão, reconhecido a existência de benfeitorias feitas pelo autor no imóvel.

Bem por isso, lhe assegurou, o direito de ajuizar ação indenizatória relativa a benfeitorias edificadas no imóvel e constatadas por perícia levada a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

efeito nos autos da ação de rescisão, como se vê a fls. 21/38, “assim” que a ré “se reintegrar na posse do imóvel” (sic – fls. 47).

c) o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo confirmou integralmente a sentença proferida nos autos da ação de rescisão.

Aplicando-se, pois, a lição de Ronaldo Cunha Campos, acima transcrita, a este caso, verifica-se que as benfeitorias levadas a efeito pelo autor no imóvel, em cuja posse a ré foi reintegrada, foram, sem dúvida alguma, questão, da qual partiu o ciclo onde se resolveu o fato construído pela sentença proferida na 2ª. Vara Cível.

Em outras palavras, com base nas benfeitorias feitas pela réu, demonstradas em regular perícia, feita sob o crivo do contraditório (fls. 21/39), o juiz da 2a. Vara Cível construiu fato, que deu causa a evolução da situação inicial, ou seja, o reconhecimento da existência de benfeitorias no imóvel, feitas pelo autor e o seu direito a ser indenizado por elas.

Isto posto, forçoso convir que a suplicada, não pode voltar a discutir em outra demanda, prova analisada e considerada válida por decisão judicial, já passada em julgado.

Em outras palavras, a suplicada não pode voltar a discutir a direito do suplicante às benfeitorias por ele feitas no imóvel, como também o valor a elas atribuído.

Ensina Liebman (Estudos sobre o Processo Civil Brasileiro - Limites Objetivos da Coisa Julgada - pg. 164 e 543 Ed. Bushatsky, 1977), que a expressão "parte dispositiva da sentença deve ser entendida em sentido substancial e não apenas formalístico, de modo que compreenda não apenas a frase final da sentença, mas também tudo quanto o Juiz porventura haja considerado e resolvido pelas partes.

Na verdade, a coisa julgada abrange a questão última do raciocínio do Juiz, a conclusão de seu silogismo, que constitui a premissa essencial objetiva, a base lógica necessária do dispositivo: por exemplo, quando a sentença condena o réu a pagar cem, passa em julgado também a declaração de que o réu é devedor do cem a título de mútuo, ou de preço duma venda e semelhantes; quando anula um contrato, passa em julgado também a declaração de que o contrato é viciado por dolo, erro e assim por



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

diante."

Logo, in casu, os argumentos deduzidos na contestação, inclusive no que tange a depreciação, não podem ser acolhidos.

Em outras palavras, por conta do que foi decidido na 2ª. Vara Cível, **afigura-se incontroverso** que o autor tem direito a ser indenizado por benfeitorias levadas a efeito no imóvel, cujo valor, atribuído em regular perícia, foi de R\$ 12.077,80.

**Mas não é só.**

Analisando-se a controvérsia deduzida nestes autos, sob outro ângulo, importante lembrar que o juiz dirige e policia a luta das partes; determina as provas necessárias à instrução do processo; indefere as diligências que a seu juízo são inúteis e protelatórias. É o juiz que faz a seleção das provas requeridas e diz quais são as necessárias à instrução da causa.

Realmente, posto que segundo dispositivo contido no art. 130, do CPC, a prova é dirigida ao juiz.

Destarte, em sendo o juiz, destinatário da prova, somente a ele, e tão somente a ele, como anotado em julgado publicado em RT – 305/121, cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização.

Pois bem, esta ação foi instruída com cópias do laudo pericial apresentado nos autos da demanda em que o direito do autor a ser indenizado por benfeitorias foi reconhecido.

É certo que quando da perícia, a suplicada, como consta a fls. 25, se fez representar por sua assistente técnica, Gisele Terra Lustre, que, segundo consta a fls. 27, colaborou na elaboração da planilha orçamentária que estimou o custo das benfeitorias em R\$ 12.077,80.

Isto posto, forçoso convir que a produção de prova, in casu, afigurava-se (como de fato afigura-se) desnecessária.

Logo, perfeitamente possível, como anotado no início da fundamentação desta, o julgamento antecipado da lide.

Com efeito, dispõe o art. 332, do CPC, que todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados no código, são



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

hábeis a provar a verdade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa.

Portanto, forçoso convir que a utilização, in casu, da prova colhida pelo Juízo da 2ª. Vara Cível, se constitui meio lícito, máxime tendo em conta que se refere ao mesmo fato, qual seja, as benfeitorias edificadas pelo autor no imóvel objeto desta ação.

Outrossim, o contraditório, quando da perícia, foi perfeitamente resguardado.

Em verdade, o laudo pericial inserido a fls. 21/39, não deve ser visto com as mesmas limitações que incidem sobre a prova emprestada de processo entre terceiros.

Com efeito, como bem ensina Moacyr Amaral dos Santos (Prova Judiciária no Cível e Comercial – São Paulo – Max Limonad – 3ª ed. v. I/313, n. 214), “na hipótese, uma das partes do novo processo também o foi no que em se produziu a prova e é contra ela que esta vem em auxílio. Esse litigante se encontra à frente de prova em cuja produção colaborou, não tendo, salvo exceções peculiares a cada caso, principalmente quando a prova foi reconhecida na sentença do processo anterior, razões que destruam de todo a sua eficácia. Uma prova dessas deverá merecer ser aceita como peça que produz conseqüências ponderáveis na formação do convencimento quanto ao fato que visa a demonstrar.”

Ante todo o exposto, a procedência da ação para condenar a ré a pagar ao autor, a quantia de R\$ 12.077,80, é medida que se impõe.

Conquanto procedente a pretensão indenizatória, no que tange ao valor principal, o cálculo apresentado pelo autor a fls. 04, não pode ser acolhido.

Com efeito, a decisão proferida pelo Juízo da 2ª. Vara Cível assegurou ao autor o direito ajuizar ação indenizatória contra a ré, por conta das benfeitorias levadas a efeito no imóvel, “assim que esta se reintegrar na posse do imóvel” (sic).

A ré foi reintegrada no imóvel, em 21 de março de 2012. A propósito, veja-se fls. 55.

Destarte, por força do que foi decidido em sentença transitada



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em julgado, somente a partir de 21 de março de 2012, exsurgiu o direito do autor de exigir a indenização pelas benfeitorias.

Esta ação foi proposta em 16 de abril de 2013, mais de um ano após a data em que o pleito por força do que foi decidido na 2ª. Vara Cível poderia ter sido deduzido.

Certamente, a ré não pode arcar com a desídia do autor.

Ademais, a dívida é dinheiro e não de valor.

Destarte, a correção monetária deve ser computada a partir da data do ajuizamento da ação e os juros de mora, a partir da citação.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Em consequência e face ao que foi exposto na fundamentação supra, condeno a ré a pagar ao autor, a quantia de R\$ 12.077,80, devidamente corrigida a partir da data do ajuizamento desta ação e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

A sucumbência foi parcial.

Porém, em grau mínimo para o autor.

Destarte, e valendo-me das balizas impostas pelo art. 20, do CPC, condeno a ré ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 28 de abril de 2014.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**