



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1495329 - SP (2019/0120828-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PREDIAL NOVO MUNDO LTDA**
ADVOGADO : **MILENA PIZZOLI RUIVO E OUTRO(S) - SP215267**
AGRAVADO : **MARCIA CRISTINA DE ALVARENGA**
ADVOGADOS : **LUCIANA MARIA DA SILVA CORREA - SP260776**
KATIA FUNASHIMA FERNANDES E OUTRO(S) - SP259438

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por PREDIAL NOVO MUNDO LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença que julgara procedentes os pedidos. Ausência de recurso específico da autora e de temática de ordem pública. Coisa julgada formal e material (arts. 505 e 1.013, caput, do CPC/2015).

CERCEAMENTO DE DEFESA. Não configuração.

Matéria cuja apreciação prescinde de dilação probatória (art. 130 do CPC/1973; art. 370 do CPC/2015). Julgamento antecipado. Possibilidade (art. 330, I, do CPC/1973; art. 355, I, do CPC/2015).

Preliminar afastada.

BENFEITORIAS. Direito da consumidora ao ressarcimento (art. 34 da Lei n. 6.766/79), sob pena de enriquecimento sem causa da promitente-vendedora (art. 884 do CC). Quantum indenizatório a ser apurado em liquidação de sentença, autorizado o direito de retenção pela autora até a final apuração e liquidação dos haveres entres as partes. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido." (fl. 182).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 203-207).

Nas razões do recurso especial, a parte ora agravante aponta violação do art. 34 da Lei n. 6.766/79; arts. 1.202 e 1.255 do Código Civil de 2002 e art. 489, § 1º, IV do Código de Processo Civil de 2015; sustentando, em síntese, (a) a existência de fundamento não apreciado pelo Tribunal de origem; e (b) a impossibilidade de indenizar a agravada em relação às benfeitorias realizadas no imóvel, quando as parcelas já encontravam-se em atraso, o que caracteriza sua má-fé.

Não foram apresentadas contrarrazões ao apelo nobre (certidão de fl. 211).

É o relatório.

A insurgência merece ser acolhida, em razão da existência de fundamento não

analisado (omissão) no julgamento estadual.

De fato, o eg. Tribunal de origem concluiu pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, em razão das dificuldades financeiras enfrentadas pela promitente compradora. Sendo assim, foi reconhecido o direito da consumidora ao ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel - salvo os acréscimos inúteis -, sob pena de enriquecimento sem causa da promitente-vendedora.

Opostos embargos de declaração, a recorrente alegou a existência de omissão quanto à impossibilidade de indenizar a agravada em relação às benfeitorias realizadas no imóvel, quando as parcelas já encontravam-se em atraso, o que caracteriza sua **má-fé, e afasta o direito à indenização**.

Todavia, o Tribunal *a quo* nada acrescentou ao julgamento da apelação, deixando de se manifestar sobre a matéria questionada.

Portanto, está caracterizada a afronta ao art. 489 do CPC/15, em razão da omissão da colenda Corte de origem em examinar a existência de má-fé da recorrida, capaz de afastar o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial, a fim de anular o v. acórdão proferido em sede de embargos declaratórios e determinar que o eg. Tribunal de origem supra a omissão detectada conforme entender de direito.

Prejudicada, por ora, a análise das demais alegações.

Publique-se.

Brasília, 05 de outubro de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator