



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.191.862 - PR (2010/0081317-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **MM INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS**
ADVOGADO : **SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **BENEDITO NUNES**
ADVOGADO : **TELMO DORNELLES E OUTRO(S)**

EMENTA

CIVIL. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ART. 34 DA LEI N. 6.766/1979 - LEI LEHMANN. BENFEITORIAS E ACESSÕES. RESTITUIÇÃO À SITUAÇÃO ORIGINÁRIA.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado. Ademais, conforme jurisprudência remansosa desta Corte, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

2. O âmago do art. 34 da Lei Lehmann é evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, promovendo a restituição à situação originária. Assim, embora o dispositivo faça menção apenas a benfeitorias, parece claro que abarca também acessões.

3. A ausência de alvará/licença para construir emitido pela prefeitura municipal é irregularidade que pode ser ou não sanável, a depender do caso concreto. É temerário reconhecer - de forma categórica - que a ausência de licença para construir, a ser emitida pela municipalidade, não constitui irregularidade apta a obstar eventual condenação à indenização por benfeitorias/acessões realizadas. A licença para construir é requisito imprescindível a qualquer obra realizada em terreno urbano.

4. Conforme a mais abalizada doutrina, construções realizadas sem licença da municipalidade estão em desacordo com a lei e, assim, sujeitas a sanções administrativas, as quais não podem ser imputadas ao promitente vendedor, porquanto a posse e o direito de construir haviam sido transmitidos ao promitente comprador.

5. No caso concreto, é imprescindível a verificação quanto à possibilidade de ser sanada ou não a irregularidade - consistente na ausência de alvará/licença da prefeitura para construir -, de modo a realizar a restituição das partes à situação anterior e evitar enriquecimento ilícito de quaisquer dos litigantes.

6. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de maio de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.191.862 - PR (2010/0081317-1)

RECORRENTE : M M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS
ADVOGADO : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES E OUTRO(S)
RECORRIDO : BENEDITO NUNES
ADVOGADO : TELMO DORNELLES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. M.M. Incorporações S.C. Ltda. e outros ajuizaram ação em face de Benedito Nunes alegando em síntese que em 6 de fevereiro de 1999 o requerido propôs aos autores a compra do lote de terreno n. 4, da quadra 5, do loteamento Jardim Lyncis, pelo valor de R\$ 31.824,00, parcelado em 144 parcelas mensais e sucessivas, das quais foram pagas apenas 27. Não tendo honrado com os pagamentos, o requerido foi notificado extrajudicialmente para purgar a mora. Sobreveio, então, esta ação objetivando a rescisão do contrato, cumulada com possessória e perdas e danos.

O Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná, julgou procedentes os pedidos.

Interpostas apelações por ambas as partes, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negou provimento aos recursos. Eis a ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL. PEDIDO RECURSAL DAS AUTORAS DE RETENÇÃO DAS ARRAS. PLEITO NÃO VENTILADO NA INICIAL DA AÇÃO E NÃO DEBATIDO NO PRIMEIRO GRAU. INOVAÇÃO RECURSAL. OFENSA AO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO, EX VI DO ART. 515, §1º DO CPC. APELAÇÃO DAS AUTORAS NÃO CONHECIDA NESTA PARTE. RESCISÃO DO CONTRATO DECLARADA NA SENTENÇA, COM DETERMINAÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DAS REQUERENTES. DEFERIMENTO CONDICIONADO AO PAGAMENTO DAS VERBAS DEVIDAS AO REQUERIDO, EM RAZÃO DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO (INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS COM DIREITO DE RETENÇÃO E, RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS). APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRETENSÃO DE REVISÃO DO PREÇO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA QUE DEVERIA SER ARGUIDA EM RECONVENÇÃO OU AÇÃO PRÓPRIA. APELANTE 1 INADIMPLENTE COM AS PRESTAÇÕES DO IMÓVEL, QUE DEU CAUSA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO, NOS TERMOS DO ART. 1.092 DO CC/1916. NÃO CABIMENTO. APELANTES 2/AUTORAS QUE CUMPRIRAM COM A OBRIGAÇÃO DA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA NO LOTEAMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DISCUSSÃO QUE NÃO INTERFERE NO DIREITO DE RESCISÃO PELA INEXECUÇÃO CULPOSA DA AVENÇA. FALTA DA MATRÍCULA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA OS DEVIDOS FINS DO ART. 46 DA LEI 6766/79. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO COM A RESCISÃO DO CONTRATO. EDIFICAÇÃO IRREGULAR. EXIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS DISPOSTAS NO CONTRATO DESPIDAS DE PROVA QUANTO À IRREGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO JUNTO AO MUNICÍPIO. PEDIDO DE ABATIMENTO DAS DESPESAS NECESSÁRIAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL OU PARA DEMOLIÇÃO DA ACESSÃO. NÃO CABIMENTO. AUSENTE A PROVA DAS CONDIÇÕES REAIS DA CONSTRUÇÃO, CUJO ÔNUS NÃO SE DESINCUMBIRAM AS AUTORAS, COM FORÇA NO ART. 333, II DO CPC. PAGAMENTO DE ALUGUERES DECORRENTES DE PERDAS E DANOS DEVIDOS DESDE A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO COMPRADOR ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO LOTE. APELAÇÃO CÍVEL 1 DO RÉU CONHECIDA E NÃO PROVIDA. APELAÇÃO CÍVEL 2 DAS AUTORAS PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDA.

Opostos embargos de declaração pelas autoras, foram rejeitados (fls. 402-411)

Interpuseram as autoras recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, sustentando, além de dissídio, violação aos artigos 535 do Código de Processo Civil e 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979.

Aduzem que o próprio acórdão atacado reconheceu a irregularidade das supostas benfeitorias, entretanto, determinou a indenização por elas, com direito de retenção, entendendo que a falta de alvará a ser emitido pela prefeitura para a construção não seria suficiente a obstá-las. Nesse sentido, destaca que o art. 34 da Lei n. 6.766/1979 dispõe expressamente que não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Alegam que o termo inicial da taxa de fruição pelo uso do imóvel é a data da imissão na posse do promissário-comprador, até porque, no caso em apreço, foi reconhecido o direito de o recorrido receber todos os valores pagos a título de prestações adimplidas, desde o início do contrato.

O recurso recebeu crivo de admissibilidade positivo na origem (fl. 495).

Contrarrazões às fls. 479-487.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.191.862 - PR (2010/0081317-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : M M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS
ADVOGADO : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES E OUTRO(S)
RECORRIDO : BENEDITO NUNES
ADVOGADO : TELMO DORNELLES E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ART. 34 DA LEI N. 6.766/1979 - LEI LEHMANN. BENFEITORIAS E ACESSÕES. RESTITUIÇÃO À SITUAÇÃO ORIGINÁRIA.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado. Ademais, conforme jurisprudência remansosa desta Corte, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

2. O âmago do art. 34 da Lei Lehmann é evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, promovendo a restituição à situação originária. Assim, embora o dispositivo faça menção apenas a benfeitorias, parece claro que abarca também acessões.

3. A ausência de alvará/licença para construir emitido pela prefeitura municipal é irregularidade que pode ser ou não sanável, a depender do caso concreto. É temerário reconhecer - de forma categórica - que a ausência de licença para construir, a ser emitida pela municipalidade, não constitui irregularidade apta a obstar eventual condenação à indenização por benfeitorias/acessões realizadas. A licença para construir é requisito imprescindível a qualquer obra realizada em terreno urbano.

4. Conforme a mais abalizada doutrina, construções realizadas sem licença da municipalidade estão em desacordo com a lei e, assim, sujeitas a sanções administrativas, as quais não podem ser imputadas ao promitente vendedor, porquanto a posse e o direito de construir haviam sido transmitidos ao promitente comprador.

5. No caso concreto, é imprescindível a verificação quanto à possibilidade de ser sanada ou não a irregularidade - consistente na ausência de alvará/licença da prefeitura para construir -, de modo a realizar a restituição das partes à situação anterior e evitar enriquecimento ilícito de quaisquer dos litigantes.

6. Recurso especial parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado.

Verifico a não ocorrência dos vícios ensejadores da oposição de embargos declaratórios, tendo o Tribunal fundamentado sua decisão no princípio do livre convencimento motivado, apenas divergindo da pretensão da recorrente.

Ademais, conforme jurisprudência remansosa desta Corte, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

3. A controvérsia instalada nos autos resume-se a saber se é possível reconhecer como indenizáveis as benfeitorias ou acessões realizadas em terreno - sem a obtenção de alvará da prefeitura municipal - no âmbito de ação buscando rescisão do contrato de compromisso de compra e venda.

Ao examinar a questão, o Tribunal a *quo* assim se manifestou (fls. 128-132):

[...]

A irregularidade na edificação da acessão (imóvel de fls. 69 a 71), representada pela ausência de alvará por parte da Prefeitura Municipal, não impede o direito do apelante 1 de ser indenizado pelas benfeitorias e acessão efetuadas no imóvel adquirido. Isso porque há presunção de boa-fé do apelante 1 na construção da casa com fim precípuo de moradia, mormente porque a posse decorreu de contrato e não de esbulho possessório, não adentrando no imóvel de modo precário e clandestino.

O pedido subsidiário de que o apelante arque com a regularização do imóvel ou mesmo com a sua demolição na impossibilidade de regularização, devendo tais despesas ser abatidas da indenização também não merece guarida.

As apelantes 2 sequer provaram a existência de irregularidades **na construção da moradia sem o alvará emitido pela Prefeitura Municipal.** E, em direito, meras alegações genéricas desprovidas de prova não são suficientes a elidir o direito de retenção da acessão, erguida no lote pelo apelante 1. De forma que o pedido de limitação da indenização pela acessão e benfeitorias erigidas de boa-fé está despido de fundamento jurídico, não sendo acolhido.

Em outras palavras, as apelantes 2 não se desincumbiram do ônus da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prova quanto a esse fato, os termos 333, II do Código de Processo Civil, devendo suportar as consequências jurídicas em decorrência de sua desídia.

Irrepreensível a sentença hostilizada quanto ao direito de indenização e retenção das benfeitorias úteis e necessárias realizadas sobre o imóvel, nos termos do artigo 516 do Código Civil revogado (correspondente legal art. 1.219 do CC/2002).

Portanto, rejeitam-se ambos os pedidos relacionados à irregularidade das benfeitorias e acessão erigida no bem.

As apelantes 2 buscam modificar o julgado recorrido quanto ao termo inicial do cálculo da indenização por perdas e danos, atinente ao aluguel mensal de R\$ 170,00 (cento e setenta reais), requerendo, pois, sejam devidas desde a data da lavratura do contrato até a efetiva desocupação do imóvel. Contudo o argumento das apelantes 2 não procede, estando incensurável o julgado hostilizado nesse tópico.

O pagamento dos alugueres deve ser contado a partir da constituição em mora, pois é desse momento que a posse torna-se injusta e precária, quando o comprador é notificado acerca da existência de diversas parcelas em atraso e sendo advertido das consequências acerca do não pagamento delas. Do contrário, estipular o pagamento dos alugueis mensais, desde a lavratura do contrato, configuraria locupletamento ilícito das recorrentes 2, cuja prática é vedada pelo ordenamento jurídico.

Logo, o pagamento de locatícios pela fruição do imóvel deve ser apurado desde a data da notificação extrajudicial de constituição em mora do comprador, até a data da efetiva entrega do bem pelo esbulhador.

[...]

Observo que a Corte de origem entendeu que irregularidades na edificação da acessão e benfeitorias, diante da ausência de alvará por parte da prefeitura municipal, não impedem o direito a indenização, porquanto haveria presunção de boa-fé do recorrido na construção de casa com o fim de moradia.

Convém transcrever o dispositivo tido por violado da Lei Lehmann - Lei n. 6.766/1979:

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

No mesmo sentido da Lei em comento, o Código Civil vigente à época do contrato previa que o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder, sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis (art. 1.219 do CC/2000 e art. 516 do CC/1916).

Saliento que o âmago dos dispositivos citados é evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, promovendo a restituição à situação originária. Assim, embora o art. 34 da Lei Lehmann faça menção apenas a benfeitorias e, este relator já tenha se manifestado sobre a distinção entre benfeitorias e acessões quando da análise de artigos do Código Civil de 2002 (REsp n. 1.109.406-SE), parece claro que o dispositivo tido por violado abarca tanto benfeitorias como acessões.

Comentando o dispositivo, Marco Aurelio S. Viana elucida o ponto:

[...] não nos parece razoável o fundamento da perda das construções na distinção entre benfeitorias e acessões [...]

Seria contrário ao espírito da lei admitir-se que o vendedor passasse a ser titular das construções, sem prévia indenização do comprador.

[...]

Fica claro que se persegue uma distribuição equilibrada dos prejuízos.

[...]

É de se considerar que a intenção da lei foi efetivamente alcançar também, as acessões, o que está conforme o bom senso.

(VIANA, Marco Aurélio. *Comentário à lei sobre parcelamento do solo urbano: doutrina, jurisprudência, prática*. 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo: Saraiva, 1984, p. 113-116)

4. Nesse contexto, não parece correta a posição do Tribunal de origem, quando afirma que o recorrido deve arcar com a regularização do imóvel ou mesmo com a sua demolição, diante da impossibilidade de regularização.

Isso porque a ausência de alvará/licença para construir emitida pela prefeitura municipal é irregularidade que pode ser ou não sanável, a depender do caso concreto.

Assim, caso seja mantida a condenação à indenização e a construção realizada seja considerada precária e não passível de regularização pela municipalidade, havendo necessidade de demolição, a recorrente arcaria com demasiado ônus.

Por outro lado, caso seja afastada a condenação à indenização e a municipalidade entenda que a irregularidade é sanável, esta Corte estaria ferindo de morte o escopo maior do ordenamento jurídico específico, qual seja, o retorno ao *status quo ante* e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Desse modo, penso ser temerário reconhecer - de forma categórica - que a ausência de licença para construir, a ser emitida pela municipalidade, não constitui irregularidade apta a obstar eventual condenação à indenização por benfeitorias/acessões realizadas no lote objeto do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A licença para construir é requisito imprescindível a qualquer obra realizada em terreno urbano.

Nesse sentido, válida a lição de José Marcelo Ferreira Costa sobre a licença para construir:

O provimento de licença para edificar é **requisito jurídico prévio e necessário à conseqüente alteração material, qual seja, a nova obra a ser erguida em dado terreno urbano (ou urbanizável)**. Protocolada a demanda por parte do interessado, o poder Público instaura processo administrativo destinado a avaliar os requisitos legais referíveis ao uso e ocupação do solo que sofrerá a transformação material. Este ponto é cardeal, pois o Município, por meio do órgão competente, deve analisar a pretensão do demandante segundo os dispositivos legais em vigência (plano diretor, normas de zoneamento, entre outros).

O caráter impositivo da obtenção prévia da licença edilícia é inquestionável, a ponto de ser dever da Administração - quando constatada sua inexistência ou irregularidade - embargar a obra em andamento e, por conseqüência, proceder a demolição compulsória da mesma.

[...]

Se as máculas são insanáveis, a orientação será a cassação e a ulterior derrubada da construção

(COSTA, José Marcelo Ferreira. *Licenças urbanísticas*. Belo Horizonte: Fórum, 2004. p. 87-88))

Na mesma linha, Frederico Henrique Viegas de Lima:

O particular que desejar efetuar uma obra, antes de seu início, deve solicitar ao Poder Público a licença de construção. Somente a partir da concessão da mesma estará este devidamente apto a iniciar a edificação. A condição prévia da licença é inquestionável.

(LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Direito imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004)

A doutrina citada encontra-se em harmonia com a observação de José Afonso da Silva sobre o tema:

A licença para edificar constitui mais que simples remoção de obstáculos; constitui técnica de intervenção nas faculdades de edificar, reconhecida pelas normas edilícias e urbanísticas, com o objetivo de controlar e condicionar o exercício daquelas faculdades ao cumprimento das determinações das mencionadas normas edilícias e urbanísticas, incluindo as determinações de planos urbanísticos.

(SILVA, José Afonso. *Direito urbanístico brasileiro*. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 438)

Hely Lopes Meirelles arremata:

A construção clandestina, assim considerada a obra realizada sem licença,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

é uma atividade ilícita, por contrária à norma edilícia que condiciona a edificação à licença prévia da Prefeitura. Quem a executa sem projeto regularmente aprovado, ou dele se afasta na execução dos trabalhos, sujeita-se à sanção administrativa correspondente.

[...]

Quanto à construção clandestina realizada por promissário comprador, entendemos que não atribui responsabilidade ao promitente vendedor, porque a posse do imóvel, neste caso, é transmitida ao futuro dono, acompanhada do direito de construir, por sua conta e risco, tanto assim que o Poder Público aceita projetos assinados pelo promissário comprador e instruídos com o contrato de compromisso. Se o promitente vendedor despoja-se do direito de construir e o transpassa legalmente ao promissário comprador, titular da posse direta do imóvel, não se compreende permaneça responsável pelas obras regulares ou irregulares que nele forem feitas em decorrência do compromisso.

As sanções administrativas contra as obras clandestinas escalonam-se em multa, embargo e demolição. É aplicável a multa a todo aquele que realiza obra sem alvará de construção, quando exigido para os trabalhos, ainda que executados em plena conformidade com as normas de edificação.

[...]

A demolição da obra clandestina só se impõe quando desconforme com as normas da construção. Essa desconformidade tanto pode ser de localização (v.g., construção em zona proibida ou fora do alinhamento ou sem o recuo legal) como de estrutura, altura, volume, funcionalidade ou estética, pois cabe ao Poder Público regulamentar a edificação, em todos os aspectos urbanísticos, sanitários e de segurança. Verificada a infringência legal, em processo administrativo regular, a Prefeitura ordenará a demolição da obra em andamento ou concluída, e, se desatendida, poderá efetivá-la com seus próprios meios, carregando as despesas ao infrator.

(MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 347-348)

Conforme a mais abalizada doutrina, construções realizadas sem licença da municipalidade estão em desacordo com a lei e, assim, sujeitas a sanções administrativas, as quais não podem ser imputadas ao promitente vendedor, porquanto a posse e o direito de construir haviam sido transmitidos ao promitente comprador, ora recorrido.

Dessa forma, não parece justo manter a condenação à indenização por benfeitorias, sem que sejam apuradas as multas pela construção realizada sem o alvará da prefeitura e eventual necessidade de demolição da obra.

5. Cumpre esclarecer, entretanto, que a situação em análise diverge do caso apreciado no REsp 24758/PE, da relatoria do Ministro José Delgado, julgado em 11/4/2000,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em que categoricamente foi afastada a possibilidade de indenização por benfeitorias, porquanto nesse já havia sido aferida a impossibilidade de sanar a irregularidade consistente na ausência de licença prévia da prefeitura, sendo o recurso especial em questão originado de ação de demolição intentada pelo município para fins de condenar a parte a demolir imóvel destinado à residência e à exploração comercial construído em logradouro público.

No caso concreto, é imprescindível a verificação quanto à possibilidade de ser sanada ou não a irregularidade - consistente na ausência de alvará/licença da prefeitura para construir -, de modo a realizar a restituição das partes à situação anterior e evitar enriquecimento ilícito de quaisquer dos litigantes.

6. Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para determinar a reforma do acórdão e da sentença proferidos pelas instâncias inferiores para que seja apurado se a ausência do alvará/licença da prefeitura para a construção do imóvel em questão é ou não sanável no caso concreto, renovando-se a instrução processual.

Ficam prejudicadas as demais teses deduzidas no recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0081317-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.191.862 / PR**

Números Origem: 3385608 338560802 499330

PAUTA: 08/05/2014

JULGADO: 08/05/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : M M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS
ADVOGADO : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES E OUTRO(S)
RECORRIDO : BENEDITO NUNES
ADVOGADO : TELMO DORNELLES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.