

Obra irregular não entra em indenização, diz TJ-SP

Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de benfeitorias feitas de acordo com a lei. Assim, as obras irregulares não entram em indenização (feita pelo comprador enquanto este ocupou o imóvel) e não há ressarcimento devido pelo vendedor.

Seguindo essa premissa, a 10ª Câmara de Desembargadores Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu por uma perícia complementar e laudo de avaliação para a definição do valor do ressarcimento devido pela empresa do ramo imobiliário que vendeu o lote.

Segundo os autos, a companhia pediu a rescisão do contrato após o comprador ficar com o imóvel. A 10ª Câmara de Desembargadores Cível de São José dos Campos acatou o pedido e entendeu que o comprador deveria indenizar a casa erguida por ele no local.

Na fase de liquidação de sentença, a companhia alegou a construção em R\$ 134,3 mil. Insatisfeita com a obrigação imposta pelo juiz, a companhia requereu que o laudo pericial fosse complementado para verificar a possibilidade de regularização da estrutura. O pedido foi indeferido em decisão.

Dedução

Relatora do agravo de instrumento, a desembargadora destacou a razão à recorrente. Segundo ela, a existência de irregularidades técnicas necessários para suas correções não foram contempladas em sede de liquidação de sentença.

Quanto aos compromissos de compra e venda de lotes, há necessidade de indenizar as benfeitorias feitas e não a obra descumprir as exigências técnicas, as despesas com o valor do ressarcimento.

Na hipótese dos autos, prosseguiu a desembargadora com a consulta ao setor de cadastro da prefeitura municipal para o lançamento da área construída na certidão de dados cadastrais e averbação e não tem projeto aprovado, tampouco habilitação para o uso do imóvel.





Apesar disso, notou a relatora, o perito deixou de ver com as normas técnicas de construção civil.

Portanto, razão assiste à autora de que o perito de fundamentada sobre (i) a existência de desconformidade construção e (ii) estimativa de orçamento necessário existente, concluiu a desembargadora ao ordenar a c

O julgamento teve a participação dos desembargadores

A empresa foi representada por **Márcia Paz Advogado**

Clique aqui para ler a decisão

Processo 2042053-25.2024.8.26.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mai-03/obra-irregular-nao-entra>