

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 428.808 - PR (2013/0370260-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : B A M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS  
**ADVOGADOS** : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES E OUTRO(S) - PR021305  
RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765  
GLAUCIRAN COSTA DOS SANTOS - PR032060  
**AGRAVADO** : PAULO VENÂNCIO DA SILVA  
**ADVOGADO** : PAULO SERGIO WINCKLER - PR033381

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c" da Constituição Federal, interposto por B A M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

*"APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - RETORNO AO STATUS QUO ANTE.*

*APELAÇÃO CÍVEL 1 - ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA - INOCORRÊNCIA - DIA FIXADO EM CONTRATO INSURGÊNCIA CONTRA A INDENIZAÇÃO - INDENIZAÇÃO ADEQUADA E PERTINENTE - NATUREZA DISTINTA DA CLÁUSULA PENAL ALUGUERES - QUANTUM BEM FIXADO - ELEMENTOS SUFICIENTES PARA TANTO - DESNECESSIDADE DE POSTERGAÇÃO PARA A LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA - TERMO INICIAL - IMISSÃO NA POSE - TERMO INCORRETO - CONSTITUIÇÃO EM MORA - REFORMA DA SENTENÇA NESTE TÓPICO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*APELAÇÃO CÍVEL 2 INSURGÊNCIA CONTRA A RETENÇÃO POR BENFEITORIAS - ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE RECONVENÇÃO - PEDIDO INFUNDADO RETENÇÃO POR BENFEITORIAS É PEDIDO IMPLÍCITO - NECESSIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE - EQUIDADE CONTRATUAL - RECURSO DESPROVIDO."* (e-STJ, fls. 434)]

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 452/459).

Nas razões do recurso especial, a ora agravante alega violação dos arts. 34 da lei 6.766/79; 535 do Código de Processo Civil/73, bem como divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese, a) nulidade do v. acórdão, porquanto o eg. Tribunal local teria permanecido omissos no tocante a questões suscitadas em sede de embargos de declaração, argumentando, em resumo, que *"ao deixar de observar o art. 34 da Lei 6.766/79, o TJPR*

*deixou de manifestar-se sobre ponto fundamental, o qual poderia, inclusive, modificar o resultado do decisum ora objurgado. Isso porque o mencionado dispositivo legal é manifesto ao proibir a indenização por benfeitorias irregulares" (e-STJ, fl. 466); b) " não serão indenizáveis, as construções de benfeitorias em desacordo com a lei, ou, ainda com o contrato" (e-STJ, fl. 471); e c) " obrigatoriedade de pagamento de aluguel por todo o período de ocupação, tal período deve ser considerado desde a lavratura do contrato até a efetiva desocupação do imóvel" (e-STJ, fl. 483)*

Contrarrazões apresentadas às fls. 525/531

Sobreveio o juízo de admissibilidade do Tribunal de origem, que inadmitiu o recurso especial, o que ensejou a interposição do presente recurso.

É o relatório. Decido.

No recurso em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, "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" (REsp 1191862/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 8/5/2014, DJe 22/5/2014).

No mesmo sentido:

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.**

*1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.*

*2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente*

*vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.*

**3. O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.**

**4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.**

**5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir)regularidade da edificação efetivada por aquele.**

**6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.**

**7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.**

(REsp 1643771/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 21/06/2019 - grifou-se)

Compulsando os autos, infere-se que contra o v. acórdão que deu parcial provimento à apelação interposta por PAULO VENÂNCIO DA SILVA, a ora recorrente, B A M INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS, opôs embargos de declaração alegando omissão quanto "*(...) não se pode ignorar o parágrafo único, do art. 34 da Lei 6.766/79, como fez a decisão deste órgão colegiado. Isso porque as benfeitorias não atendem ao contido na legislação dos órgãos competentes para a sua construção, vez que carecedoras de alvará e demais documentos que aprovem sua edificação*" (fls.448).

Por sua vez, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR) rejeitou os aclaratórios sem, *data venia*, examinar os temas ora transcritos, o que caracteriza omissão, como se infere da leitura do v. acórdão às fls. 452/459.

Nessa perspectiva, deixando o eg. TJ-PR de examinar questão nevrálgica ao desate do litígio, fica caracterizada a violação ao art. 535 do CPC/73.

Nessa linha de intelecção, destacam-se os seguintes julgados:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. OCORRÊNCIA. SEGURO DE VIDA EM GRUPO. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. INVALIDEZ FUNCIONAL PERMANENTE TOTAL POR DOENÇA (IFPD) E INVALIDEZ LABORATIVA PERMANENTE TOTAL POR DOENÇA (ILPD). INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. APOSENTADORIA. ÓRGÃO PREVIDENCIÁRIO. PERÍCIA. NECESSIDADE.*

*(...)*

*4. O acórdão recorrido não se manifestou sobre questões essenciais para o julgamento da causa, pressuposto indispensável para o exame do recurso especial, motivo pelo qual reconhece-se a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.*

*5. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp 952.515/SC, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017 - grifou-se)

*"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.*

*1. Violação ao art. 535 do Código de Processo Civil configurada. Acórdão estadual que não enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia. Existência de ponto omissivo relativamente à conduta da agravada, cuja elucidação mostra-se relevante para o deslinde da controvérsia, a qual gira em torno da existência de responsabilidade da empresa de transporte com relação aos eventos danosos suportados pela agravada*

*2. Agravo regimental desprovido."*

(AgRg no AREsp 197.146/BA, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 23/02/2016 - grifou-se)

Nesse senda, deve ser reconhecida a violação ao art. 535 do CPC/73, para anular o v. acórdão (fls. 452/459) que julgou os aclaratórios (fls. 443/449), e determinar o retorno dos autos ao eg. TJ-PR para novo julgamento dos embargos de declaração, como entender de direito, sanando o vício ora reconhecido.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ,

# *Superior Tribunal de Justiça*

conheço do agravo para dar provimento parcial ao recurso especial, reconhecendo a violação ao art. 535 do CPC/73, a fim de anular o v. acórdão que julgou os aclaratórios e determinar o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná para promover novo julgamento dos embargos de declaração, como entender de direito, sanando o vício ora reconhecido, ficando prejudicada a análise das demais questões.

Publique-se.

Brasília (DF), 22 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator