

Dono de imóvel deve integrar ação sobre partilha de benfeitorias

Embora seja possível a partilha de direitos e benfeitorias de imóveis construídos em terreno de propriedade de terceiros, é necessário que os proprietários (ou herdeiros) da terra sejam chamados para integrar o processo, especialmente diante da possibilidade de que seus interesses sejam atingidos pela decisão judicial.

Nattawut Thammasak



Proprietários da terra devem integrar ação que discute a partilha de direitos e benfeitorias de imóveis no local
Nattawut Thammasak

De acordo com a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, caso não haja a integração dos terceiros ao processo, as questões relativas à partilha dos direitos e das benfeitorias feitas no imóvel não poderão ser analisadas, ressalvando-se a possibilidade de discussão em ação autônoma.

“Tais questões, evidentemente, terão indiscutível repercussão no *quantum* de uma eventual e futura indenização devida aos ex-conviventes pelo proprietário (na hipótese, espólio ou herdeiros) ou, até mesmo, de indenização devida ao proprietário pelos ex-conviventes, que também por esses motivos deverão participar em contraditório da discussão acerca da partilha de direitos”, apontou a relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi.

Na ação de reconhecimento e dissolução de união estável, o juiz conferiu à ex-companheira metade do patrimônio comum, relativo às benfeitorias que serviram para residência do casal, construída em terreno dos pais do ex-companheiro. A sentença foi mantida em segunda instância.

Por meio de recurso especial, o ex-companheiro alegou que seria inadmissível conceder à mulher os direitos sobre o imóvel reformado, mas edificado em terreno de terceiros.

A ministra Nancy Andrighi afirmou que, no caso dos autos, a reforma da casa e a parcial edificação do imóvel ocorreram no período em que as partes mantinham união estável, de modo que se aplicaria a presunção de esforço comum prevista no artigo 5º da Lei 9.278/1996.

Todavia, a relatora destacou que a reforma e a edificação ocorreram sobre terreno que pertencia aos pais



do recorrente, mortos antes do ajuizamento da ação, e que existem outros herdeiros a quem caberia uma parte dos direitos sobre o imóvel.

Nesse contexto, Nancy avaliou que seria necessário examinar, em processo com possibilidade de contraditório com os demais herdeiros, se as benfeitorias e as construções foram feitas de boa-fé pelos conviventes, hipótese em que lhes caberia indenização, evitando-se o enriquecimento ilícito dos herdeiros.

Além disso, a ministra ressaltou que não se analisou o que foi efetivamente aproveitado da estrutura anterior da residência, inclusive em virtude da chamada acessão inversa, prevista no parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil — segundo o qual, se a construção exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que edificou de boa-fé adquire a propriedade do solo, mediante pagamento de indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

“Conclui-se, pois, pela violação aos artigos 1.253 e 1.255, ambos do Código Civil de 2002, ante a ausência dos proprietários do bem no processo em que se discutem as benfeitorias e acessões no imóvel de sua titularidade, questão que poderá ser discutida pelas partes nas vias ordinárias e em ação autônoma”, concluiu a ministra ao dar parcial provimento ao recurso do ex-companheiro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

13/06/2019