



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0180.13.000059-9/001 **Númeraço** 0000599-
Relator: Des.(a) Wanderley Paiva
Relator do Acordão: Des.(a) Wanderley Paiva
Data do Julgamento: 19/02/2014
Data da Publicação: 26/02/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO- EDIFICAÇÃO EM IMÓVEL ALHEIO - BOA FÉ DEMONSTRADA - INDENIZAÇÃO DEVIDA - ARTIGO 1.255, DO CÓDIGO CIVIL - SENTENÇA MANTIDA.

-Provada nos autos a boa fé do autor que, juntamente com sua ex-esposa, edificou em terreno alheio, assiste-lhe o direito à respectiva indenização, nos termos do art. 1.255 do Código Civil.

-Ao opor à pretensão deduzida na inicial fato impeditivo do direito perseguido pelo autor, a parte ré atrai para si todo o ônus de prová-lo nos termos do artigo 333, II, do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0180.13.000059-9/001 - COMARCA DE CONGONHAS - APELANTE(S): LEVINDO CAMPOS E SUA MULHER, NELY ARAÚJO CAMPOS - APELADO(A)(S): CARMINDO AUGUSTO DO VALE - INTERESSADO: WILIANE HARLEI CAMPOS DO VALE

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em negar provimento ao recurso.

DES. WANDERLEY PAIVA

RELATOR.

DES. WANDERLEY PAIVA (RELATOR)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

VOTO

Trata-se de apelação interposta à sentença de fls. 57/58, proferida pelo MM. Juiz Geraldo Antônio de Freitas da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Congonhas que, nos autos da Ação de indenização por benfeitorias ajuizada por Carmino Augusto do Vale em face de Levindo Campos, Nely Araújo Campos e Williane Harlei Campos, julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar os réus Levindo Campos e sua esposa Nely Araújo Campos a indenizar o autor a quantia de R\$ 33.480,31 (trinta e três mil, quatrocentos e oitenta reais e trinta e um centavos), equivalente a 50% dos gastos da construção, devidamente atualizada segundo os índices da CGJ/MG e juros de mora de 1% ambos a contar da citação.

Em relação à ré Williane julgou extinto o processo sem resolução de mérito, nos termos do disposto no art. 267, VI do CPC.

Em razão da sucumbência mínima do autor, condenou os réus a arcar com as custas processuais e honorários advocatícios fixados equitativamente em R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), em conformidade com o disposto no art. 20, §4º do CPC, suspensa a exigibilidade do pagamento pelo fato de que litigam sob o pálio da gratuidade de Justiça.

Na lide que envolveu o autor e Williane, definiu que o primeiro deverá arcar com as custas e honorários advocatícios fixados, equitativamente em R\$ 500,00 (quinhentos reais), ficando suspensa a exigibilidade por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Inconformados com a decisão proferida, os requeridos, Levindo Campos e Nely Araújo Campos interpuseram o presente recurso de apelação, fls.60/65, sustentando em suas razões que quando o autor e a filha dos ora apelantes se casaram, lhes foi cedido um imóvel para morada, ficando combinado, verbalmente, o pagamento de aluguel mensal, equivalente a um salário mínimo, e que, contudo, tal valor nunca foi pago. Aduz que só há que se falar



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

em indenização por benfeitorias quando estas forem necessárias, sendo certo que o autor realizou no imóvel apenas benfeitorias voluptuárias, razão pela qual, não há que se falar em indenização. Conclui pugnando pela reforma da sentença.

Sem preparo, eis que os apelantes litigam sob o pálio da assistência judiciária gratuita, fls.58 verso.

Devidamente intimado, o apelado apresentou contrarrazões, fls. 67/73, pugnando pela manutenção da sentença.

É o relatório.

Presente os pressupostos de admissibilidade conheço do recurso.

Tratam os autos de Ação de Indenização por benfeitorias em que o autor busca o ressarcimento do valor referente às benfeitorias realizadas no imóvel de propriedade dos réus Levindo Campos e Nely Araújo Campos.

O MM. Juiz aquo julgou parcialmente procedente o pedido para condenar os réus Levindo Campos e sua esposa Nely Araújo Campos a indenizar o autor a quantia de R\$33.480,31 (trinta e três mil, quatrocentos e oitenta reais e trinta e um centavos), equivalente a 50% dos gastos com a construção.

Dessa decisão recorrem os réus Levindo Campos e sua esposa Nely Araújo Campos argumentando que deve ser reformada a sentença eis que o autor e sua ex-esposa residiram no imóvel sem arcar com o aluguel pactuado e que as benfeitorias realizadas não são necessárias, portanto, não passíveis de indenização.

Compulsando os autos, conforme se depreende do termo de audiência acostado às fls. 56, não restam dúvidas de que o apelado edificou construção no segundo pavimento do imóvel de propriedade do apelante Levindo Campos e que foi despedido o valor de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

R\$66.960,63 (sessenta e seis mil novecentos e sessenta e seis e três centavos).

A respeito do tema, dispõe o artigo 1.255 do Código Civil de 2002:

"Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização".

Da leitura do dispositivo, extrai-se que quem promove edificação em terreno alheio, sabendo que o imóvel não lhe pertence, age de má-fé e perde para o proprietário tudo quanto empregou na feitura das obras, fazendo, contudo, jus à indenização quando tiver obrado com boa fé.

Analisando o caso dos autos, verifica-se que o autor era casado com a filha dos requeridos Levindo Campos e Nely Araújo Campos. Em razão da convivência conjugal, os réus cederam o imóvel ao autor e sua ex-esposa, que ali ergueram sua construção, permanecendo por cerca de 17 anos.

Ressalte-se que não há nos autos qualquer comprovação de que o imóvel em que o autor residia com sua ex-esposa, teria sido alugado para o casal, como alegam os apelantes.

Nesse tocante, insta salientar que o ônus da prova incumbe aos réus/apelantes quanto ao fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor/apelado, nos exatos termos do art. 333, II, do CPC.

Nota-se que a versão dos fatos apresentada pelos apelantes não foi comprovada, ou seja, não existem provas que amparem o que foi por eles alegado no tocante ao fato de que o imóvel teria sido alugado ao casal. Alegar e não provar, quanto lhe cabe o ônus da prova, é o mesmo que nada alegar.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Portanto, ao meu aviso, a construção erguida pelo apelado, consistente em "três quartos, uma sala, uma cozinha, dois banheiros e uma área vaga (terraço)" (fls.56), por se tratar de acessão de boa-fé, deve ser indenizada ao construtor, nos termos do já citado art. 1.255 do Código Civil.

Diante disso, demonstrada a boa-fé do apelado, e lhe sendo devida a indenização equivalente a 50% dos gastos com a construção, não há que se discutir acerca da natureza das benfeitorias, visto que em nada altera o direito do autor.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO - DANOS MATERIAIS - EDIFICAÇÃO EM IMÓVEL ALHEIO - INDENIZAÇÃO DEVIDA - ARTIGO 1.255, DO CÓDIGO CIVIL - VALOR CONSTANTE NO CONTRATO DE MÚTUO - AUSÊNCIA DE PROVA PERICIAL. - Conforme dispõe o artigo 1.255, do Código Civil, aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização. - O valor da indenização devida àquele que, de boa-fé, construiu em imóvel alheio, deve ser, na falta de prova pericial, o valor financiado para a referida obra. - Apelação provida em parte. (Ap.Cível 1.0518.07.120910-1/001- 10ª Caciv- Des. Rel. Veiga de Oliveira- J. 09/08/2011)".

AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. DIREITO DE REEMBOLSO. ART. 1.255 DO NCCB. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª RÉ CONFIRMADA.1- É parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda a mãe da ex-companheira do autor porque a mesma é apenas a proprietária do terreno onde a casa foi construída, inexistindo nos autos qualquer documento que comprove sua contribuição financeira para a construção.2- Provada nos autos a boa-fé do autor que, juntamente com sua ex-companheira, custeou a construção de uma casa no terreno da mãe dela, assiste-lhe o direito à respectiva indenização, nos termos do art. 1.255 do NCCB. (Ap. Cível 1.0194.06.061050-9/001 - 13ª Caciv- Des. Francisco Kupidowski-J. 06/12/2007)".



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CONSTRUÇÃO. ACESSÃO EM TERRENO DE PROPRIEDADE ALHEIA. ART. 1255 DO CÓDIGO CIVIL/ ART. 547 DO CÓDIGO CIVIL REVOGADO- BOA FÉ- INDENIZAÇÃO. VALOR DA EDIFICAÇÃO À DATA DA DESOCUPAÇÃO. -Aquele que procedendo de boa fé edifica em terreno alheio, malgrado, via de regra, perca o que construiu em proveito do proprietário, tem direito, por força do art. 1255 do Código Civil vigente/ art. 547 do Código Civil revogado, à indenização correspondente ao valor das acessões realizadas na data em que cessa o exercício de sua posse sobre a coisa. (Ap. Cível .0090.10.002921-5/001-11ª Caciv- Des. Rel. Selma Marques - J. 02/05/2012).

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo a bem lançada sentença.

Custas recursais pelos apelantes, suspensas em virtude de litigarem sob o pálio da gratuidade de justiça.

DES. ALEXANDRE SANTIAGO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MARIZA DE MELO PORTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "SÚMULA: NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO."