



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 5012100-56.2021.8.24.0054/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACESSÃO. AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE CONSTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. IMPEDIMENTO DE USO APÓS TÉRMINO DE RELACIONAMENTO AFETIVO. INCORPORAÇÃO DO BEM AO SOLO. ARTIGO 1.255 DO CÓDIGO CIVIL. BOA FÉ DO INVESTIDOR RECONHECIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS PROPRIETÁRIOS. DISTINÇÃO ENTRE RELAÇÃO CONTRATUAL E RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. PRINCÍPIO DA ACESSÃO ASSOCIADO À VEDAÇÃO DO LOCUPLETAMENTO INDEVIDO. INAPLICABILIDADE DA RELATIVIDADE CONTRATUAL AO CASO CONCRETO. DIREITO À RESTITUIÇÃO DO VALOR DESPENDIDO NA AQUISIÇÃO DA ACESSÃO. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. COMPENSAÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PROVA SUFICIENTE DE REALIZAÇÃO. DOCUMENTOS QUE NÃO SE PRESTAM A DEMONSTRAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE OBRAS. PRETENSÃO INSUBSISTENTE. RÉ FALECIDA NO CURSO DO PROCESSO. RESPONSABILIDADE DOS HERDEIROS LIMITADA À HERANÇA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer e dar parcial provimento ao recurso de apelação, para condenar o réu V. H. e os herdeiros de Maria Selma da Silva Heinz, estes últimos nos limites da herança, ao pagamento de R\$ 50.000,00 ao autor, com consectários legais nos termos da fundamentação, redistribuídos os ônus da sucumbência também na conformidade do renunciado no corpo deste julgado, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 29 de maio de 2026.

RELATÓRIO

Edson Fernando de Souza interpôs recurso de apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos deduzidos em ação condenatória ajuizada em desfavor de V. H. e do Espólio de V. H. K..

Sustenta que adquiriu 50% de uma construção edificada em terreno pertencente aos apelados e que, após o término do relacionamento mantido com a filha dos réus e coproprietária do bem, foi impedido de acessar o imóvel, o qual passou a ser utilizado pelos demandados. Afirmar que a sentença incorreu em equívoco ao analisar a controvérsia sob o prisma contratual, quando a pretensão estaria fundada no enriquecimento sem causa, decorrente da apropriação indevida de acessão construída em terreno alheio. Argumenta que, diante da revelia dos réus, deve prevalecer a presunção de veracidade dos fatos alegados, inclusive quanto ao investimento realizado, no montante de R\$ 56.600,00. Defende a aplicabilidade do art. 1.255 do Código Civil, sustentando que, tendo agido de boa-fé, faz jus à indenização pela construção e pelas melhorias realizadas. Alega ainda que inexistente responsabilidade do vendedor quanto à situação fática enfrentada e que não há falar em partilha de bens, pois o relacionamento havido não configurou união estável. Requer a reforma da sentença para que os apelados sejam condenados solidariamente ao pagamento da quantia indicada, limitada a responsabilidade dos herdeiros à força da herança (evento 202).

Com contrarrazões (evento 212), os autos ascenderam.

VOTO

O recurso é conhecido, pois formalmente perfeito.

O caso apresentado ao Colegiado é, em essência, uma disputa sobre quem deve suportar o prejuízo decorrente do desfazimento de uma expectativa familiar que motivou o investimento do apelante em bem imóvel sobre o qual não detinha titularidade. A solução do conflito passa necessariamente pela compreensão do instituto da acessão, pela análise do enriquecimento sem causa e pela identificação de quem, no plano dos fatos, auferiu proveito econômico à custa do demandante.

O juízo de origem resolveu a controvérsia pelo prisma da relatividade contratual, assentando que os proprietários do terreno não assinaram o contrato de compra e venda da acessão e que, portanto, não poderiam ser responsabilizados por seus efeitos obrigacionais.

Essa premissa é juridicamente correta em abstrato, mas insuficiente para resolver o caso concreto, porque a causa de pedir deduzida pelo apelante não

é contratual. O autor não está cobrando o cumprimento de um contrato que os réus tenham celebrado com ele. Está sustentando que os réus se locupletaram indevidamente de um valor que lhe pertence, ao se apoderarem de construção alheia sobre terreno de sua propriedade. Trata-se de pretensão fundada em responsabilidade civil extracontratual e no princípio que veda o enriquecimento sem causa, e não em inadimplemento negocial.

O art. 1.255 do Código Civil estabelece que aquele que edifica em terreno alheio perde a construção em favor do proprietário do solo e, se procedeu de boa-fé, tem direito à indenização correspondente. A norma codifica o princípio da acessão, segundo o qual o acessório segue o principal, incorporando-se a benfeitoria ao imóvel em que foi erigida. Esse dispositivo, lido em conjunto com o art. 884, que proíbe o enriquecimento sem causa, constrói a espinha dorsal da pretensão do apelante.

A situação fática dos autos é ligeiramente mais complexa do que a hipótese clássica de acessão, porque o apelante não construiu diretamente no terreno alheio. Ele adquiriu a fração ideal de uma construção já existente sobre o terreno dos apelados e posteriormente realizou obras de ampliação. Essa distinção, contudo, não afasta a incidência do regime jurídico da acessão. Ao adquirir 50% da edificação, o apelante passou a titular parcela do patrimônio que, pela lógica da acessão, estava destinado a ser absorvido pela propriedade do solo ao término da relação de tolerância que sustentava a permanência da construção. A partir do momento em que os proprietários do terreno decidiram extinguir essa tolerância e incorporar integralmente o imóvel ao seu patrimônio, a norma do art. 1.255 passou a incidir com toda a sua força.

A boa-fé do apelante é incontroversa nos autos. Ele adquiriu a fração ideal do imóvel com o objetivo declarado de ali constituir lar com a filha dos proprietários, contando com a aquiescência tácita destes, que tinham conhecimento da compra e da ampliação realizada, e jamais se opuseram enquanto o namoro perdurou. Há, portanto, plena satisfação do requisito subjetivo que o art. 1.255 exige para o surgimento do direito à indenização.

Nessa perspectiva, o sujeito passivo natural da pretensão indenizatória é o proprietário do solo, e não o alienante da benfeitoria. É sobre o dono do terreno que recai o incremento patrimonial gerado pela incorporação da construção, fenômeno que independe de qualquer manifestação de vontade sua e que se opera por força da própria lei. Ao se apossarem do imóvel após o término do namoro e impedirem o apelante de exercer qualquer direito sobre a construção que em parte lhe pertencia, os apelados converteram esse incremento em vantagem concreta e definitiva, sem desembolsar qualquer contraprestação ao investidor de boa-fé.

Imputar essa responsabilidade ao ex-esposo de Janaína, que alienou sua fração ao apelante e recebeu o preço correspondente, seria responsabilizá-lo por fato de terceiro ocorrido após o cumprimento integral de suas obrigações

negociais. O vendedor saiu da relação jurídica no momento em que recebeu o preço e transferiu a fração que lhe cabia. O prejuízo do apelante não decorreu de qualquer vício nessa transação, mas da conduta posterior dos proprietários do solo, que se aproveitaram da situação criada pelo fim do relacionamento afetivo para absorver integralmente o bem. A obrigação de indenizar segue o proveito obtido, e quem o obteve, de forma injusta e sem causa legítima, foram os apelados.

Neste cenário, impõe-se reconhecer a pretensão indenizatória diretamente em face dos proprietários do terreno, nos limites do valor desembolsado na aquisição da acessão.

Diversa, contudo, é a conclusão quanto ao pedido de reembolso dos R\$ 6.600,00 relativos à ampliação do imóvel. Nesse ponto específico, a sentença merece ser mantida.

É bem verdade que a revelia de V. H. e de Maria Selma da Silva Heinz (agora representada por seus herdeiros), operada em razão da ausência de contestação no prazo legal, gerou a presunção relativa de veracidade dos fatos alegados na inicial, nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil. Essa presunção, todavia, não tem caráter absoluto.

O próprio sistema processual, ao qualificá-la de relativa, autoriza o julgador a afastá-la quando os elementos probatórios presentes nos autos não forem suficientes para formar convicção segura sobre a extensão do dano alegado. A propósito, é orientação do Superior Tribunal de Justiça que "*A declaração de revelia não implica, de forma automática, a aceitação do pleito formulado pelo autor, especialmente quando não há comprovação dos fatos constitutivos alegados na petição inicial*" (REsp n. 1.966.663/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025).

Nessa perspectiva, o dano material exige, para que seja indenizável, prova concreta de sua extensão, conforme dicção do art. 944 do Código Civil, que vincula a indenização à medida do prejuízo efetivamente sofrido. No caso da ampliação, os comprovantes de transferência bancária acostados pelo autor não indicam o destinatário dos pagamentos, não descrevem a natureza dos serviços ou materiais adquiridos e não estabelecem nenhuma ligação objetiva com obras realizadas no imóvel em questão. Trata-se de indício insuficiente para sustentar uma condenação patrimonial, ainda que se esteja diante de parte revel.

Assim, o recurso comporta provimento parcial, com a reforma da sentença para acolher-se o pedido indenizatório no valor de R\$ 50.000,00, a sofrer acréscimo de correção monetária pelo IPCA desde o desembolso. A partir da citação, o valor será atualizado pela Taxa Selic, que abrange juros e correção monetária, a teor do art. 406 do Código Civil e Tema 1.368/STJ.

Registre-se que a responsabilidade dos herdeiros de Maria Selma da Silva Heinz limita-se às forças da herança, nos termos do art. 1.792 do Código Civil.

Em razão da sucumbência recíproca, os ônus processuais devem ser distribuídos proporcionalmente entre as partes. O apelante decaiu de parcela minoritária do pedido, correspondente aos R\$ 6.600,00, enquanto os réus sucumbiram na parte principal da pretensão, que monta R\$ 50.000,00. Considerando essa proporção, que, reposito, mostra-se ínfima, arcarão os réus com as despesas processuais e honorários advocatícios, esses estabelecidos em 12% sobre o valor da condenação, na conformidade dos arts. 85, § 2º, e 86, parágrafo único, ambos do CPC. Ressalta-se que a responsabilidade dos herdeiros pelo pagamento fica igualmente limitada às forças da herança.

Voto por conhecer e dar parcial provimento ao recurso de apelação, para condenar o réu V. H. e os herdeiros de Maria Selma da Silva Heinz, estes últimos nos limites da herança, ao pagamento de R\$ 50.000,00 ao autor, com consectários legais nos termos da fundamentação, redistribuídos os ônus da sucumbência também na conformidade do prenunciado no corpo deste julgado.

Documento eletrônico assinado por **RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7829286v24** e do código CRC **adb96ba7**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE
Data e Hora: 29/05/2026, às 18:17:54

5012100-56.2021.8.24.0054

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL - RESOLUÇÃO CNJ 591/24 DE 28/05/2026 A 03/06/2026

APELAÇÃO Nº 5012100-56.2021.8.24.0054/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR JOAO DE NADAL

PROCURADOR(A): DURVAL DA SILVA AMORIM

Certifico que este processo foi incluído como item 72 na Pauta da Sessão Virtual - Resolução CNJ 591/24, disponibilizada no DJEN de 11/05/2026, e julgado na sessão iniciada em 28/05/2026 às 00:00 e encerrada em 29/05/2026 às 06:28.

Certifico que a 2ª Câmara de Direito Civil, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 2ª CÂMARA DE DIREITO CIVIL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO, PARA CONDENAR O RÉU V. H. E OS HERDEIROS DE MARIA SELMA DA SILVA HEINZ, ESTES ÚLTIMOS NOS LIMITES DA HERANÇA, AO PAGAMENTO DE R\$ 50.000,00 AO AUTOR, COM CONSECUTÓRIOS LEGAIS NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO, REDISTRIBUÍDOS OS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA TAMBÉM NA CONFORMIDADE DO PRENUNCIADO NO CORPO DESTES JULGADOS.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE

VOTANTE: DESEMBARGADOR RENATO LUIZ CARVALHO ROBERGE

VOTANTE: DESEMBARGADORA BRIGITTE REMOR DE SOUZA MAY

VOTANTE: DESEMBARGADOR SUBSTITUTO MARCO AURELIO GHISI MACHADO

YAN CARVALHO DE FARIA JUNIOR

Secretário