RECURSO ESPECIAL Nº 1.327.652 - RS (2012/0117609-0)

RECORRENTE	:	A C E OUTROS
ADVOGADO	:	NEUBER EDGAR LEHN E OUTRO(S) - RS045126
RECORRIDO	:	D D C
REPR. POR	:	S M DE O D
ADVOGADO	:	MARCELO CACINOTTI COSTA E OUTRO(S) - RS053286

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. D.D.C. e S. M. de O. D. ajuizaram ação de dissolução de união estável cumulada com alimentos, partilha de bens e guarda em face de A.C. e outros (seus pais), haja vista que teria convivido com o requerido por 16 anos, advindo, desta união, dois filhos e a aquisição de diversos bens, dentre os quais uma casa de alvenaria localizada no Município de Entre-Ijuís/RS, construída no terreno pertence aos pais de seu ex-companheiro, também réus do presente litígio.

O magistrado de piso acolheu, em parte, o pedido e determinou a partilha do bem, na ordem de 50 % para cada um (fls. 160-164 e 170-171).

Interposta apelação por ambas as partes, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento aos recursos, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BEM CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DE TERCEIRO. PRELIMINARES DE INTEMPESTIVIDADE DO APELO, DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E DE INÉPCIA DA INICIAL AFASTADAS. POSSIBILIDADE DE PARTILHA DE IMÓVEL CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DOS PAIS DO EX-COMPANHEIRO DIANTE DA PROVA CARREADA AOS AUTOS E DA PARTICIPAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS NO FEITO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS QUE NÃO VINGA.
> I - É tempestiva a apelação interposta dentro do prazo previsto no art. 508 do CPC, ainda que reaberto o prazo posteriormente, em face da oposição de embargos de declaração, desnecessária, por sua vez, subseqüente ratificação do recurso.
> II - Têm legitimidade passiva para o processo os terceiros proprietários de terreno sobre o qual restou assentada construção cuja partilha é objeto da controvérsia.
> III - Não é inepta inicial quando presentes os elementos da ação (partes, causa de pedir e pedido).
> IV - Possível a partilha de casa construída sobre terreno de propriedade dos pais de uma das partes, se estes integraram a lide e existente prova do afirmado pelos litigantes. Hipóteses em que restou efetivamente demonstrado que o imóvel pretendido partilhar foi edificado na constância da união estável. V - Mantêm-se os honorários sucumbenciais, desmerecendo majoração, se, na sua fixação, foi levado em consideração o previsto no art. 20, § 4º, do CPC.

PRELIMINARES REJEITADAS. APELAÇÕES DESPROVIDAS.
(fls. 219-230)

Opostos aclaratórios, foram rejeitados (fls. 250-257).

Irresignados, A. C. e outros interpõem recurso especial com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, por vulneração aos arts. 2º, 3º, 295, I e III, 128, 401, 402, 405, 460, 333, I, e 405 do CPC/73 e 1.255 do Código Civil.

Aduz, em suas extensas razões, que falta interesse processual à autora, haja vista que "não há como se determinar partilha de bem que compõe o patrimônio de terceiros", sendo que, na hipótese, o imóvel objeto da partilha foi edificado em terreno de propriedade de João e Nilza, pais do ex-companheiro da autora.

Afirma que, nos termos do art. 1255 do CC, aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a respectiva construção, ressalvando-se o direito a indenização nos casos de boa-fé.

Defende que há carência da ação da recorrida, pois a via eleita não se presta ao fim colimado, não havendo, por outro lado, o "pedido de decretação de fraude por simulação e de indenização dos proprietários do imóvel onde se fez a construção".

Salienta que "o que poderia haver é exclusivamente um direito de crédito para a recorrida, depois de regular processamento de ação que buscasse a tutela, própria e adequada ao fim colimado" e, por conseguinte, "não se poderia deferir a partilha", já que não houve pedido certo a respeito da edificação em terreno alheio.

Alega ter ocorrido a equivocada valoração da prova, já que as testemunhas não poderiam ter sido aceitas pela falta de credibilidade destas, em razão da "evidente animosidade entre o construtor e os recorrentes".

Assinala que é vedada a prova exclusivamente testemunhal nos contratos em que o valor ultrapasse o décuplo do maior salário mínimo vigente no país.

S. M. de O. D. também interpõe recurso especial por violação ao art. 20, §§ 3° e 4°, do CPC/73, pleiteando a majoração dos honorários advocatícios (fls. 305/310).

Contrarrazões ao especial apresentadas às (fls. 318-322).

Os recursos receberam crivo de admissibilidade negativo na origem (fls. 334-341), tendo o especial de A.C. e outros ascendido com o provimento do agravo (fl. 356).

Instado a se manifestar, o *Parquet* opinou pelo não conhecimento do recurso (fls. 367-376).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.327.652 - RS (2012/0117609-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	A C E OUTROS
ADVOGADO	:	NEUBER EDGAR LEHN E OUTRO(S) - RS045126
RECORRIDO	:	D D C
REPR. POR	:	S M DE O D
ADVOGADO	:	MARCELO CACINOTTI COSTA E OUTRO(S) - RS053286

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BEM CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DE TERCEIRO, PAIS DO EX-COMPANHEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* DOS TERCEIROS. NÃO OCORRÊNCIA. CONSTRUÇÃO DE ACESSÃO (CASA) QUE SE REVERTE EM PROL DO PROPRIETÁRIO. DIREITO À INDENIZAÇÃO. PARTILHA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXPRESSÃO ECONÔMICA QUE DEVE SER OBJETO DE DIVISÃO.

1. O Código Civil estabelece que "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" (CC, art. 1.255), evitando-se, desta feita, o enriquecimento indevido do proprietário e, por outro lado, não permitindo que aquele que construiu ou plantou em terreno alheiro tire proveito às custas deste.

2. Na espécie, o casal construiu sua residência no terreno de propriedade de terceiros, pais do ex-companheiro, e, agora, com a dissolução da sociedade conjugal, a ex-companheira pleiteia a partilha do bem edificado.

3. A jurisprudência do STJ vem reconhendo que, em havendo alguma forma de expressão econômica, de bem ou de direito, do patrimônio comum do casal, deve ser realizada a sua meação, permitindo que ambos usufruam da referida renda, sem que ocorra o enriquecimento sem causa e o sacrifício patrimonial de apenas um deles.

4. É possível a partilha dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, que nada mais é do que patrimônio construído com a participação de ambos, cabendo ao magistrado, na situação em concreto, avaliar a melhor forma da efetivação desta divisão.

5. Em regra, não poderá haver a partilha do imóvel propriamente dito, não se constando direito real sobre o bem, pois a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255), cabendo aos ex-companheiros, em ação própria, a pretensão indenizatória correspondente, evitando-se o enriquecimento sem causa do titular do domínio.

6. No entanto, caso os terceiros, proprietários, venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível, no âmbito da tutela de partilha, o deferimento do correspondente pleito indenizatório. No ponto, apesar de terem integrado o feito, não houve pedido indenizatório expresso da autora em face dos proprietários quanto à acessão construída, o que inviabiliza o

seu arbitramento no âmbito da presente demanda.

7. Na hipótese, diante da comprovação de que a recorrida ajudou na construção da casa de alvenaria, o Tribunal de origem estabeleceu a possibilidade de meação "com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem", concluindo não haver dúvida de "que o imóvel deve ser partilhado entre os ex-companheiros, na proporção de 50% para cada um".

8. Assim, as instâncias ordinárias estabeleceram forma de compensação patrimonial em face do ex-companheiro, em razão dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, sendo que o valor percentual atribuído deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença e pago pelo varão, não havendo falar em partilhamento do imóvel, já que que se trata de bem de propriedade de outrem.

9. Recurso especial parcialmente provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A controvérsia dos autos está em definir se, numa dissolução de união estável, é possível a partilha de casa edificada pelo casal em terreno de propriedade de terceiros, na verdade, pais do ex-companheiro.

O Tribunal de Justiça, mantendo a sentença de piso, reconheceu o direito de meação do bem, nos seguinte termos:

> No mérito, desprovejo ambos os apelos.
> **O recurso dos demandados restringe-se à partilha dos bens do casal, a saber, uma casa de alvenaria construída sobre terreno de propriedade do casal J. e N., pais do ex-convivente Ademar, localizada na Rua [...].**
> Insta relembrar, antes de tudo, que, na união estável, ausente prévio contrato escrito, as relações patrimoniais são regidas pelo regime da comunhão parcial de bens, impondo-se a meação dos aquestos, cujo acervo presume-se formado com esforço comum.
> Vale dizer que os bens que pertenciam a cada companheiro antes do início da relação permanecem sob domínio exclusivo, não se comunicando. Todavia, no tocante aos adquiridos na constância da união estável, ambos os companheiros têm direito, cada um, a uma fração ideal correspondente à metade do acervo formado, mostrando-se irrelevante que os bens estejam registrados apenas em nome de um deles, porquanto desimporta de quem foi o esforço para aquisição do bem, presumindo-se que ambos contribuíram, de alguma forma, para a formação do acervo.
> **Neste passo, tenho que restou comprovado que a casa de alvenaria situada na Rua [...], foi edificada por Ademar e Sandra no período em**

que mantinham união estável, que perdurou de janeiro de 2002 e 28 de março de 2008, motivo por que deve ser partilhada, não obstante construída sobre terreno dos pais de Ademar.

Pouco importa tenha o apelante João figurado como cliente no projeto arquitetônico (fl. 46) ou como contratante da empreitada (fls.47-52); tampouco que tenha juntado notas fiscais referentes à compra de materiais de construção.

O dono da obra era Ademar, ex-companheiro de Sandra, conforme se extrai do depoimento de Delmar, empreiteiro contratado para a construção da casa. Afirmou a testemunha, *verbis*:

"(...).

Juíza: O Senhor contratou com quem?

Testemunha: Com Ademar C.. Quem me procurou pra contratar foi o Ademar C.

Juíza: Mas ele contratou em nome de alguma pessoa ou por ele mesmo?

Testemunha: Por ele mesmo.

Juíza: O que ele contratou com o Senhor?

Testemunha: A construção da obra.

Juíza: E ele lhe pagou alguma coisa de início ou foi em prestações?

Testemunha: Pagou a entrada e pagou o restante em prestações, conforme eu ia fazendo a obra ele ia me pagando.

Juíza: Quanto ele lhe deu de entrada?

Testemunha: Não to lembrado.

Juíza: Mais ou menos?

Testemunha: Em torno de R$ 600,00 (seiscentos reais) ou R$ 1.000,00 (mil reais). Não to lembrado.

Juíza: Em dinheiro? Cheque?

Testemunha: Em dinheiro. Todo o pagamento foi em dinheiro.

Juíza: Ele que lhe entregou todo o dinheiro?

Testemunha: Todo dinheiro foi ele que me passou.

Juíza: E as outras prestações foi ele também?

Testemunha: Foi ele também.

Juíza: O Senhor conhece o Seu João Baptista?

Testemunha: Conheço.

Juíza: O Senhor João Baptista teve alguma participação nesse negócio?

Testemunha: Que eu saiba só o contrato de construção da obra foi assinado pelo Seu João.

Juíza: Por quê foi assinado pelo Seu João?

Testemunha: Não sei lhe dizer.

Juíza: Mas e porque o Seu Ademar não assinou o contrato?

Testemunha: Também não sei lhe dizer.

Juíza: O Senhor não perguntou lá na hora?

Testemunha: Não. Só que a obra eu contratei com o Seu Ademar e todo o trato foi feito com o Seu Ademar. Eu só vi o Seu João C. no Cartório na hora de assinar o contrato.

(...).

Procurador dos requeridos: Se durante o tempo que ele diz ter estado lá a Dona Sandra fez alguma visita á construção.

Testemunha: Duas visitas.

Procurador dos requeridos: O Senhor poderia precisar que dia da semana ocorreram essas visitas?

Testemunha: Uma num domingo e outra não lembro que dia. Um dia da

> semana.
> (...). (fls. 125-126v).
>
> Diferente não é o afirmado pela testemunha Pedro F. de S., quando narrou que a casa estava sendo construída por Ademar, porquanto *"ele tá sempre por lá. Ele tá sempre ali, comanda. O seu Ademar comanda"* (fl. 127).
>
> Outrossim, não são suficientes para abalar a certeza de que o imóvel foi construído por Ademar o fato de algumas notas fiscais e recibos de pagamentos terem sido emitidos em nome de João Baptista, pois que muitos são oriundos do seu estabelecimento comercial, outros não vêm nominados e outros tantos não significam que, necessariamente, tenham sido empregados na construção do imóvel.
>
> Em síntese, como bem assinalou a Magistrada, *"(...) caso não fossem verdadeiras as alegações da autora não teria sentido estar na posse de documentos relativos à obra. Ressalte-se que dos documentos juntados pelo requerido João Baptista, alguns nada comprovam porque não fazem referência à construção, e outros, conforme relato testemunhal, demonstram justamente o alegado pela autora, que os requeridos pretendiam que o imóvel não fosse partilhado pelo casal"* (fl. 147v).
>
> **E não se diga que impossível a partilha unicamente por estar assentado sobre terreno de terceiros.**
>
> **Ora, em princípio, por força do disposto pelo art. 1.253 do Código Civil, a edificação se incorpora ao terreno, presumindo-se pertencente ao proprietário dele. Todavia, havendo prova do alegado e tendo integrado a lide o proprietário do imóvel, a partilha é perfeitamente possível, resolvendo-se, por óbvio, com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem.**
>
> **Não há dúvida, portanto, que o imóvel deve ser partilha entre os ex-companheiros, na proporção de 50% para cada um.**
>
> Quanto ao apelo dos autores, igualmente não merece guarida.
>
> A sentença bem apreciou o trabalho dos advogados das partes, mostrando-se correta a verba fixada – R$ 800,00 –, pois que levados em consideração os parâmetros do art. 20, § 4º, do CPC, considerando-se a natureza da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido para o seu serviço.
>
> Isto posto, rejeito as preliminares e nego provimento a ambos os recursos.
> (fls. 219-230)

3. De plano afasto a alegada violação de equivocada valoração da prova - no tocante à aceitação do depoimento da testemunha Delmar - e de que a lide não poderia ter sido resolvida exclusivamente por prova testemunhal -, pois que o imóvel superaria o décuplo do maior salário mínimo vigente no país.

No ponto, asseverou o acórdão recorrido - vale a transcrição de pequeno trecho novamente - que

> **Outrossim, não são suficientes para abalar a certeza de que o imóvel foi construído por Ademar o fato de algumas notas fiscais e recibos de pagamentos terem sido emitidos em nome de João Baptista, pois que muitos são oriundos do seu estabelecimento**

> **comercial, outros não vêm nominados e outros tantos não significam que, necessariamente, tenham sido empregados na construção do imóvel.**
> **Em síntese, como bem assinalou a Magistrada, *"(...) caso não fossem verdadeiras as alegações da autora não teria sentido estar na posse de documentos relativos à obra. Ressalte-se que dos documentos juntados pelo requerido João Baptista, alguns nada comprovam porque não fazem referência à construção, e outros, conforme relato testemunhal, demonstram justamente o alegado pela autora, que os requeridos pretendiam que o imóvel não fosse partilhado pelo casal"*** (fl. 147v).

E, em sede de aclaratórios, decidiu que:

> Da leitura do relatório, observa-se que os embargantes estão desconformes que a valoração que se fez da prova testemunhal e com o convencimento do Colegiado sobre o direito da embargada Sandra sobre metade do imóvel referido nos autos.
> **Não obstante a testemunha Delmar, arrolada pela embargada, ter litigado em juizo com os embargantes, em face do contrato de empreitada não cumprido adequadamente, tendo sido condenado no referido feito, tal fato não retira sua credibilidade. Ademais, do termo de audiência, observa-se que a testemunha não foi contraditada pelo procurador da parte adversa (fls. 125 e seguintes). Quanto ao disposto nos arts. 401 e 402 do CPC, conforme refere Nelson Nery Junior, têm "essência de direito substancial, respeita à prova do contrato, circunstância que não modifica em nada o *decisum*, porque não se discutia o contrato de empreitada, mas, sim, a partilha ou não de bens amealhados na constância da união estável.**
> Também não há falar em afronta ao disposto no art. 405 do CPC, pois que **a testemunha Delmar não se enquadra em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I e IV do § 3°.**
> (fls. 255-256)

Dessarte, na leitura do acórdão, verifica-se que o recurso deixou de impugnar os fundamentos que são capazes, por si, de manter as conclusões do julgado: i) o procurador dos recorrentes não teria contraditado a testemunha no momento da audiência; ii) Delmar não se enquadra nas hipóteses de suspeição - condenado por falso testemunho ou ter interesse no litígio -, para fins de impossibilitar o seu testemunho; iii) não incide o impedimento da prova exclusivamente testemunhal para a resolução da lide, por não se tratar de discussão a respeito do contrato de empreitada, mas sim da partilha ou não de bens amealhados na constância da união estável.

Presente, portanto, o enunciado da Súmula 283 do STF.

Outrossim, parece claro que a falta de impugnação da testemunha, na oportunidade - audiência de instrução -, acabou por atrair a preclusão da matéria, além de demonstrar comportamento contraditório da parte que, no momento processual adequado,

aceitou o depoimento sem nenhum tipo de irresignação.

Por outro lado, entender de forma diversa do acórdão recorrido, para se reconhecer a existência de animosidade entre a testemunha e os recorrentes, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na súmula 7 do STJ.

Por fim, no tocante à impossibilidade de a lide ser decidida exclusivamente por prova testemunhal, verifica-se que tanto a sentença como o acórdão recorrido fazem referência aos documentos juntados, sendo que os próprios recorrentes afirmam, textualmente, ter havido produção de diversas provas documentais, argumento que, por si só, contrapõe-se à alegação recursal (fls. 280/281).

4. As matérias relacionadas a ilegitimidade dos recorrentes João e Nilza, assim como a apontada inépcia da inicial por ausência de pedido certo e determinado, na verdade, dizem respeito ao mérito da demanda e do recurso, e com ele será apreciado.

Com efeito, na sociedade conjugal, os bens adquiridos durante o casamento são de propriedade exclusiva do cônjuge que os adquiriu e assim seguirá enquanto perdurar o matrimônio.

No entanto, sucedendo a dissolução do casamento, qualquer dos cônjuges tem o direito de requerer a partilha dos bens comuns, "sobre os quais tinha apenas uma expectativa de direito durante o desenrolar do matrimônio" (MADALENO, Rolf. *Curso de direito de família.* Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 675).

É de cursivo conhecimento que, *grosso modo*, o regime da comunhão parcial de bens conduz à comunicabilidade daqueles adquiridos onerosamente na constância do casamento, ficando excluídos da comunhão os que cada cônjuge possuía ao tempo do enlace, ou os que lhe sobrevieram na constância dele por doação, sucessão ou sub-rogação de bens particulares, nos termos do art. 1658 do CC/02.

O normativo exterioriza princípio segundo o qual são comuns os bens adquiridos durante o casamento, a título oneroso, tendo em vista a aquisição por cooperação dos cônjuges.

Especificamente com relação à união estável, o ordenamento jurídico também estabeleceu a comunhão dos bens adquiridos a título oneroso na constância da relação, reconhecendo, consectariamente, o direito à meação, seguindo os mesmos ditames do casamento.

No particular, considerando que a união estável, segundo o acórdão recorrido, perdurou de janeiro de 2002 a 28 de março de 2008, incide o disposto na Lei n. 9.278/96, segundo a qual: "o*s bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da*

colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito" (art. 5°).

Aliás, a Segunda Seção desta Corte pacificou o entendimento de que "a presunção legal de esforço comum na aquisição do patrimônio dos conviventes foi introduzida pela Lei 9.278/96, devendo os bens amealhados no período anterior à sua vigência, portanto, ser divididos proporcionalmente ao esforço comprovado, direto ou indireto, de cada convivente, conforme disciplinado pelo ordenamento jurídico vigente quando da respectiva aquisição (Súmula 380/STF)" (REsp 1124859/MG, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/11/2014, DJe 27/02/2015).

4.1. Na espécie, a lide ganha especial relevo por se tratar de situação bastante recorrente no âmbito das famílias brasileiras, em que o casal constrói sua residência no terreno de propriedade de terceiros, normalmente pais de um deles, e, após, com a dissolução da sociedade conjugal, emerge a discussão em relação à partilha do bem edificado.

Nesse passo, segundo a norma, as construções e as plantações são tidas como formas de acessão artificial advindas da conduta humana, cuja titularidade não coincide com a do terreno na qual elas acedem.

É modo de aquisição originária da propriedade imobiliária, consistente em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente (*superficies solo cedit*), aumentando-a qualitativa ou quantitativamente.

É o que reconhece a jurisprudência da Casa:

> REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. POSSUIDORA DE MÁ-FÉ. DIREITO À INDENIZAÇÃO. DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIA NECESSÁRIA E ACESSÕES. ALEGADA ACESSÃO ARTIFICIAL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ.
> 1. As benfeitorias são obras ou despesas realizadas no bem, com o propósito de conservação, melhoramento ou embelezamento, tendo intrinsecamente caráter de acessoriedade, incorporando-se ao patrimônio do proprietário.
> 2. O Código Civil (art. 1.220), baseado no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, conferiu ao possuidor de má-fé o direito de se ressarcir das benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.
> **3. Diferentemente, as acessões artificiais são modos de aquisição originária da propriedade imóvel, consistentes em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente (*superficies solo cedit*), aumentando-a qualitativa ou quantitativamente.**
> **4. Conforme estabelece o art. 1.255 do CC, na acessões, o possuidor que tiver semeado, plantado ou edificado em terreno alheio só terá direito à indenização se tiver agido de boa-fé.**
> **5. Sobreleva notar a distinção das benfeitorias para com as**

> **acessões, sendo que "aquelas têm cunho complementar. Estas são coisas novas, como as plantações e as construções" (GOMES, Orlando. Direitos reais. 20. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 81).**
> 6. Na trilha dos fatos articulados, afastar a natureza de benfeitoria necessária para configurá-la como acessão artificial, isentando a autora do dever de indenizar a possuidora de má-fé, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 07 do STJ.
> 7. Recurso especial a que se nega provimento.
> (REsp 1109406/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2013, DJe 17/06/2013)

Assim, incide, em regra, o princípio de que o acessório segue o principal e, por conseguinte, "o solo reconhecido como a coisa principal, o que se lhe incorpora a superfície passa a pertencer ao dono como parte integrante essencial, sendo modo de aquisição da propriedade" (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 487).

Deveras, foram estabelecidas diversas presunções (relativas) de que pertence ao dono do terreno as construções ou plantações (CC, art. 1254), notadamente em razão da impossibilidade material de sua separação sem dano ou perda.

Assim, em princípio, "...toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário" (CC, art. 1.253) e "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé" (CC, art. 1.254).

No tocante ao objeto da lide, o Código Civil estabelece que "**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**" (CC, art. 1.255), reforçando, mais uma vez, a máxima de que a propriedade do solo abrange a da superfície.

É nítido que a norma pretendeu evitar o enriquecimento indevido do proprietário e, por outro lado, não permitir que aquele que construiu ou plantou em terreno alheiro tire proveito às custas deste.

4.2. De outra parte, destaco que o STJ vem reconhecendo a possibilidade de meação de diversos bens e direitos, nas situações mais diversas: i) FGTS: "deve ser reconhecido o direito à meação dos valores do FGTS auferidos durante a constância do casamento, ainda que o saque daqueles valores não seja realizado imediatamente à separação do casal" (REsp 1.399.199/RS, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão,

Segunda Seção, julgado em 09/03/2016, DJe 22/04/2016); ii) direitos trabalhistas: "ao cônjuge casado pelo regime de comunhão parcial de bens é devida à meação das verbas trabalhistas pleiteadas judicialmente durante a constância do casamento" (REsp 646.529/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/06/2005, DJ 22/08/2005); iii) quota social: reconheceu-se "o direito da cônjuge, casada em comunhão universal de bens, à partilha do conteúdo econômico das quotas sociais da sociedade de advogados então pertencentes ao seu ex-marido (não se lhe conferindo, todavia, o direito à dissolução compulsória da sociedade)" (REsp 1.531.288/RS, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/11/2015, DJe 17/12/2015); iv) direitos sobre concessão de uso de bem público: "Na dissolução de união estável, é possível a partilha dos direitos de concessão de uso para moradia de imóvel público" (REsp 1.494.302/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/06/2017, DJe 15/08/2017).

Nessa esteira, vem entendendo a Corte que, em havendo alguma forma de expressão econômica do bem ou direito do patrimônio comum do casal, deverá ser realizada sua meação, permitindo que ambos usufruam da referida renda, sem que ocorra, por outro lado, o enriquecimento sem causa e o sacrifício patrimonial de apenas um deles.

Destaca a doutrina especializada que:

> Por derradeiro, embora pouco se tenha atentado para o problema em sede doutrinária, **é preciso frisar a possibilidade daquele cônjuge que, após a separação de fato, não mais teve a posse do patrimônio comum reclamar a sua *cota-parte da renda líquida do patrimônio* (ou seja, os seus frutos) *ou uma indenização pelo uso exclusivo do outro consorte* para recompor os seus interesses patrimoniais, sob pena de enriquecimento sem causa de seu esposo.** Tal solução aplica-se a qualquer casamento celebrado em regimes de bens que admitam a comunhão de aquestos - bens adquiridos na constância do casamento (comunhão universal, comunhão parcial ou participação final nos aquestos). **O problema pode ganhar foros de dramaticidade no caso concreto, pois, muita vez, o cônjuge que permanece, depois da separação de fato, no imóvel comum do casal entende ter direito exclusivo sobre ele, o que poderia caracterizar, na prática, um verdadeiro comodato (empréstimo gratuito) da cota-parte do consorte que saiu do lar e que não está na administração do patrimônio comum, sem a sua aquiescência e em seu flagrante prejuízo. Em tal hipótese, para evitar enriquecimento sem causa, deve o juiz determinar a partilha dos frutos gerados pelo bem comum ou, não havendo frutos, arbitrar uma importância pecuniária, a título de compensação patrimonial (uma espécie de aluguel) pelo fato do patrimônio comum estar sobre a administração e uso exclusivo do outro.**
> (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 498)

5. Nessa ordem de ideias, penso ser plenamente possível a partilha **dos**

direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, que nada mais é do que patrimônio construído com a participação de ambos, cabendo ao magistrado, na situação em concreto, avaliar a melhor forma de efetivação desta divisão.

É o entendimento da Segunda Seção do STJ:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. FAMÍLIA. DIVÓRCIO. PARTILHA. INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE COMUM DOS EX-CÔNJUGES AINDA NÃO PARTILHADO FORMALMENTE. POSSIBILIDADE A DEPENDER DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> **1. Na separação e no divórcio, sob pena de gerar enriquecimento sem causa, o fato de certo bem comum ainda pertencer indistintamente aos ex-cônjuges, por não ter sido formalizada a partilha, não representa automático empecilho ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem por um deles, desde que a parte que toca a cada um tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.**
> **2. Na hipótese dos autos, tornado certo pela sentença o quinhão que cabe a cada um dos ex-cônjuges, aquele que utiliza exclusivamente o bem comum deve indenizar o outro, proporcionalmente.**
> 3. Registre-se que a indenização pelo uso exclusivo do bem por parte do alimentante pode influir no valor da prestação de alimentos, pois afeta a renda do obrigado, devendo as obrigações serem reciprocamente consideradas pelas instâncias ordinárias, sempre a par das peculiaridades do caso concreto.
> 4. O termo inicial para o ressarcimento deve ser a data da ciência do pedido da parte contrária, que, no caso, deu-se com a intimação.
> 5. Recurso especial provido.
> (REsp 1250362/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/02/2017, DJe 20/02/2017)

No caso em julgamento, a peculiaridade é de que, via de regra, não poderá haver a partilha do imóvel propriamente dito, não se constando direito real sobre o bem, pois, como visto, a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255).

Assim, penso que aos ex-companheiros caberá, em ação própria, pleitear indenização em face do proprietário pela acessão construída, desde que tenha procedido de boa-fé, evitando-se o enriquecimento sem causa do titular do domínio.

Confira-se:

> "...indeniza-se o valor das acessões, no estado em que se encontram, no momento da devolução do prédio. Leva-se em conta, portanto, o desgaste e a depreciação da acessão, assim como o descréscimo de sua utilidade, para aferir seu valor atual" (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência.* Coord. Cezar Peluso. Barueri, SP: Manole, 2016, p. 1185).

Com efeito, Maria Berenice Dias destaca, em sede doutrinária, que:

> 19.11. Edificação em imóvel de terceiros
> **Situação bastante recorrente é quando o casal constrói sua residência em imóvel de terceiros. Normalmente o pai de um deles. Movido pelo desejo de ajudar o jovem casal, é permitido que construam o lar em seu terreno. Claro que, por ocasião da separação, o filho do dono é quem permanece na posse do imóvel, buscando o outro ressarcimento do valor do bem. Como a construção constitui uma acessão (CC 1.255), pertence ao dono do terreno, e não há como impor ao ex-cônjuge ou ex-companheiro o pagamento. A pretensão indenizatória deve ser discutida em ação própria contra o proprietário do terreno.**
> O uso do bem configura comodato, autorizando o titular do imóvel a fazer uso da ação possessória. O usuário dispõe do direito de indenização contra o titular do domínio, em sede de contestação ou reconvenção, sendo possível exercer o direito de retenção até o pagamento das benfeitorias. Ainda que essa solução não pareça justa, não há como obrigar o ex, que não é o proprietário do bem, a proceder ao pagamento do valor agregado a bem que não lhe pertence.
> (DIAS, Maria Berenice. *Manual de direito das famílias (livro eletrônico).* São Paulo: RT, 2017, item 19.11)

6. Apesar disso, caso os proprietários venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível, a meu juízo, o deferimento do correspondente pleito indenizatório.

Deveras, não vejo como afastar a legitimidade dos réus, ora recorrentes, no litígio principal, dada a possibilidade de, posteriormente, serem alcançados, inclusive com a perda da propriedade, em razão da partilha pleiteada, desde que, por óbvio, sejam respeitados o devido processo legal, os limites em que proposta a demanda e as respectivas peculiaridades.

No presente caso, constata-se que, a despeito de realmente não possuir pertinência subjetiva dos pais do ex-companheiro, J.B.C e N de O.C., com relação à dissolução da união estável, pura e simplesmente, a recorrida os incluiu no polo passivo da demanda, com o fito de demonstrar tanto a sua contribuição financeira na edificação do imóvel, como a ocorrência da doação verbal do terreno (ou de uma eventual simulação) deles em prol do filho, *verbis:*.

> **Além disso, há uma casa de alvenaria, ainda não averbada** no terreno de matrícula 2001, Lote 14,quadra 45, setor 07 localizada na Rua [...], cujas fotos estão em anexo, **recentemente construída sob o terreno de propriedade do João Batista e Nilza, pais do primeiro demandado - daí a legitimação para figurarem no pólo passivo.**
> **Pelo que se indica do conjunto probatório trazido aos autos e**

> **demais provas que se pretende produzir ao longo deste feito, a Família C.**, a qual possui vasto patrimônio nos municípios de Entre-Ijuís e São Miguel das Missões, já que é proprietária de um supermercado, além de vários terrenos imóveis e propriedades rurais, **arquitetou, para o caso de uma eventual e futura separação de seu filho, a melhor forma de excluir a parte autora de uma possível partilha de bens.**
> **Veja-se que o terreno foi transmitido verbalmente pelos pais ao filho para que ele edificasse e nele morasse com a sua família, havendo série de provas testemunhas neste sentido, mas não foi transmitido perante o Registro Imobiliário, para evitar sua possível divisão com a autora.**
> Veja-se que a área onde está a casa é a terça parte de um terreno maior que foi dividido e restaram mais dois lotes decorrentes da divisão, o qual foi recebido como forma de pagamento por uma dívida discutida judicialmente, em 28 de setembro de 2006, ou seja, poucos meses antes do réu Ademar iniciar a construção.
> O demandado Ademar trabalha como administrador do Supermercado C. e participa dos lucros da empresa, entretanto, apresenta-se como mero funcionário assalariado, dizendo que todos os bens são centralizados pelo seu pai.
> **Assim, após a transmissão verbal do terreno pelo Sr. João Batista C. ao seu filho Ademar, mais ou menos no final do ano de 2006, começaram as obras para a edificação da casa, que fora concluída, próximo ao final do ano de 2007.**
> [...]
> **Assim, verificado que o réu Ademar edificou prédio na constância da união com a parte autora, descabida a indagação de quanto cada parte contribuiu para a construção do imóvel, caracterizado o direito da convivente à meação do patrimônio amealhado na constância da união, porquanto a comunhão de esforços é tida como uma participação indireta e afetiva, e não necessariamente patrimonial.**
> (fls. 4-6)

Realmente, não há como deixar de se reconhecer que as pretensões estão imbricadas e que a procedência do pedido acabará repercutindo na esfera patrimonial de cada um deles.

Não se pode olvidar que a própria norma prevê a possibilidade da denominada acessão inversa (CC, art. 1.255, parágrafo único), que se dá quando a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, passando a propriedade do solo a pertencer a aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, mediante o pagamento de indenização ao dono do terreno. Ou, ainda, o direito do proprietário do solo "de postular a aquisição compulsória do terreno pelo construtor ou plantador" (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Ob. cit.*, p. 1185).

Aliás, em sentido bastante similar, esta Corte já reconheceu que "a sócia da empresa, cuja personalidade jurídica se pretende desconsiderar, que teria sido beneficiada

por suposta transferência fraudulenta de cotas sociais por um dos cônjuges, tem legitimidade passiva para integrar a ação de divórcio cumulada com partilha de bens, no bojo da qual se requereu a declaração de ineficácia do negócio jurídico que teve por propósito transferir a participação do sócio/ex-marido à sócia remanescente (sua cunhada), dias antes da consecução da separação de fato" (REsp 1.522.142/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/06/2017, DJe 22/06/2017).

7. Na hipótese, como visto, diante da comprovação de que a recorrida ajudou na construção da casa de alvenaria - fato tornado incontroverso pelos pronunciamentos judiciais anteriores -, o Tribunal de origem estabeleceu a possibilidade de meação "**com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem**", concluindo não haver dúvida "que o imóvel deve ser partilhado entre os ex-companheiros, na proporção de 50% para cada um" (fl. 229), mantendo a sentença de igual teor (fl. 163).

Percebe-se, portanto, na leitura do dispositivo - não muito claro -, que **a indenização dos respectivos percentuais em dinheiro ocorreu tão somente em face daquele que tem obrigação de partilhar o bem, ou seja, do ex-companheiro, não alcançando, assim, os proprietários, João e Nilza,** o que afasta, no ponto, a irresignação recursal no que toca à violação ao art. 1.255 do CC.

Houve, assim, uma forma de compensação patrimonial definida pelas instâncias ordinárias em face do ex-companheiro, em razão dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, sendo que o valor percentual atribuído deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença e pago pelo varão.

Consoante apurado, a compensação não poderá ocorrer com o partilhamento do imóvel, pois que se trata de bem de propriedade de outrem. No ponto, apesar de terem integrado o feito, não houve pedido indenizatório expresso da autora em face dos proprietários quanto à acessão construída, o que impossibilita seu arbitramento no âmbito da presente demanda.

8. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial apenas para afastar a condenação solidária da indenização aos pais JBC e NOC, pleito que poderá ser demandado, se for o caso, em ação própria, mantido o acórdão quanto ao mais, ou seja, a obrigação de pagamento do varão da metade do que for apurado em liquidação por arbitramento, relativa à construção do imóvel.

É o voto.