

**Excelentíssimo(a) Sr.(a) Juiz(a) de Direito da XX Vara Cível da  
Circunscrição Judiciária de XXXXXXX - UF**

**Autos nº XXX-X/XXXX  
Indenização**

**FULANO DE TAL**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **FULANO DE TAL**, não se conformando, *data venia*, com a r. sentença que indeferiu a petição inicial por julgar a autora carecedora do direito de ação, vem à presença de V.Ex.a, por intermédio da *Defensoria Pública do Distrito Federal*, interpor o presente recurso de

## **APELAÇÃO**

Pelos fatos e fundamentos constantes da peça anexa, requerendo a V.Ex.a que admita o recurso, determinando o seu regular processamento e envio à instância superior, caso não prefira exercer o **juízo de retratação**, consoante faculdade prevista no art. 296 do CPC.

Termos em que pede deferimento.

XXXXX/UF, DIA de MÊS de ANO.

---

**FULANO**  
***Defensor Público***

**EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

**RAZÕES DE APELAÇÃO**

Eminentes Julgadores,

**I - BREVE RESUMOS DOS FATOS E DO PEDIDO**

Trata-se de ação de conhecimento na qual a autora postula a indenização de acessões e benfeitorias construídas por ela e seu ex-companheiro em imóvel pertencente formalmente ao réu, situado na ENDEREÇO.

A autora relatou que viveu em união estável com o **irmão do réu**, FULANO DE TAL, no período de ANO a ANO.

Afirmou que em ANO iniciou, juntamente com seu companheiro, a construção de uma casa no imóvel acima citado, que na época era apenas um terreno vazio. Acrescentou que em ANO o casal mudou-se para o imóvel, no qual permaneceu até o fim da união estável.

A autora esclareceu que o imóvel acima descrito, embora estivesse (e ainda está) em nome do réu, havia sido alienado ao irmão dele em ANO, por meio de contrato verbal.

Após o término da união estável, FULANO, irmão do réu, prometeu à autora que alienaria o imóvel, com a colaboração do réu, e dividiria o produto da venda com ela. FULANO vinha protelando o cumprimento desta promessa, até que, passados alguns anos, finalmente afirmou à autora que não cumpriria sua promessa e que não lhe pagaria nada.

Como o imóvel não estava em nome do ex-companheiro FULANO, a autora ficou impossibilitada de postular a partilha das benfeitorias no âmbito de ação de reconhecimento e dissolução de união estável.

Pretendendo obter o reconhecimento de seus direitos em decorrência de ter colaborado para a realização das acessões e benfeitorias no imóvel pertencente formalmente ao réu, não restou alternativa à autora senão ajuizar ação de indenização contra o formal proprietário, ou seja, o réu.

## **II - FUNDAMENTOS DA SENTENÇA IMPUGNADA**

No entanto, a r. sentença considerou que o pedido é juridicamente impossível e indeferiu a inicial, julgando extinto o processo sem resolução do mérito.

A ilustre julgadora fundamentou a decisão dizendo que “*há que ser reconhecida, primeiramente, a propriedade do imóvel como sendo do ex-companheiro da autora, para que, posteriormente, em ação de reconhecimento e dissolução de união estável, seja realizada partilha do referido bem. Isso porque, o direito da autora depende do direito do irmão do requerido sobre o imóvel*”. A juíza sentenciante acrescentou ser “*impossível em sede de ação indenizatória, pleitear a autora ressarcimento de benfeitorias realizadas sem a prova de existência de relação jurídica com o requerido*”.

## **III - RAZÕES DE REFORMA DA SENTENÇA**

A r. sentença impugnada não aplicou corretamente o direito à espécie, *data venia*, e por isso merece ser reformada, conforme passamos a demonstrar.

Conforme asseverado na inicial, o réu alienou ao seu irmão, verbalmente, o imóvel situado na ENDEREÇO.

Como o irmão do réu adquiriu este imóvel antes de iniciar o convívio em união estável, a autora não tem direito sobre a propriedade do imóvel, mas tão somente sobre as benfeitorias erguidas no imóvel com a sua participação.

Por não ter direito à propriedade do imóvel, a autora não tem como obter judicialmente o reconhecimento de que o imóvel pertence ao ex-companheiro, vez que “*ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio*” (art. 6º do CPC). Somente o ex-companheiro poderá obrigar o réu a transferir-lhe a propriedade do imóvel, pois apenas ele foi comprador do imóvel.

Desse modo, é incorreta a consideração da sentença de que a autora deve primeiramente obter o reconhecimento da propriedade do imóvel como sendo do seu ex-companheiro, para depois postular a partilha no seio de ação de reconhecimento e dissolução de união estável.

Ainda com relação à questão da propriedade do imóvel, ressalte-se que embora a autora aponte o ex-companheiro como “verdadeiro” proprietário, é o réu quem é havido juridicamente como proprietário, para todos os efeitos, enquanto ele figurar como proprietário no registro de imóveis. Esta é a única conclusão admitida pelo ordenamento jurídico brasileiro, especialmente diante das normas dos artigos 1.227 e 1.245, § 1º, do Código Civil, a seguir transcritos.

**Art. 1.227.** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

**Art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

**§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.**

Uma vez assentado que o imóvel é de propriedade do réu, para todos os efeitos, impõe-se a conclusão de que a autora não pode postular a partilha das benfeitorias em ação de reconhecimento e dissolução de união

estável contra o ex-companheiro. A impossibilidade de cônjuges ou conviventes postularem a partilha de benfeitorias erguidas em imóvel pertencente a terceiro é entendimento pacífico da jurisprudência, consoante exemplifica as seguintes ementas:

**TJRJ**

Apelação Cível: 2006.001.42565

Décima Câmara Cível

Relator: DES. BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO

Data do Julgamento: 21/11/2006 -

**EMENTA:** União estável. Conviventes que residiam em imóvel de terceiro. Impossibilidade de o convivente-varão pretender, a título de meação, receber os valores que gastou com benfeitorias. Tal pleito deverá ser dirigido à proprietária do bem beneficiado. Exclusão desta verba da partilha determinada na sentença. Apelação provida.

---

**TJRS**

Apelação Cível: 70019071497

Sétima Câmara Cível

Relator: DES. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves

Data do julgamento: 18/07/2007

Data da publicação: Diário da Justiça do dia 27/07/2007

**EMENTA:** UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BENS. IMÓVEL ADQUIRIDO COM O USO DO FGTS E VERBAS RESCISÓRIAS DE CONTRATO DE TRABALHO. PARTILHA DE BENFEITORIA SOBRE BEM DE TERCEIRO.

1. É juridicamente impossível determinar a partilha de bens de terceiros e benfeitorias realizadas sobre bem de terceiros.
2. Como os terceiros não figuraram no processo, contra eles a sentença não produz quaisquer efeitos.
3. Além disso, toda construção existente em um terreno, se presume feita pelo proprietário e à sua custa, até que o contrário se prove. E essa prova deve ser feita em processo próprio. Inteligência do art. 545 do CC.
4. O FGTS e as verbas rescisórias de contrato de trabalho constituem "provento do trabalho pessoal " e não se comunicam entre os cônjuges, ex vi do art. 1.659, inc. VI, do Código Civil, mas essa incomunicabilidade desaparece quando ocorre o seu recebimento em moeda corrente pelo titular e o numerário passa a integrar a economia do casal, tal como ocorre também com os ganhos de natureza salarial. Recurso provido em parte. (SEGredo DE JUSTIÇA) (Apelação Cível Nº 70019071497, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em 18/07/2007)

O direito à indenização das benfeitorias erguidas em imóvel de propriedade de terceiro, no caso o réu, assenta-se no disposto nos artigos 1.253 e 1.255 do Código Civil, abaixo transcritos, o que denota a possibilidade jurídica do pedido:

**Art. 1.253.** Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

**Art. 1.255.** 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.

Parágrafo único - Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Quanto ao fundamento da r. sentença de que é “*impossível em sede de ação indenizatória, pleitear a autora ressarcimento de benfeitorias realizadas sem a prova de existência de relação jurídica com o requerido*”, cumpre ressaltar que a relação jurídica da autora com o réu decorre da condição deste de proprietário do imóvel e da condição da autora de possuidora de boa-fé, co-responsável pela construção de benfeitorias.

Cumprе salientar que a posse não precisa necessariamente estar documentada em contrato escrito, mesmo porque a posse é uma situação de fato a qual se reconhece efeitos jurídicos, dentre os quais o direito de indenização das benfeitorias. Assim, a prova da existência da relação jurídica entre a autora e o réu não precisa ser apresentada na petição inicial, podendo muito bem ser feita no curso do processo, inclusive por meio testemunhal. Nesse contexto, o Juízo *a quo* não poderia ter inadmitido a inicial por ausência de prova da relação jurídica (possessória), pois esta é matéria de mérito.

Por fim, averbe-se que não há que se condicionar o direito da autora ao reconhecimento e dissolução da união estável que manteve com o irmão do réu. O reconhecimento judicial prévio não é necessário porque o direito de indenização contra o réu não é efeito da união estável. A união estável sequer pode ser havida como questão prejudicial. A referência à união estável foi apenas para contextualizar a posse da autora sobre o imóvel e a realização das benfeitorias. O direito da autora contra o réu

decorre do **fato** de a autora ter sido, juntamente com o irmão do réu, possuidora de boa-fé do imóvel pertencente formalmente ao réu e nele ter realizado benfeitorias, incidindo na hipótese o art. 1.219 do Código Civil:

**Art. 1.219.** “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”

#### **IV - PEDIDO RECURSAL**

Pelo exposto, requer seja reformada a sentença que indeferiu a inicial, para determinar ao Juízo *a quo* que receba a inicial e determine o seu regular processamento.

Termos em pede deferimento.

XXXXXXXX/UF, DIA de MÊS de ANO.

---

**FULANO DE TAL**  
***Defensor Público***