



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379385

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001493-51.2023.8.26.0337, da Comarca de Mairinque, em que são apelantes VALÉRIA CRISTINA SIZILIO GOMES e MAURA DE SOUZA SIZILIO, é apelada ROSA APARECIDA FOGAÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004241

Apelação Cível 1001493-51.2023.8.26.0337

COMARCA: Mairinque

Apelantes: Valéria Cristina Sizilio Gomes e Maura de Souza Sizilio

Apelado: Rosa Aparecida Fogaça

Direito Civil. Apelação. Indenização. Recurso desprovido. I. Caso em Exame. A autora busca indenização por benfeitorias realizadas em imóvel pertencente às rés, em razão de noivado com Paulo Sérgio Sizilio, falecido antes do início da coabitação. A sentença de primeira instância condenou as rés à restituição dos valores comprovadamente gastos pela autora. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade passiva de Valéria, (ii) a comprovação dos gastos pela autora na construção das benfeitorias, e (iii) a boa-fé na edificação em terreno alheio. III. Razões de Decidir. A inclusão de Valéria no polo passivo é justificada pela transmissão dos direitos aquisitivos do imóvel aos herdeiros de Ubaldo, conforme art. 1.784 do Código Civil. A perícia técnica e as notas fiscais comprovam a participação financeira da autora na construção, afastando a conclusão de custeio exclusivo pelo falecido Paulo. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva de herdeiros é reconhecida quando há transmissão de direitos aquisitivos. 2. A comprovação de gastos pela autora justifica a indenização por benfeitorias realizadas de boa-fé.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 362/367, que em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente o pedido da autora, condenando os réus à restituição de valores comprovadamente gastos pela autora na construção de benfeitorias ou acessões no imóvel da corré Maura.

Apelam as requeridas.

Sustentam, em síntese, que esta é a terceira vez que a autora ingressa com ação indenizatória, sendo que as duas primeiras foram extintas sem resolução do mérito. Afirmam que a autora novamente deixou de apresentar certidão de propriedade do imóvel, de modo que a corré Valéria é parte ilegítima para figurar no polo passivo, uma vez que não é proprietária do imóvel. No mais, afirmam que foram apresentadas notas fiscais emitidas após o falecimento de Paulo, bem como que outros valores declarados como despesas não foram comprovados pelas notas fiscais e recibos juntados pela autora. Por fim, o laudo pericial indica que os materiais para a construção foram adquiridos por Paulo. Pretende a nulidade da sentença para retorno à fase instrutória, com quebra do sigilo bancário de Paulo, ou a improcedência dos pedidos da autora.

Recurso processado, com contrarrazões recursais (fls. 425/430).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso interposto não merece acolhimento, nos termos aduzidos a seguir.

Cuida-se de ação indenizatória em que pretende a autora a restituição pelas acessões que erigiu no imóvel das requeridas no ano de 2017, em razão do noivado com Sr. Paulo Sérgio Sizilio, na expectativa de residirem na construção, contudo, ele veio a faleceu aos 10/09/2017, data anterior ao início da coabitação com a autora.

Prima facie, consigno que a autora sequer informou nos autos o logradouro em que se encontra o imóvel objeto das acessões que pretende indenização.

A peça exordial limita-se a descrever a dinâmica dos fatos, notadamente quanto ao óbito inesperado do noivo Paulo, filho da suposta proprietária do imóvel.

As requeridas acostaram à peça de defesa contrato de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 259/261) no perímetro urbano do Município de Mairinque, identificado pela chácara nº 77, da quadra C, das Chácaras Lane, o qual indica como promitente comprador o Sr. Ubaldo Sizilio, casado com a corré Maura.

Não obstante a descrição do imóvel no contrato de compra e venda seja diversa da certidão de fls. 11/12, apresentada pela autora, em contestação as requeridas confirmam a titularidade de Maura sobre o imóvel em discussão, porquanto reputo tratar-se do imóvel adquirido por Ubaldo em novembro de 1987 (fls. 259/261).

Considerando o óbito do promitente comprador e possuidor do imóvel, Sr. Ubaldo, seus direitos aquisitivos transmitem-se desde logo aos seus herdeiros, em inteligência ao que dispõe o art. 1.784 do Código Civil, o que legitima a inclusão de Maura e Valéria no polo passivo, já que Paulo, outro herdeiro de Ubaldo, também é falecido.

Superada tal questão, passo à análise do pleito indenizatório.

O art. 1.255 do Código Civil dispõe sobre a possibilidade de indenização à quem constrói em terreno alheio, desde que tenha feito de boa-fé. Vejamos:

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.

As requeridas não impugnam a afirmação da autora de que houve consentimento na construção de cômodo na parte superior do imóvel, para moradia futura da autora com falecido Paulo, filho e irmão delas. Assim, presente a boa-fé na edificação em imóvel alheio.

Para aferir o valor da construção reclamada pela autora, foi deferida a realização de perícia técnica, cujo laudo apresentado às fls. 331/337 concluiu que: *"Na parte superior da casa da Rua Dr. Humberto Raul Pescina nº 91, encontra-se uma casa residencial edificada, sem a preocupação de projeto e utilização de mão de obra qualificada, em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida internamente, coberta com telhas de barro apoiada em estrutura de madeira e composta de um dormitório e uma suíte, sala cozinha, dois banheiros, encerrando uma área construída de 60,00 metros quadrados. A construção possui piso em cerâmica e pintura em látex sobre massa corrida e azulejos até o teto na cozinha e banheiros. Por suas características e de acabamentos pode se tipificada no Padrão Econômico, item 2.2 do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, com idade aparente de 0,8 anos. (...) Portanto, o valor da casa objeto da presente ação, em números redondos, é de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) relativo ao mês de maio de 2024, data da elaboração deste laudo."*

O Sr. Expert destaca que: *"As notas fiscais anexadas aos autos indicam que o Paulo era o responsável por todos os pagamentos na compra dos materiais necessários à construção da casa em questão, bem como deixam claro que a autora Rosa, embora, com participação ativa durante a referida construção, não demonstram que ela tenha arcado com o seu custo. As fotos dos autos mostram o noivo Paulo nos trabalhos da construção da casa que pretendia morar, sendo executados na parte superior da casa de sua genitora."*

Entretanto, em análise aos documentos acostados à exordial, observo que constam notas fiscais de fornecimento de materiais de

construção em nome da autora (fls. 124/160), todos com data de meados de 2017, e alguns com endereço de entrega do imóvel das requeridas, o que infere o dispêndio de valores pela autora destinados à construção que ora se discute.

Assim, afasto a conclusão do *jurisperito* quanto ao custeio da obra exclusivamente pelo falecido.

Destarte, tais valores devem ser ressarcidos pelas requeridas, na medida em que as acessões custeadas pela autora incorporaram-se ao imóvel principal, de titularidade delas.

No que tange a arguição da autora da venda de veículo para custear a construção, não há elementos nos autos que comprovem a destinação exclusiva de tal montante a esta finalidade. Esta mesma *ratio* aplica-se às verba rescisórias recebidas.

Assim, a indenização por danos materiais limitar-se-á aos valores comprovadamente gastos pela autora, Sra. Rosa, no período de dezembro de 2016 à setembro de 2017, na construção da "casa" no piso superior do imóvel das rés.

Desse modo, reformo em parte a r. Sentença para reconhecer a legitimidade passiva de Valeria, na qualidade de herdeira do imóvel em debate, e mantenho a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, a ser apurada em fase de liquidação de sentença, considerando os valores comprovadamente gastos pela autora.

Face ao insucesso recursal, fica majorada a remuneração do patrono da apelada em 05% do valor fixado pelo Juízo *a quo*, nos termos do artigo 85, §§ 8º e 11, do Código de Processo Civil.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica