



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000412855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000848-28.2017.8.26.0372, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante AGANOR JOSE DE SOUZA, são apelados JOAQUIM CAETANO DE AGUIRRE JUNIOR, JOÃO JORGE DE AGUIRRE, JULIO AUGUSTO DE AGUIRRE, ROSA MARIA AGUIRRE DE ANDRADE, JOSÉ FERNÃO DE AGUIRRE (ESPÓLIO), NOREEN CAMPBELL DE AGUIRRE (INVENTARIANTE), NAIR ROHWEDDER DE AGUIRRE (ESPÓLIO) e ROSA MARIA AGUIRRE DE ANDRADE (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em 9ª 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 Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO N. 1000848-28.2017.8.26.0372

APELANTE: AGANOR JOSE DE SOUZA

APELADO: JOAQUIM CAETANO DE AGUIRRE JUNIOR E OUTROS

COMARCA: Monte Mor

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Gustavo Nardi

VOTO N. 10948

APELAÇÃO. AÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

Ressarcimento por benfeitorias edificadas em imóvel. Sentença de improcedência. Insurgência recursal da parte autora. Não convencimento. Transcurso do prazo de três anos previsto pelo art. 206, § 3º, V, do Código Civil. Prescrição configurada. Precedentes. Sentença mantida. **RECURSO IMPROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto por AGANOR JOSE DE SOUZA contra a r. sentença de fls. 343/346, que estabeleceu: “Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”

Inconformada, apela a parte autora às fls. 349/354 e, em síntese, sustenta que a r. sentença parte de premissas equivocadas ao entender pela improcedência do pedido inicial. Num primeiro passo, porque a matéria abordada pelo juízo já teria sido enfrentada por esta Colenda Câmara por ocasião do julgamento da apelação n.º 1000848-28.2017.8.26.0372 (fls. 258/262). Ademais, a pretensão versada pela parte autora decorreria de relação contratual prévia entre as partes, de modo que o lapso prescricional a ser

aplicado corresponderia ao de dez anos. Com isso, almeja a reforma do r. *decisum* “no sentido de acolher o pedido inicial do Autor Apelante, determinando a indenização pela acessão conforme laudo nos autos, invertendo o ônus da sucumbência”.

Contrarrazões oferecidas às fls. 358/366.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e adequadamente processado.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 370).

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

De início, anoto que em janeiro de 2006 foi interposta ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, oportunidade em que os autores (ora recorridos) pretendiam o desfazimento do liame e a posse do lote 01 da quadra “Y” do “Loteamento Parque Residencial São Clemente”, localizado em Monte Mor, São Paulo. Na demanda, embora devidamente citados, os réus (ora recorrentes) não ofereceram contestação, sobrevindo sentença de procedência (fls. 56/57).

Em seguida, em julho daquele ano, os mesmos réus apresentaram embargos de retenção por benfeitorias, requerendo a condenação da contraparte ao pagamento de reembolso pela edificação no imóvel no valor de R\$ 220.848,46 (fls. 70/72). Entretanto, a inicial foi indeferida em razão de não ter ocorrido a emenda para a correta atribuição do valor da causa, entendimento que foi prestigiado por esta C. Câmara na apreciação da Apelação n.º 0003076-71.2009.8.26.0372 (fls. 95/97).

Após tais acontecimentos é que foi ajuizada a presente ação de enriquecimento sem causa, em 10/04/2017. Sucintamente, tendo por base a construção de “um salão na parte térrea e três outros pavimentos destinados a moradia” no local, os requerentes almejam “a procedência da ação, com a condenação dos Demandados ao pagamento em favor do autor, em valor de R\$ 469.412,49 corrigidos na forma da lei”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A primeira sentença foi anulada, com a determinação do regular prosseguimento do feito (fls. 258/262).

Pois bem.

O recurso não merece colhida.

Em primeiro plano, o direito de a parte recorrente pleitear eventuais valores devidos pelas benfeitorias deu-se - na melhor das hipóteses para os recorrentes - a partir do exato momento em que os compromissários compradores perderam a posse do imóvel, fato que ocorreu em 27 de março de 2014 (fl. 110).

Nesse sentido, tendo em vista que a presente ação foi ajuizada somente em 10 de abril de 2017, imperioso reconhecer a incidência do prazo trienal plasmado pelo art. 206, §3º, V, do Código Civil.

Nesse sentido há inúmeros julgados do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL E PARTILHA DE BENS. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR ACESSÃO (ART. 1.255 DO CC). INDENIZAÇÃO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, IV, DO CC). NECESSIDADE DE NOVO JULGAMENTO DA APELAÇÃO . PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. 1. Ação de dissolução de união estável e partilha de bens, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/3/2022 e concluso ao gabinete em 6/6/2023. 2. O propósito recursal é definir o prazo prescricional da pretensão de ressarcimento decorrente de construção de boa-fé em terreno alheio adquirida pelo proprietário do imóvel mediante acessão (art. 1.255 do CC). 3. Acessão é modo originário de aquisição da propriedade no qual o proprietário de um bem passa a adquirir a titularidade de tudo que a ele se adere. Os arts. 1.248 a 1.259 do CC disciplinam diferentes formas de acessão, entre as quais, aquela decorrente de plantações e construções em terreno alheio. 4. Diante de construções ou plantações em imóvel alheio, o proprietário do terreno, ao adquiri-las por acessão, tem o dever de pagar indenização a quem construiu ou plantou de boa-fé (art. 1.255, caput, do CC). A finalidade dessa indenização é evitar o enriquecimento sem causa do

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proprietário preponderante. 5. Por isso, nas indenizações decorrentes de acessões, incide o art . 206, § 3º, IV, do CC, que prevê o prazo prescricional de três anos para pretensões de ressarcimento de enriquecimento sem causa. 6. Além disso, esta Corte tem estendido, por analogia, o regramento das benfeitorias às acessões. Embora sejam institutos distintos, possuem fundamentos e características similares. Por isso, aplica-se às acessões o entendimento consolidado deste STJ sobre as benfeitorias, no sentido de ser de três anos o prazo prescricional para a cobrança do respectivo ressarcimento, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do CC. 7. No recurso sob julgamento, o acórdão recorrido aplicou, equivocadamente, o prazo prescricional de dez anos, nos termos do art . 205 do CC, à pretensão de ressarcimento por acessão em relação a bens construídos pela parte recorrida em imóvel da parte recorrente. 8. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 2046949 SP 2023/0004075-3, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 15/10/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/10/2024 – g.n.).

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. RECONVENÇÃO. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS ÚTEIS REALIZADAS NO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO. 1. Ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, em virtude do inadimplemento de débitos locatícios. 2. Ação ajuizada em 04/11/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 22/01/2019. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é averiguar se está fulminada pela prescrição a pretensão da recorrente de ressarcimento de benfeitorias úteis, definindo, para tanto, qual é o termo inicial do prazo prescricional aplicável à espécie - se a data do desembolso dos valores investidos pela locatária ou se a data do trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes. 4. A pretensão da indenização por benfeitorias é decorrência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao estado anterior. 5. O prazo prescricional do pedido de indenização por benfeitorias tem início com o trânsito em julgado do acórdão da ação de rescisão do contrato. 6. Recurso especial conhecido e provido. (...)

Inicialmente, convém salientar que não há dúvidas quanto ao prazo prescricional aplicável para o exercício do direito ao ressarcimento das

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

benfeitorias úteis realizadas no imóvel. Ele é de 3 (três) anos, tendo em vista tratar-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (art. 206, § 3º, IV, do CC/02). A controvérsia no presente recurso se estabelece, em verdade, quanto ao termo inicial do referido prazo prescricional. (STJ - REsp: 1791837 DF 2019/0009399-2, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 17/11/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/11/2020 RB vol . 668 p. 212 – g.n.).

Outro não é o entendimento no Tribunal de Justiça de São Paulo:

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO EM TERRENO ALHEIO. SENTENÇA QUE, CONSIDERANDO O PRAZO PRESCRICIONAL DE TRÊS ANOS E O TERMO INICIAL A DATA DA FINALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, PRONUNCIOU A PRESCRIÇÃO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO QUE, FUNDADA NA REPARAÇÃO POR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, TEM COMO PRAZO PRESCRICIONAL AQUELE PREVISTO NO ARTIGO 206, PARÁGRAFO 3º, INCISO V, DO CC/2002. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA O EXERCÍCIO DA PRETENSÃO DE INDENIZATÓRIA, CONTUDO, QUE CORRESPONDE À DATA DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL COMO DECORRÊNCIA DA DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL. PRECEDENTES DESTES EGRÉGIO TRIBUNAL. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. SEM FIXAÇÃO DE ENCARGOS SUCUMBENCIAIS. (TJ-SP - Apelação Cível: 1019047-42.2020.8 .26.0001 São Paulo, Relator.: Valentino Aparecido de Andrade, Data de Julgamento: 18/12/2023, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/12/2023 – g.n.).

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES – PRESCRIÇÃO – Inocorrência – Pedido de indenização por acessões erigidas no imóvel ocupado pela autora, durante a união estável com o filho da ré, no terreno por esta cedido em comodato – Inocorrência da prescrição de 10 anos – Hipótese em que não se trata de ação de pedido de meação, ajuizada contra o ex-companheiro, mas de indenização pelas acessões introduzidas no imóvel da ré – Lapso prescricional que se inicia quando a autora teve que desocupar o imóvel por conta do mandado de reintegração de posse ajuizada por sua ex-sogra – Hipótese de prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, inciso IV do Código Civil – Sentença de procedência da ação mantida. HONORÁRIOS RECURSAIS - Nos termos do artigo 85, §



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

11, do novo Código de Processo Civil, os honorários advocatícios, fixados na sentença em 10% (dez por cento) do valor da condenação, ficam majorados para 15% (quinze por cento), com a observação de ser a ré, ora apelante, beneficiária da gratuidade da justiça. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10037918320188260048 SP 1003791-83 .2018.8.26.0048, Relator.: Plinio Novaes de Andrade Júnior, Data de Julgamento: 30/08/2021, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/08/2021 – g.n.).

Com isso, independentemente do preenchimento ou não para o exercício da ação que evita o locupletamento sem causa, fato é que os autores deixaram fluir prazo o prescricional previsto na legislação para o exercício da demanda específica, razão pela qual o recurso não merece acolhida.

Destarte, é caso de manutenção da improcedência do pedido inicial, com fundamentação diversa.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em consequência, majoro os honorários sucumbenciais fixados em primeira instância ao importe de 12% (doze por cento) do valor da causa, com base o que disciplina o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária concedida (fl. 136).

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator