



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0120.11.000167-0/001
Relator: Des.(a) Kildare Carvalho
Relator do Acórdão: Des.(a) Kildare Carvalho
Data do Julgamento: 07/10/2021
Data da Publicação: 14/10/2021

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - CONFINANTE - ÁREA NON AEDIFICANDI - PRESENÇA DE PLANTIO - NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DA RESTRIÇÃO - RECURSO PROVIDO.

Tendo restado apurado por meio de prova técnica a presença de plantio em área non aedificandi, impõe-se a necessidade de averbação da restrição junto à matrícula do registro do imóvel retificado, bem como a demolição da edificação construída.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0120.11.000167-0/001 - COMARCA DE CANDEIAS - APELANTE(S): FERROVIA CENTRO ATLÂNTICA S/A - APELADO(A)(S): CONCEIÇÃO IMACULADA MOREIRA E OUTRO(A)(S), ILDA DE FÁTIMA GONÇALVES RESENDE, IVAIR RESENDE MOREIRA, JOSE MAURILIO RESENDE, LUCIMAR APARECIDA MARTINS RESENDE, LUIZ CARLOS DE RESENDE, MADALENA APARECIDA MOREIRA ALVES, OSVALDO MARQUES ALVES, SIRLEY MARTINS ALVES RESENDE, ANTONIO JOSE LOPES GIANASI, LUCI RESENDE MOREIRA GIANASI

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em dar provimento ao recurso.

DES. KILDARE CARVALHO
RELATOR

DES. KILDARE CARVALHO (RELATOR)

V O T O

Trato de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz da Vara Única da comarca de Candeias que, nos autos da ação de retificação de registro imobiliário ajuizada por Conceição Imaculada Moreira e outros, julgou procedente o pedido inicial, para determinar a retificação de área do terreno constante na matrícula nº4.866, livro 2, ficha 4.48397 para 40,7039ha, assim como a retificação da área do terreno constante na matrícula nº5.597, livro 2, ficha 5.595 para 34,7427ha.

Apela a Ferrovia Centro Atlântica S/A, na condição de administradora da linha férrea confinante ao terreno, pugnando pela necessidade de se fazer constar no registro a ressalva de que é vedada a plantação ou construção na área non aedificandi, bem como seja determinada a demolição dos plantios existentes, conforme constatado pelo laudo pericial.

Comprovante de recolhimento de preparo juntado às fls.409/410-TJ.

Contrarrazões apresentadas às fls.411/413-TJ, pugnando os apelados pelo desprovimento do recurso.

Parecer da Procuradoria de Justiça às fls.423/424-TJ, pela reforma da sentença.

Este o relatório.

Conheço do recurso, uma vez preenchidos os requisitos formais necessários para sua admissão.

Cuidam os autos de ação de retificação de registro imobiliário proposta por Conceição Imaculada Moreira e outros, pretendendo a retificação da área de 3 (três) glebas de terras, originárias da Matrícula nº1-1387, cancelada e modificada para a Matrícula nº4.857.

A Ferrovia Centro Atlântica S/A foi citada na condição de administradora da linha férrea confinante às áreas envolvidas e, como forma de preservar a área non aedificandi, pugnou pela realização de perícia.

A prova técnica restou devidamente realizada, conforme laudo de fls.309/315-TJ.

Diante da ausência de outras questões e considerando que o registro do imóvel não espelhava a realidade fática, o MM. Juiz primevo julgou procedente o pedido inicial, determinando sejam feitas as retificações necessárias.

Apela a Ferrovia apenas e tão somente em relação à suposta necessidade de averbação da ressalva de que é vedada a plantação ou construção na área non aedificandi, bem como seja determinada a demolição dos plantios



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Tenho que razão lhe assiste.

Com efeito, estabelece o art.4º, III, da Lei Federal nº6.766/79:

"Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado."

Trata a lei da faixa não edificável, ou seja, aquela que, a despeito de, em regra, constituir área privada, a fim de assegurar a segurança do trânsito ferroviário, sofre limitação administrativa, nela não se podendo construir.

In casu, a perícia técnica realizada atestou o seguinte (fl.310-TJ):

"2 - (omissis)

Resposta: A faixa non aedificand é de 15,00 metros a partir da cerca de domínio da ferrovia. O imóvel não invade a faixa não edificável. O que encontrou-se na faixa non aedificand é um pequeno trecho de lavoura de café e uma pequena faixa de plantio de eucalipto. Este fato se deve a que os proprietários rurais confrontantes com a Ferrovia, em todo o seu percurso, não têm conhecimento da Lei que determina que a faixa de domínio é de 15,00 metros e nem da existência da faixa non aedificand de 15,00 metros a partir da cerca de domínio. Todos os proprietários rurais da região hoje respeitam a cerca de arame construída a várias décadas e que normalmente se localizam a 6,50 metros do eixo da linha férrea."

Desta forma, considerando que os apelados não se encontram observando a faixa não edificável dentro dos limites estabelecidos pela legislação, mister a determinação de averbação de tal restrição no registro imobiliário.

Vale dizer, quando se trata de área non aedificandi, imperiosa sua menção nos registros de imóveis que confrontem com as ferrovias - como se tem na espécie - e em caso de não existir a previsão de tal área, proceder à correção do assento.

De igual forma, caso o proprietário da área non aedificandi deixe de observar as limitações administrativas dessa faixa, consistente em sobre ela não edificar, não promover plantios etc, aquele que recebeu a respectiva concessão, caso da apelante, poderá tomar as providências administrativas e/ou judiciais próprias para remover, como ora levado a efeito.

Nesse tocante, também procede o pedido da recorrente de remoção / demolição daquilo que se encontra plantado e/ou construído sobre a área non aedificandi.

A respeito, a jurisprudência:

"ADMINISTRATIVO. OBRA CONSTRUÍDA À MARGEM DE RODOVIA FEDERAL. ÁREA NÃO EDIFICÁVEL ATESTADA POR PERÍCIA TÉCNICA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO. 1. A perícia realizada nos autos concluiu que a parte ré edificou construção em área que não era permitida a edificação. Disso decorre que o proprietário do imóvel está jungido à obrigação de desfazer qualquer obra implementada em área não-edificável, independentemente de constituição de servidão, com averbação na matrícula do imóvel. 2. Na jurisprudência que atualmente predomina no Superior Tribunal de Justiça (v.g. REsp 750050), consagrou-se o entendimento de que a criação de área non aedificandi, prevista no art. 4º, III, da Lei 6.766/79, é limitação administrativa, o que afasta sua caracterização como forma de aquisição de propriedade (servidão). 3. A parte ré deve ser condenada a demolir a construção edificada em área non aedificandi e a arcar com o pagamento das despesas e custas do processo e de honorários advocatícios." (TRF 1ª Região, APELAÇÃO CÍVEL Nº2003.01.00.033932-0/MG, Rel. Des. Federal RODRIGO NAVARRO DE OLIVEIRA, DJ 14/05/2013).

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº1.242.925/SP.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ele interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição da República, com o objetivo de reformar acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da seguinte ementa (fl. 788): APELAÇÃO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE PASSAGEM. IMPLANTAÇÃO DE DUTOS PARA MOVIMENTAÇÃO E TRANSPORTE DE GÁS NATURAL, PETRÓLEO E DERIVADOS DO GASODUTO CAMPINAS/RIO DE JANEIRO. Valor apurado no laudo do perito judicial que remunera, proporcionalmente, a utilização tanto da faixa serviente como das áreas non aedificandi. Cálculo devidamente justificado para fixação da indenização. Informações suficientes a dirimir as controvérsias apontadas. Restrições impostas às faixas adjacentes que não podem

ser consideradas diminutas. Impossibilidade de plantio de eucaliptos, atividade desenvolvida no local. Ônus sucumbencial. Incabível condenação em honorários advocatícios. Ausência de diferença entre a oferta inicial e o valor fixado ao final (art. 27, §1º, DL nº 3.365/41). Custas e despesas processuais devidos pelos requeridos. Inteligência do art. 30, DL nº 3.365/41. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação provido em parte.

É o relatório. Decido. (...)

No caso em apreço, deve-se levar em conta que no local, de acordo com as informações contidas na contestação e documentos que a instruíram, desenvolve-se o plantio de eucaliptos que são comercializados com indústrias de papel e celulose (fls. 187/226). Contudo, a área não edificável suportará a imposição de restrições ao uso desta área, sendo vedado aos proprietários (i) fazer ó edificações ou edículas; (ii) utilizar explosivos, salvo com aprovação dos órgãos públicos competentes e mediante pré-aviso à expropriante; (iii) fazer escavações que possam comprometer a integridade da faixa de dutos e os próprios dutos; (iv) promover queimadas ou usar fogo, salvo com expressa autorização do órgão ambiental competente, o qual deve ser informado da existência dos dutos pelos proprietários; (v) adotar outras práticas prejudiciais à segurança dos dutos (fls. 04/05). Como se vê, as restrições são evidentes, restando claro que a atividade de plantio de eucaliptos não mais poderá ser desenvolvida na área da faixa non aedificandi dadas as limitações impostas e as peculiaridades de seu cultivo indicadas pelo réu. (...) Ante o exposto, com fundamento no art. 253, parágrafo único, II, a, do RI/STJ, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial. Brasília (DF), 15 de março de 2018. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO, 21/03/2018".

Diante de tais considerações, dou provimento ao recurso para:

- determinar a averbação na matrícula dos imóveis indicados na sentença da ressalva da existência de área non aedificandi, qual seja, 15,00 metros;
- determinar a demolição das plantações e/ ou outras edificações contidas nas áreas non aedificandi dos imóveis indicados na sentença, no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação dessa decisão.

Sem custas.

DES. MOREIRA DINIZ - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RENATO DRESCH - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "Deram provimento ao recurso"