

Processo: 1.0000.23.220174-9/001
Relator: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Relator do Acórdão: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Data do Julgamento: 10/04/2024
Data da Publicação: 10/04/2024

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DEMARCATÓRIA. PRETENSÃO INICIAL. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INTERESSE DE AGIR. VERIFICAÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. IMÓVEIS CONFRONTANTES. INVASÃO CONFIGURADA EM RELAÇÃO A UM DELES. USUCAPIÃO ALEGADA EM DEFESA. CONFIGURAÇÃO. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRIMEIRO RECURSO PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA, EM PARTE. SEGUNDO RECURSO NÃO PROVIDO.

- Não há falar-se em inadequação da via eleita em virtude de o autor da ação demarcatória ter requerido, para além da demarcação, a restituição do terreno invadido.

- "O interesse de agir é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter, através do processo a proteção ao interesse substancial. Entende-se, dessa maneira, que há interesse processual 'se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais'".

- O termo inicial do prazo da prescrição aquisitiva não se confunde com o da prescrição para a propositura das ações pessoais. O dies a quo da usucapião é a data em que a pessoa passou a possuir a coisa com animus domini, ao passo que o termo inicial de prescrição das ações se inicia, de um modo geral, a partir do momento em que a pretensão é resistida (teoria da actio nata). No caso, para fins de verificação da usucapião, pouco importa a data em que o requerente da ação demarcatória tomou ciência de que parte do seu imóvel estaria sendo ocupado pelo 2º requerido. Basta a verificação de que a posse, mansa, pacífica e contínua, com animus domini, se iniciou há mais de 20 anos.

- Não verificada a invasão do imóvel do autor por parte de um dos requeridos, impõe-se a manutenção da sentença que, em relação a ele, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.220174-9/001 - COMARCA DE IPATINGA - APELANTE(S): ARQUILES FELICIO REIS, JOSENI ANDRADE FIGUEREDO - APELADO(A)(S): ARQUILES FELICIO REIS, JOSENI ANDRADE FIGUEREDO, WALDIR ALCINO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR AS PRELIMINARES, DAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO.

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES
RELATOR

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelações interpostas por AQUILES FELICIO REIS e JOSENI ANDRADE FIGUEREDO contra a sentença consubstanciada no documento de ordem de 54, proferida pelo d. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga, que julgou improcedente o pedido de usucapião formulado em defesa e parcialmente procedente a pretensão deduzida na inicial.

Na origem, JOSENI ANDRADE DE FIGUEIREDO ajuizou "ação demarcatória" em desfavor de ALZERINO MACHADO e AQUILES FELÍCIO REIS, alegando, em síntese, que "é o legítimo proprietário e possuidor do imóvel localizado no Lote de nº 29, na Rua Serra dos Cristais, bairro jardim Panorama, na cidade de Ipatinga/MG"; que, em 2011, "intentou fazer uma pequena reforma em sua propriedade e diligenciou junto à Prefeitura de Ipatinga para obter o alvará de reforma"; que "foi surpreendido com a informação fornecida pelo ente municipal de que os limites de sua propriedade estavam invadidos pela construção dos Requeridos"; que "diligenciou novamente perante a administração pública municipal para obter mais informações sobre a situação e em 25/03/2013 foi emitido novo levantamento topográfico que confirmava o levantamento anterior e que ainda indicava com precisão as metragens das áreas que foram invadidas";

que "a construção do 1º Requerido (Lote 31) invadiu o [seu] lote (...) em toda a extensão da divisa, no total de 12,86m², enquanto que a construção do 2º Requerido (Lote 27) invadiu os limites da [sua] propriedade (...) em 4,11m²". Pugnou pela condenação dos requeridos "a devolverem (...) a área invadida e, às suas expensas, demarcarem os limites de suas propriedades nos exatos termos apresentados (...), inclusive com a condenação de demolir as edificações que estiverem na área [a ele] pertencente".

A inicial foi emendada, a fim de incluir PEDRO SOARES DE OLIVEIRA FILHO, CLÉIA MARIA LACERDA DE OLIVEIRA e WALDIR ALCINO DOS SANTOS e sua mulher no polo passivo da demanda. Com as decisões de ordens 12 (fl. 166) e 45, foram acolhidas as preliminares de ilegitimidade passiva desses requeridos, extinguindo-se o feito em relação a eles.

Após os devidos trâmites processuais, sobreveio a sentença recorrida, proferida com o seguinte dispositivo:

"Diante do exposto, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, julgo IMPROCEDENTE o pedido de usucapião, formulada pela defesa de AQUILES FELÍCIO REIS e julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão deduzida na inicial, a fim de declarar o domínio/posse do autor JOSENI ANDRADE DE FIGUEIREDO sobre o imóvel objeto da lide (lote nº 29 da quadra "G", matriculado sob o nº 20.263 do Registro de Imóveis de Ipatinga), e condenar o 2º (segundo) requerido AQUILES FELÍCIO REIS a devolver, ao autor JOSENI ANDRADE DE FIGUEIREDO, a área invadida de 5 m² (cinco metros quadrados), conforme traçado constante no laudo pericial, em especial em pág. 09 de id. 4576838024 (foto 6), demolindo eventual edificação e suportando o afastamento dos marcos divisórios, arcando, junto ao autor, com os custos da nova linha demarcatória.

Condeno o 2º (segundo) requerido AQUILES FELÍCIO REIS ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas do processo e em honorários de advogado, em favor do patrono do autor, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre metade do valor atualizado da causa. O autor fica condenado ao pagamento dos outros 50% (cinquenta por cento) das custas processuais, bem assim em honorários de advogado, em favor do patrono do 1º (primeiro) requerido ALZERINO MACHADO, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre metade do valor atualizado da causa, cuja exigibilidade fica suspensa, em razão dos benefícios da gratuidade judiciária concedidos em pág. 03 de id. 4576838002, ora mantidos." (destaques no original)

Inconformado, o requerido AQUILES FELÍCIO REIS interpôs o primeiro recurso que ora se analisa. Em suas razões (ordem 60), argui, preliminarmente, ausência de interesse de agir do autor, uma vez que "escolheu o instrumento jurídico incompatível com sua pretensão, já que alegou invasão de seu terreno deveria ingressar com ação reivindicatória e não demarcatória, haja vista que os limites segundo o mesmo já eram pacificados" (sic). Argui, ainda, preliminarmente, a preclusão temporal, "pois se passaram desde a compra do imóvel até o ingresso da ação mais de 30 anos". Afirma que se configurou, no caso, a usucapião, em qualquer das suas modalidades. Pugna pelo provimento do recurso, a fim de que sejam acolhidas as preliminares ou reconhecida a usucapião.

O autor interpôs o segundo recurso. Em suas razões (ordem 65), sustenta, em síntese, que o pleito deve ser julgado igualmente procedente em relação ao requerido Alzerino Machado, que também invadiu parte de seu imóvel. Contrarrazões com informações óbvias (docs. de ordens 64, 70 e 71).

O feito foi originariamente distribuído ao eminente Desembargador José Eustáquio Lucas Pereira, integrante da 21ª Câmara Especializada, que, com as razões de ordem 72, determinou a redistribuição do processo a uma das Câmaras de Direito Privado não especializadas.

Intimado, o 1º apelante recolheu o preparo em dobro (docs. de ordens 73-76).

É o relatório, no essencial.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos.

PRIMEIRA APELAÇÃO

PRELIMINARES DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR

O 1º apelante/2º requerido, como se vem de ver, arguiu, preliminarmente, a ausência de interesse de agir do autor/2º apelante, uma vez que este teria escolhido "instrumento jurídico incompatível com sua pretensão, já que alegou invasão de seu terreno deveria ingressar com ação reivindicatória e não demarcatória, haja vista que os limites segundo o mesmo já eram pacificados". Com a devida vênia, razão não lhe assiste.

Como se vê da petição inicial, o autor ajuizou ação demarcatória, pugnano pela declaração de existência da invasão de seu imóvel, mediante a determinação de que "a linha demarcanda respeite os limites corretos das propriedades, determinando o afastamento dos marcos divisores em 12,86m em relação ao 1º Requerido, e em 4,11m², conforme indica o levantamento topográfico da Secretaria Municipal de Obras Públicas de Ipatinga feito em 25/03/2013"; bem como pela condenação dos requeridos a

devolverem a área invadida e, às suas expensas, demarcarem os limites de suas propriedades nos exatos termos apresentados, com a demolição de eventuais edificações na área a ele pertencente (ordem 1).

A presente ação foi distribuída em 01/10/2014, quando ainda vigia o Código de Processo Civil de 1973. E analisando aquele Código, dele se extraem as seguintes regras a respeito da ação demarcatória:

Art. 950. Na petição inicial, instruída com os títulos da propriedade, designar-se-á o imóvel pela situação e denominação, descrever-se-ão os limites por constituir, aviventar ou renovar e nomear-se-ão todos os confinantes da linha demarcanda.

Art. 951. O autor pode requerer a demarcação com queixa de esbulho ou turbação, formulando também o pedido de restituição do terreno invadido com os rendimentos que deu, ou a indenização dos danos pela usurpação verificada.

Ora, diante dessa normatização, não há falar-se, na espécie, em inadequação da via eleita, porquanto a ação se amolda à pretensão, nem em ausência de interesse de agir do autor, já que a respectiva pretensão foi resistida.

Afinal, de acordo com o processualista Humberto Teodoro Júnior, "o interesse de agir é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter, através do processo a proteção ao interesse substancial. Entende-se, dessa maneira, que há interesse processual 'se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais'" (Curso de Direito Processual Civil. 40. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. I. p.52).

Rejeito, pois, as preliminares.

MÉRITO

O mérito da 1ª apelação se resume a análise da ocorrência da prescrição aquisitiva, isto é, da usucapião alegada pelo 2º requerido em sua defesa.

O 1º apelante, com efeito, aduz que "o apelado adquiriu o imóvel em 12/12/1989 e somente em 09/02/2011 verificou que o imóvel do apelante invadia o seu em 4m, inclusive fazendo topografia, ou seja, a demarcação já existia desde a compra do imóvel, e somente em 01/10/2020 ingressou com a ação reaver 5m²". Alega que, "desde a data da compra até o ingresso da ação se passaram 30 anos e 8 meses e desde a ciência da alegada invasão 9 anos e 6 meses", concluindo ter "o direito a usucapião pela prescrição aquisitiva e por ter tido a posse mansa e pacífica durante mais de 30 anos". Ressalta que "está na posse mansa e pacífica do seu imóvel há mais de 40 anos conforme consta de sua escritura nos autos (20/03/1974)".

O autor, ora apelado, ao impugnar a contestação, não controverteu a alegação do 2º requerido, no sentido de que já está na posse do imóvel há mais de 40 anos. Limitou-se a afirmar que o prazo para a usucapião só poderia ser contado em seu desfavor a partir do momento em que teve ciência da invasão, ou seja, em 2011, quando, pretendendo fazer uma pequena reforma em sua propriedade, diligenciou junto à Prefeitura de Ipatinga para obter o alvará de reforma e verificou que parte de seu imóvel estava sendo ocupado pelos requeridos.

O d. magistrado de 1º grau afastou a pretensão do requerido, ora 1º apelante, sob o fundamento de que ele não teria comprovado suas alegações. Confira-se:

"De início, anoto que a alegação de usucapião, firmada pelo 2º (segundo) requerido AQUILES FELÍCIO REIS, resta improcedente, pois não cuidou de provar suas alegações.

Afinal, apesar de ter sido intimado a especificar outras provas que porventura pretendia produzir, referido réu ficou inerte, conforme certidão em pág. 12 de id. 4576838012.

Posteriormente, em atenção a intimação de id. 6244873030, a qual concedeu novo prazo para especificar provas, o requerido em questão se manteve novamente inerte, conforme certidão em id. 6678043079.

Assim, não havendo prova de que a prescrição aquisitiva ocorreu, ônus que lhe competia, nos termos do art. 373, II, do CPC, vejo que não há como conferir a pretendida procedência do pedido de usucapião, isto porque, sendo o usucapião uma questão fática, deve obrigatoriamente ter seus requisitos comprovados através de prova testemunhal."

Bem, com a devida vênia ao d. magistrado, tenho para mim que a ausência de impugnação específica do autor a respeito da circunstância alegada pelo 2º requerido, de que ocupa a área litigiosa com animus domini há mais de 40 anos, afasta, no caso, a necessidade de produção de outras provas para a demonstração da posse do bem. Isso porque, para além de ser incontroversa a afirmação do 2º requerido,

a prova documental demonstra que este adquiriu o domínio e a posse do seu imóvel em 20/03/1974 e que a situação de fato atual dos lotes decorreu de "um erro de locação dos terrenos, provavelmente por parte dos loteadores", isto é, as linhas demarcatórias de fato não observaram as da planta do loteamento, cuja regularização demandaria "um remanejamento em toda a quadra pelo órgão público" (docs. de ordens 9, fls. 109-109/v., e 15, fls. 227-229).

Dito isso, entendo estar configurada a prescrição aquisitiva em favor do apelante. Isso porque, o Código Civil de 1916, aplicável no caso, estabelecia que "aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume" (art. 550). E na espécie, como se vem de ver, é incontroverso que o 2º requerido detém a posse de 5 m² do lote do autor há bem mais de 20 anos.

Vale registrar, por fim, que, contrariamente ao que pretende o autor, o termo inicial do prazo da prescrição aquisitiva não se confunde com o da prescrição para a propositura das ações pessoais. O dies a quo da usucapião é a data em que a pessoa passou a possuir a coisa com animus domini, ao passo que o termo inicial de prescrição das ações se inicia, de um modo geral, a partir do momento em que a pretensão é resistida (teoria da actio nata). Logo, pouco importa, na espécie, para fins de verificação da usucapião, a data em que o requerente tomou ciência de que parte do seu imóvel estaria sendo ocupado pelo 2º requerido. Basta a verificação de que a posse, mansa, pacífica e contínua, com animus domini, se iniciou, no caso, há mais de 20 anos.

Em resumo, entendo que o 1º recurso deve ser provido.

SEGUNDA APELAÇÃO

O autor, 2º apelante, pugna pela reforma da sentença, a fim de que o 1º requerido também seja condenado a devolver a área por ele invadida. A pretensão recursal não merece, todavia, acolhimento.

Em primeiro lugar, porque o 1º requerido, assim como o 2º, sustentou ter o direito de manter a posse do seu lote tal como está, uma vez que a adquiriu em agosto de 1977, quando também adquiriu o domínio. Ora, como tal fato não foi especificamente impugnado pelo autor, que, repita-se, se limitou a alegar que só tomou conhecimento do erro dos marcos divisórios em 2011, aplicam-se, em relação ao 1º requerido, as mesmas razões de decidir acima declinadas, isto é, a ocorrência da prescrição aquisitiva.

Não bastasse, analisando-se o laudo pericial, verifica-se que o lote do 1º requerido não invade o lote do requerente. O lote deste confronta com a lateral do lote daquele requerido e, segundo o laudo, ambos "apresentam as medidas de frente e fundos superiores a prevista na Escritura, bem como, medidas laterais inferiores ao documento", de modo que, ao cabo, a supressão da parte do lote do requerente ocorreu apenas pela lateral em que confronta com o lote do 2º requerido. Veja-se o que consignou o perito (ordens 14-17, fls. 210-248):

"4. Diante dos fatos apurados através do Levantamento Planimétrico, é possível constatar que as medidas comprometidas no imóvel do Requerente, são as medidas laterais, ou seja, o que indica uma suposta invasão por parte do 2º Requerido (Lote 27), contudo, o mesmo também se encontra com medida frontal inferior ao da escritura, demonstrando que não houve invasão por parte dos mesmos, e sim, erro de locação dos terrenos/quadra, portanto para regularização seria necessário um remanejamento em toda a quadra pelo órgão público."

Nesse cenário, não há como acolher a pretensão do 2º apelante.

Com essas considerações, REJEITO AS PRELIMINARES, DOU PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO para, reformando em parte a sentença, julgar improcedentes os pedidos iniciais também em relação ao 2º requerido, e NEGO PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO.

Em virtude do resultado do julgamento, condeno o autor/2º apelante ao pagamento da integralidade das custas processuais, inclusive as recursais, bem como dos honorários advocatícios dos patronos dos requeridos, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, observando-se, quanto a tudo, a gratuidade de justiça que lhe foi deferida.

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MAURÍCIO CANTARINO (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM AS PRELIMINARES, DERM PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E NEGARAM PROVIMENTO AO SEGUNDO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais