



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

---

### ACÓRDÃO

**APELAÇÃO N. 0032389-12.2010.815.2001**

**ORIGEM:** Juízo da 2ª Vara Cível da Capital

**RELATOR:** Desembargador João Alves da Silva

**APELANTE:** José Real Neto e Lucia Campina Real

(Adv. Vina Lucia Carvalho Ribeiro – OAB/PB Nº 6.242)

**APELADO:** Construtora Cristo Rei Ltda (Adv. Sebastião Feitosa Alves - OAB/PB Nº 2.957)

**REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESMEMBRAMENTO DE TERRENO. REGISTRO NA PREFEITURA DE DIVISÃO EM PARTES IGUAIS. ALIENAÇÃO POSTERIOR. EDIFICAÇÃO EM PARTE DO IMÓVEL PERTENCENTE A TERCEIRO. INVIABILIDADE DA DEMOLIÇÃO. INDENIZAÇÃO FIXADA NO PRIMEIRO GRAU. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO AO PRAZO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

A ação reivindicatória “é meio de tutela específica da propriedade, a qual se fundamenta no direito de seqüela, que permite ao proprietário da coisa persegui-la onde quer que ela se encontre, contra quem a possua ou a detenha de forma injusta”. Comprovada a propriedade do autor e a construção de parte do imóvel em seu terreno, tem-se por correto o acolhimento do pleito reivindicatório, com a consequente determinação de desocupação do bem, se for possível, ou de indenização correspondente ao prejuízo experimentado, se a faixa de terreno invadida não autorizar, por ser insignificante, a demolição do bem, como é o caso dos autos .

“[...] Quem alega exceção de usucapião, como matéria de defesa, tem o ônus de provar a existência de posse ad usucapionem pelo lapso de tempo suficiente para a aquisição do domínio, o que não ocorreu no caso” (Apelação Cível Nº 70054527395, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 09/10/2013). De outro lado, inviável que os recorrentes se beneficiem do usucapião constante no art. 183, da CF, uma vez que possuem imóvel residencial, que foi estendido além dos

### **limites do terreno do imóvel.**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

**ACORDA** a Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 158.

### **Relatório**

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na ação reivindicatória proposta por Construtora Cristo Rei Ltda em desfavor de José Real Neto e sua esposa.

Na sentença, o magistrado afastou a alegação de usucapião ventilada pelos promovidos e acolheu em parte a pretensão autoral, condenando os promovidos a indenizar o promovente pelo prejuízo material com a construção de imóvel em parte do terreno a ele pertencente.

Inconformado, recorrem os autores aduzindo que quando venderam o terreno a um terceiro, de quem o apelado adquiriu o imóvel, já havia a construção do imóvel e que teria ficado acertado que mesmo registrado com 10,00m de frente, só fora objeto da venda o equivalente a 8,40m.

Defendem que sua casa está construída a mais de 20 (vinte) anos e que o ajuizamento da ação teria interrompido a prescrição 22 anos após a compra do terreno.

Alegam não ter existido prejuízo para a destinação do imóvel, uma vez que tinha consciência da metragem real do terreno, não havendo que se falar em demolição ou indenização. Ao final, pedem o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido reivindicatório.

Em suas razões, o apelado aduz que a sentença não merece reparos e que seria impossível a aquisição da propriedade por usucapião, uma vez que, já sendo os apelantes proprietários de imóvel rural, a pretensão encontra óbice no art. 183, da CF, e 1.257/2001, do CC. No mais, alega que os promovidos sabiam da invasão do terreno, mas omitiram tal informação quando alienaram o bem a sua ex-empregada, declarando em cartório que o terreno possuía 10,00 metros de frente, quando, em verdade, havia uma invasão de 1,5m. Pede, por fim, o desprovimento do recurso.

O Ministério Público não opinou sobre o litígio.

É o relatório.

## VOTO

No caso dos autos, a controvérsia reside em saber, em primeiro lugar, se o autor tem direito a reaver para si, mediante indenização, o prejuízo com a invasão de parte do terreno reivindicado, bem assim se restou configurado o usucapião da parte supostamente invadida.

No que se refere ao primeiro aspecto, as provas coligidas aos autos revelam que o terreno objeto do litígio sofreu desmembramento, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, obedecendo ao padrão imobiliário daquela zona da cidade, com medição de 10,00m de frente e 30m de fundo.

O registro do imóvel e todos os registros das aquisições e documentos confirmam as medições acima nominadas, revelando, portanto, que o autor, embora não tenha visto o terreno, comprou o bem de acordo com o registro imobiliário.

No entanto, posteriormente, resolveu construir um prédio de apartamentos quando se deparou com a redução de aproximadamente 1,5 m na largura do terreno, por força da invasão do imóvel pelos vizinhos, ora recorrentes. Neste ponto, portanto, não há controvérsia.

Como se sabe, a ação reivindicatória **“é meio de tutela específica da propriedade, a qual se fundamenta no direito de seqüela, que permite ao proprietário da coisa persegui-la onde quer que ela se encontre, contra quem a possua ou a detenha de forma injusta”**.<sup>1</sup>

Neste cenário, comprovada a propriedade do autor, tem-se por correto o acolhimento do pleito reivindicatório, com a condenação dos recorrentes a indenizar o recorrido, em face dos prejuízos causados, por ser inviável a demolição do bem, considerando que a faixa de terreno invadido não é muito significativa.<sup>2</sup>

Por outro lado, sustentam os réus/apelantes a ocorrência da prescrição aquisitiva, aduzindo que há mais de 20 (vinte) anos residem no imóvel objeto da controvérsia, sem oposição dos proprietários, daí porque seu direito encontraria amparo no art. 183, da CF, obstando a pretensão da autora.

---

<sup>1</sup> TJ-DF - APC: 20131010104184, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Data de Julgamento: 05/08/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/08/2015 . Pág.: 136

<sup>2</sup> “Se o prejuízo econômico representado pela demolição de parte da residência em que a apelante vive com os três filhos é desproporcionalmente superior ao dano experimentado pelos apelados - consubstanciado na perda de diminuta área útil de seu imóvel - inconcebível a opção pela alternativa mais onerosa, tendo em vista que a referida casa avança sobre área pouquíssimo expressiva do terreno lindeiro. 6. Nesse contexto, se o caso focalizado não comporta subsunção ao modelo jurídico previsto na antiga codificação civilista sem que, com isso, haja indesejada ofensa ao valor da função social da posse e da propriedade - e, em última instância, ao princípio da proporcionalidade - é de se aplicar, à espécie, a orientação firmada por equânime jurisprudência autorizando a conversão de onerosa medida demolitória em indenização por perdas e danos. (TJ-SC - AC: 406874 SC 2005.040687-4, Relator: Eládio Torret Rocha, Data de Julgamento: 21/10/2009, Quarta Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Rio do Oeste)

Em que pese alegarem a concretização do requisito temporal, o exame dos autos não deixa claro desde quando os recorrentes exercem a posse de parte do terreno invadido. Ademais, considerando a situação do bem junto ao cartório, observa-se que em nenhum momento do histórico de alienações do bem houve registro acerca da invasão do terreno adquirido pelo promovente.

De outro lado, embora defendam que a construção possui mais de 15 anos, não há registro de quando foi construído a parte do prédio que adentra no terreno vizinho, se no momento que a casa foi levantada ou, posteriormente, através de reforma.

Com efeito, não há nos autos documentos que comprovem tal fato, tampouco a prova testemunhal foi conclusiva neste sentido, já que é insuficiente para tanto a data em que o terreno foi vendido, sendo indispensável a informação de quando se deu a efetiva construção além dos limites pertencentes aos recorrentes.

Ressalte-se, ademais, que a certidão emitida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa informa a constatação de que o imóvel está construído em desacordo com os documentos apresentados no processo administrativo, o que revela a existência de alterações posteriores à construção do bem.

Para além disso, necessário destacar que quando do desmembramento dos terrenos, efetuado em 14/01/1992, perante à Prefeitura Municipal de João Pessoa, não havia registro da invasão, o que compromete o depoimento da Sra. Maria da Guia da Silva, de que desde que adquiriu o imóvel (12/02/1992) já havia a redução do terreno (fl. 52).

Observe-se, neste particular, que **“quem alega exceção de usucapião, como matéria de defesa, tem o ônus de provar a existência de posse ad usucapionem pelo lapso de tempo suficiente para a aquisição do domínio, o que não ocorreu no caso”**. (Apelação Cível Nº 70054527395, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 09/10/2013)

Outrossim, os recorrentes não podem se beneficiar do usucapião disposto no art. 183, da CF<sup>3</sup>, uma vez que destinado somente aqueles que não tenham imóvel destinado a sua moradia. No caso, os apelantes possuem moradia, que fora estendida além dos limites do terreno do imóvel.

Exposto o panorama dos autos, penso que não há razões para reformar a sentença, notadamente em razão da ausência de prova da data em que a construção ultrapassou o limite do terreno adquirido pelo recorrido. Isto posto, nego provimento ao recurso. É como voto.

---

<sup>3</sup> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

## **DECISÃO**

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 12 de julho de 2016.

João Pessoa, 14 de julho de 2016.

**Desembargador João Alves da Silva**  
**Relator**