

Manutenção de posse - Cemig - Linhas de transmissão de energia elétrica - Faixa de segurança - Imóvel particular - Construção irregular - Má-fé do proprietário - Servidão administrativa preexistente - Conhecimento - Benfeitorias necessárias - Inexistência - Indenização indevida

Ementa: Constitucional, administrativo, civil e processual civil. Ação de manutenção de posse. Imóvel particular. Construção irregular. Cemig. Faixa de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica. Obrigação de demolição. Caracterização da má-fé do proprietário do imóvel na sua efetivação. Conhecimento prévio da servidão administrativa. Benfeitorias necessárias. Inexistência. Indenização indevida. Procedência do pedido. Manutenção. Improvimento da irresignação. Inteligência dos arts. 96 do Código Civil e 927 do CPC.

- Demonstrada a má-fé do proprietário do imóvel ao construir sob faixa de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica da Cemig, desrespeitando servidão administrativa preexistente, deve ser demolida parte da construção, sendo-lhe indevida qualquer indenização, já que não comprovou a existência de benfeitorias necessárias.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.659226-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Aulus Tarso Barbosa Fantoni - Apelada: Cemig Distribuição S.A. - Relator: DES. DORIVAL GUIMARÃES PEREIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incor-

porando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 7 de agosto de 2008. - *Dorival Guimarães Pereira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DORIVAL GUIMARÃES PEREIRA - Trata-se de apelação à sentença de f. 160/172-TJ, proferida nestes autos de ação de manutenção de posse com pedido liminar movida pela Cemig Distribuição S.A. contra Aulus de Tarso Barbosa Fantoni, com o objetivo de resguardar a posse da autora sobre imóvel existente sob a linha de transmissão de energia elétrica, situada na Rua Ferroviário Oromar Ribeiro, Bairro Nova Vista, nesta Capital, diante da construção irregular promovida pelo réu, tendo o referido *decisum* julgado procedente o pedido exordial, para reintegrar a concessionária de energia elétrica "na posse da servidão da faixa de segurança da linha de transmissão 'LT Horto-Taquaril', devendo o requerido desocupar e demolir a área invadida, correspondente a aproximadamente 6,25 metros, nos termos do laudo pericial" (*litteris*, f. 171-TJ), pleiteou ela sua reforma.

Para tanto, alega que não tinha conhecimento acerca da proibição da construção, pois não recebeu qualquer notificação da requerente e não teve ciência da lavratura da ocorrência policial, salientando a sua evidente boa-fé, insurgindo-se, ainda, em relação à determinação de demolição de parte de sua residência ou, ao menos, a indenização pelas benfeitorias construídas, tudo consoante as razões spendidas às f. 176/189-TJ.

Conheço do recurso, por atendidos os pressupostos que regem sua admissibilidade.

Cuida-se de ação de manutenção de posse ajuizada pela Cemig contra o ora recorrente, sustentando que ele teria construído sua residência dentro da faixa de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica "LT Horto-Taquaril", infringindo a servidão administrativa e causando riscos à saúde e à integridade física, razão pela qual requereu a demolição da construção irregular e a imediata manutenção na posse.

O requerido, por sua vez, sustenta nunca ter tido ciência acerca da proibição da construção, já que não foi cientificado da notificação exarada pela Cemig nem participou da lavratura do boletim de ocorrência de f. 15/16-TJ.

A digna Magistrada sentenciante, com base em prova pericial produzida nos autos, determinou a demolição de parte do imóvel do réu, notadamente o correspondente a 6,25 metros, a qual se encontra dentro da faixa de segurança da autora e, quanto ao direito de retenção e indenização por benfeitorias requeridas por aquele, entendeu inexistente o direito, já que caracterizada a má-fé na construção irregular, valendo transcre-

ver trechos do referido *decisum* que retratam bem a conclusão tomada, segundo o qual:

[...] mesmo notificado o requerido continuou a construção das obras. Logo, não agiu com a boa-fé exigida e, portanto, não faz jus ao direito de retenção e, a indenização, em princípio, limitar-se-ia às benfeitorias necessárias.

[...] a casa construída não se trata de uma benfeitoria necessária, já que não valorizou ou conservou a região serviente. Se bem se analisar, o que houve foi a construção de uma obra que veio a dificultar o acesso da autora à linha de transmissão.

Desta forma, não se tratando a construção de uma benfeitoria necessária, não há qualquer ressarcimento a ser promovido (*litteris*, f. 169/170-TJ).

Postula o recorrente, portanto, a reforma do julgado monocrático, ratificando as suas alegações de que agiu de boa-fé, não podendo ser determinada a demolição de sua casa, a menos que lhe sejam indenizadas todas as benfeitorias.

Resta incontroverso do processado que o requerido adquiriu o terreno sobre o qual passam linhas de transmissão de energia elétrica, lá construindo sua residência, respeitando apenas parte do imóvel onde passam exatamente as linhas, tomando-se uma linha vertical, o que motivou a propositura desta demanda pela concessionária de energia elétrica, argumentando ser possuidora da área, com base em servidão administrativa regularmente constituída.

Importante ressaltar que a restrição sofrida pelo réu, em relação à área em que existem as linhas de transmissão de energia elétrica, não corresponde, efetivamente, à perda da propriedade, pois não é a hipótese de desapropriação.

De fato, na constituição de servidão administrativa, não ocorre propriamente ocupação, mas simples uso público do imóvel, que não exclui, é bem verdade, sua utilização pelo proprietário, desde que compatível com a servidão, nos termos da doutrina do saudoso mestre Hely Lopes Meireles, *in verbis*:

Servidão administrativa ou pública é ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário (*in Direito administrativo brasileiro*. 27. ed. São Paulo: Malheiros Editores 2002, p. 593).

Pode-se perceber, pela certidão de registro de imóvel anexada às f. 53/53-v.-TJ, que a servidão administrativa no terreno do requerido já existe, pelo menos, desde o ano de 1992, ocasião em que Antônio Ramos Gaspar adquiriu o lote da empresa União Rio Empreendimentos S.A., sendo advertido que

O comprador declarou ter pleno conhecimento de que a parte do lote acima mencionado acha-se gravado com

escritura de servidão a favor da Cemig para passagem de uma rede de transmissão de energia elétrica, conforme escritura lavrada no livro de transcrição 04 sob nº 552, f. 267, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis-BH, que o ora comprador declara respeitar por si, herdeiros e sucessores (*litteris*, f. 53-TJ).

Por tal razão, não é aceitável que o proprietário do bem alegue desconhecimento da servidão administrativa, nem mesmo pleiteie indenização pelo prejuízo a ele causado, pois, quando o adquiriu, ele já se encontrava gravado, sendo tal fator evidentemente levado em consideração no ajuste do preço do negócio.

Verifica-se, ainda, que, na data de 16.03.2004, o imóvel foi inspecionado pela Cemig, tendo sido constatado o início de construção, em desrespeito à faixa de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica, não existindo assinatura do réu tomando ciência deste ato.

Por sua vez, em 30.03.2004, foi lavrado o boletim de ocorrência de f. 15/16-TJ, em que ficou consignado que o responsável pela obra impediu a entrada no imóvel para o fiscal da Cemig fotografar o local, sendo certo que naquela oportunidade o recorrente, proprietário do imóvel, manteve contato telefônico com aquele, tomando ciência das irregularidades constatadas pela autora.

Lado outro, as fotografias juntadas pela apelada em sua exordial, tiradas em 15.04.2004, dão conta de que, naquela época, a construção estava ainda em seu início, conforme se constata às f. 19/20-TJ.

No entanto, no momento do ajuizamento desta ação (15.03.2005, papeleta constante da contracapa) as obras já se encontravam evoluídas, observando-se que as fotografias juntadas pelo réu em sua contestação (datada de 10.05.2005) demonstram a casa praticamente pronta, deixando claro que ele reservou uma parte do lote sem qualquer construção, notadamente o local onde passam as linhas de transmissão.

Ocorre que, como já mencionado, a faixa de segurança abrange não só o local onde as linhas passam, mas também uma área de 12,5 metros para cada lado (croqui de f. 18-TJ), razão pela qual, produzida prova pericial neste feito, ficou comprovado que, efetivamente, a casa do irrisignante foi construída dentro da faixa de segurança, sendo válido transcrever trecho do laudo produzido:

VIII.1) Do local da construção da residência

Durante diligência pericial, constatamos que a edificação (telhado da residência) do réu está aproximadamente 3,00 metros, na horizontal, da linha de transmissão da Cemig e aproximadamente 6,25 metros, na horizontal, do eixo das linhas de transmissão. Portanto, sendo a faixa de segurança 12,50 metros do eixo (documentação juntada pela autora às f. 14 e 18 dos autos), a residência do réu encontra-se edificada aproximadamente 6,25 metros dentro da faixa de

segurança e conseqüentemente dentro da faixa de servidão da autora. Informamos ainda que as linhas de transmissão encontram-se dentro do terreno do réu (f. 120-TJ).

Assim, não há reparo a ser feito no *decisum* monocrático, que impôs a demolição da parte da residência do recorrente, especificamente o correspondente a 6,25 metros, não havendo, pois, violação à sua dignidade e direito de moradia, sendo certo que tal regra deveria ter sido observada desde o início da construção.

Quanto à indenização por benfeitorias, realmente, não deve ser paga ao requerido, ficou demonstrado que ele já tinha ou pelo menos já deveria ter ciência da servidão administrativa existente em seu imóvel, não podendo qualificá-lo, pois, como de boa-fé.

Realmente, sabendo da existência das linhas de transmissão de energia sobre o seu terreno, deveria ele ter tomado todos os cuidados a fim de evitar os inconvenientes, como a demolição da área construída, como também os riscos inerentes a tal tipo de situação.

Assim, demonstrada a má-fé do irrisignante, somente poderiam lhe ser indenizadas as benfeitorias necessárias, na forma do art. 96 do Código Civil, o que não é o caso presente, já que a construção da parte da casa que adentra na área da faixa de segurança da Cemig não será em nada aproveitada por esta, conforme muito bem detectado pela ilustre Magistrada *a quo*.

A propósito, este eg. Tribunal de Justiça possui diversos precedentes sobre o assunto em debate, demonstrando que, infelizmente, a situação aqui discutida não é rara, sendo válido transcrever os seguintes arestos:

Servidão administrativa. Faixa de segurança da linha de transmissão de energia elétrica. Área serviente. Manutenção de posse. Construção irregular. Turbação de posse comprovada (2º CC, Apelação Cível nº 1.0024.05.699065-8/002, Rel. Des. Brandão Teixeira, j. em 23.01.2007, DJ de 09.02.2007).

Reintegração de posse - Ebulho sobre faixa de segurança das redes de transmissão e distribuição de energia elétrica da Cemig - Obrigação de desfazimento da obra - Edificação irregular e inconveniente ao local - Inexistência de benfeitorias necessárias ou úteis - Improcedência do pedido contraposto de ressarcimento pelos gastos despendidos na construção. - As áreas que cercam os postes, fios e cabos de transmissão de energia elétrica são denominadas 'faixas de segurança' protegidas pelo instituto da servidão administrativa, que cerceia os direitos possessórios do particular em prol de um bem maior, no caso, a transmissão e fornecimento de energia elétrica. A construção na área serviente é vedada, uma vez que dificulta o acesso e a manutenção dos equipamentos, além de trazer risco de vida aos invasores. - A natureza dúplice das ações possessórias permite que haja pedido contraposto pelo réu. O pleito de ressarcimento pelos gastos despendidos na edificação irregular somente será deferido ao ocupante de boa-fé que proceder a gastos úteis e necessários ao bem serviente (1º CC, Apelação Cível nº 1.0079.03.113992-0/001, Rel.ª Des.ª Vanessa Verdolim, j. em 30.10.2007, DJ de 23.11.2007).

Com tais considerações, nego provimento à apelação interposta, confirmando a sentença monocrática, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARIA ELZA e NEPOMUCENO SILVA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...