

Notas taquigráficas

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - Cuida-se de ação reivindicatória ajuizada por Aziz Camilo Abrão e Cia. Ltda. em face de Euler Gomes e Anilsen Alves Barroso, alegando a autora, em suma, que é legítima proprietária dos imóveis descritos às f. 02/03 e que os réus se encontram na posse desses imóveis há cerca de cinco anos, de forma injusta e sem qualquer título que lhes autorize o ato. Pede, então, sejam os réus condenados a entregar-lhe a posse do imóvel, bem assim ao pagamento dos ônus da sucumbência.

O feito culminou com a sentença de f. 224/225, que julgou procedente o pedido, condenando os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, corrigido desde o ajuizamento.

Inconformados com o dito provimento, os réus interpõem recurso de apelação (f. 231/234-A), reafirmando a sua condição de parte ilegítima para figurar no pólo passivo da lide. Dizem que o apelante varão se encontra no imóvel à guisa de usufrutuário legal, ao passo que a apelante virago nele se encontra a título de usufrutuária instituída. Asseveram que a pessoa correta para figurar no pólo passivo da demanda é o Sr. Albert Barroso Gomes, filho dos ora apelantes e titular do domínio do imóvel, cuja posse foi por ele - filho do casal - transferida para os ora recorrentes. Asseveram que, por ocasião de anterior ação possessória, ajuizada pela apelada contra os apelantes, restou verificado que os recorrentes se encontram há anos ocupando o terreno. Ao final, consignam ter garantida a sua posse no imóvel e que, "se pretende a apelada suscitar dúvida em relação ao título de domínio de Albert Barroso Gomes, contra ele deve ser deduzida sua pretensão".

Pelo acórdão de f. 277/298, foi acolhida a preliminar argüida pelos apelantes e anulado o processo a partir de f. 143, inclusive.

Pela decisão de f. 304, Albert Barroso Gomes, proprietário do imóvel, foi incluído no pólo passivo da lide.

Contestação apresentada por Albert Barroso Gomes às f. 315/335, aduzindo, preliminarmente, a ausência de mandato por parte dos procuradores da autora, para demandar contra o contestante. No mérito, sustenta, em resumo, que exerceu, de boa-fé, mansa e pacificamente, a posse sobre o imóvel; que, juntamente com seus antecessores, tem mantido a posse sobre o imóvel há mais de 40 anos, preenchendo os requisitos necessários para usucapir o imóvel; que, caso a ação seja julgada procedente, deve ser indenizado pelas melhorias empreendidas no imóvel.

Ação reivindicatória - Lote - Aterro - Benfeitoria - Retenção - Possibilidade - Cerceamento de defesa - Perícia - Ausência - Julgamento antecipado da lide

Ementa: Processual civil. Ação reivindicatória. Aterro. Benfeitoria. Retenção. Perícia. Defesa. Cerceamento.

- Em caso de ação reivindicatória, o réu que realizou o aterro pode pedir a retenção do lote, que teve sua utilização aumentada ou facilitada com aquela obra.

- É nula, por cerceamento de defesa, a sentença que julga antecipadamente a lide, sem possibilitar a realização de perícia para apuração e avaliação da benfeitoria que tenha sido realizada no imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.00.014049-4/001 - Comarca de Uberaba - Apelantes: 1º) Albert Barroso Gomes em causa própria, 2º) Euler Gomes e outro - Apelados: Aziz Camilo Abrão & Cia. Ltda. - Relator: DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR, DAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E ANULAR A SENTENÇA.

Impugnação à contestação às f. 339/345.

Intimado para especificar as provas que pretendia produzir, o réu Albert Barroso Gomes requereu a produção de prova testemunhal e pericial.

Pela decisão de f. 362, o douto Juiz *a quo*, entendendo que o feito comportava julgamento antecipado, determinou que os autos lhe fossem conclusos para sentença.

Houve a interposição de agravo retido às f. 364/366.

Em seguida, veio a sentença de f. 368/369, julgando procedente o pedido inicial, para imitar o autor na posse dos imóveis descritos na inicial. Os requeridos foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Recurso de apelação pelo réu, Albert Barroso Gomes, às f. 373/400. Preliminarmente, requer o conhecimento e o provimento do agravo retido de f. 364/366; suscita a nulidade da sentença por ausência de fundamentação; argúi a ausência de mandado por parte dos procuradores do autor. No mérito, sustenta, em suma, que existe outro feito possessório manejado pelo apelado em face dos ora apelantes; que os elementos debatidos naqueles autos possuem conexão direta com a matéria da presente ação; que a presente ação deve ser suspensa até que a sentença proferida nos autos da outra ação possessória seja totalmente executada; que os requisitos necessários para usucapir restaram sobejamente comprovados; que, caso não sejam aceitos os argumentos apresentados, deve ser assegurado ao apelante o direito à retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Preparo recursal à f. 401.

Contra-razões às f. 432/444.

Recurso de apelação pelos réus Euler Gomes e Anilsen Alves Barroso, às f. 403/411. Sustentam, em resumo, que o apelado ajuizou a presente ação sem ter cumprido a decisão proferida nos Autos da Manutenção de Posse nº 701.96.000324, situação vedada pelo art. 932 do CPC; que o processo foi anulado a partir da f. 143, incluída a prova pericial (f. 164/167) utilizada pelo douto Juiz em sua fundamentação.

Preparo recursal à f. 415.

Contra-razões às f. 432/444.

Recursos próprios, tempestivos, devidamente instruídos e preparados, deles conheço.

Da preliminar de ausência de mandado.

Às f. 315/335, o contestante, Albert Barroso Gomes, argüiu nulidade do processo, por ausência de procuração da autora para que a demanda fosse proposta contra ele.

Contudo, sem razão o contestante.

A procuração de f. 06, embora mencionasse os nomes dos réus originais, registrou também que os

poderes eram para o foro em geral e "para propor contra quem de direito as ações competentes", o que inclui qualquer outra pessoa além daquelas mencionadas.

O contestante em questão só fora posteriormente incluído na demanda por alegação dos réus originais de que ele seria o titular do domínio do imóvel. Rejeito a preliminar.

Do agravo retido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo retido, interposto às f. 364/366.

Argumenta o agravante, em síntese, que o julgamento antecipado da lide não pode prosperar; que a questão versada nos autos exige dilação probatória; que as provas requeridas comprovariam a posse "ultratrinatária", bem como possibilitaria quantificar as benfeitorias realizadas no imóvel.

Inicialmente, sobre o pedido de realização de prova pericial, para que seja apurada a existência e o valor das alegadas benfeitorias, entendo com razão o agravante.

Conforme se vê na peça de contestação apresentada pelo recorrente, às f. 315-335, ficou consignado o pedido de retenção do imóvel em razão de benfeitorias nele erigidas.

O douto Juiz da causa entendeu que não houve especificação de benfeitorias.

Mas o agravante descrevera a benfeitoria:

O imóvel, antes da intervenção dos réus, possuía certa aclividade e unidade, razão pela qual o aterro fora empreendido. O volume de terra empregado no referido imóvel fora na ordem de 5.850 metros cúbicos, cujo valor unitário gira em torno R\$ 5,80 (cinco reais e oitenta centavos), o que perfaz nos dias de hoje a quantia de R\$ 33.930,00 (trinta e três mil novecentos e trinta reais), o que já é muito superior ao valor dado à causa pela autora, o que por si já indica a valorização do referido bem e portanto o direito a ser ressarcido pelas mesmas.

A existência de referidas obras poderão ser facilmente verificadas por intermédio de perícia técnica a ser realizada no imóvel objeto da lide, conforme requerido nos autos.

A alegada obra é um aterro e, embora possa parecer tratar-se de acessão, pois o aterro incorpora-se ao solo como a construção e a plantação, estou a entender tratar-se, efetivamente, de benfeitoria nos termos do art. 96, § 2º, do Código Civil:

Com efeito, assim diz o referido dispositivo:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 2º. São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

No caso, evidentemente o aterro aumentou ou facilitou o uso do lote.

O doutrinador Sílvio de Salvo Venosa, em seu livro *Direito Civil*, 4. ed., Atlas, Parte Geral, p. 346, dá um exemplo de obra que, apesar de constituir-se em

acessório do solo, configura benfeitoria: "São úteis as que aumentam ou facilitam o uso da coisa: é o caso do aumento da área para o estacionamento em um edifício".

Portanto, estou a entender que o aterro, por aumentar ou facilitar o uso do lote, não constitui acessório, mas benfeitoria.

E, em sendo benfeitoria, enseja a retenção do bem, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, bem como, em consequência, a necessária avaliação.

Mutatis mutandis, aplica-se ao caso o seguinte julgado:

Locação. Direito de retenção. Cerceamento de defesa. - Se as partes divergem sobre a natureza das obras realizadas em prédio locado, o pedido de retenção não pode ser de plano indeferido, se o locatário se propõe provar que elas se tratam de benfeitorias necessárias, requerendo, para tanto, a inquirição de testemunhas e a realização de perícia. Cerceamento de defesa reconhecido. Sentença desconstituída (Apelação Cível nº 196057640, 1ª Câmara Cível do TARJ, Pelotas, Rel. Heitor Assis Remonti, j. em 04.06.1996).

Por outro lado, também se alegou, como matéria de defesa, a usucapião, o que também ensejaria a oitiva de testemunhas.

Como, no caso, houve o julgamento antecipado da lide, sem que se possibilitasse a realização das provas pretendidas, houve cerceamento do direito de defesa do agravante.

Com essas considerações, dou provimento ao agravo retido, para anular a sentença de 1º grau, e determinar que a instrução prossiga com a realização das provas pretendidas, sendo a pericial às expensas do agravante.

Julgo prejudicada a análise do mérito de ambos os recursos.

Custas, a final.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores D. VIÇOSO RODRIGUES e ELPÍDIO DONIZETTI.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR, DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E ANULARAM A SENTENÇA.

...