

**Usucapião - Justo título - Lapso vintenário -
Posse - Exercício - Prova inconteste -
Inexistência - Reivindicatória - Conversão
em perdas e danos - Possibilidade**

Ementa: Usucapião. Ausência de justo título. Lapso vintenário. Ausência de prova de exercício da posse. Reivindicatória. Conversão em perdas e danos. Possibilidade.

- As ações de usucapião, as quais têm por fim precípua a pacificação social com o prêmio de aquisição da propriedade a quem exerça a posse, requerem prova inconteste do exercício desta pelo lapso temporal exigido em lei.

- A dúvida, entendo, milita em favor do proprietário, sob pena de provocar enriquecimento ilícito daquele que adquire a propriedade mediante o transcurso da prescrição aquisitiva.

- Ausente o justo título, visto que o imóvel foi confessadamente invadido, possível apenas a ocorrência do usucapião extraordinário.

- Por aplicação do art. 2.028 do Código Civil de 2002, "serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada", aplica-se a regra do usucapião ordinário.

- É possível a transformação de uma ação reivindicatória em ação de indenização, inovando o pleito inicial (art. 128 do CPC) e proferindo sentença em favor do autor, de natureza diversa da pleiteada (art. 460 do CPC) quando verificada a falta de razoabilidade no pleito reivindicatório analisado à luz do caso concreto.

Apelação não provida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0433.03.093043-5/001 em conexão com a Apelação Cível nº 1.0433.03.070622-3/001 - Comarca de Montes Claros - Apelante: Imobiliária São Paulo Ltda. - Apelados: Elias Ferreira da Silva e sua mulher - Relator: DES. CABRAL DA SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 8 de outubro de 2007. - *Cabral da Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. CABRAL DA SILVA - Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença proferida no juízo de pri-

meio grau, nos autos da ação de usucapião e da ação reivindicatória, na qual a mesma julgou improcedente o pedido de usucapião e extinguiu a referida ação sem o exame do mérito, com fulcro no art. 267, VI, e condenou os autores, Sr. Elias Ferreira da Silva e Rosane Leal Silva, a pagarem os honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, no caso de ser comprovada a situação do art. 12 da Lei 1.060/50; ainda, julgou procedente a ação reivindicatória para determinar que o Sr. Elias Ferreira da Silva e sua esposa restituíssem para a Imobiliária São Paulo a área que foi invadida, sendo tal restituição substituída por valor em dinheiro, a ser apurado após a avaliação da área invadida pela construção; e, por fim, condenou-os ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais foram fixados em 10% sobre o valor da causa, tendo em vista que, na última ação, o casal não litigou sob o benefício da justiça gratuita.

Após detida análise dos autos, verifico que há distintas apelações nos Autos nºs 1.0433.03.093.043-5/001 e 1.0433.03.070.622-3/001.

Passemos à análise das razões expostas.

I - Apelação. Pedido reivindicatório (Autos nº 1.0433.03.093.043-5/001).

Afirma o apelante que não pode subsistir a decisão do Juiz singular com relação à substituição da condenação à restituição da área invadida por valor em dinheiro em virtude de ser “impossível fisicamente, devido à construção”, visto que é *ultra petita* ou *extra petita*.

Em verdade, no presente caso, entendo não haver qualquer nulidade na decisão recorrida pela desconformidade do provimento judicial com os pedidos aviadados na inicial da ação reivindicatória conexa à ação de usucapião. A questão que se coloca neste recurso é eminentemente processual, indagando-se da possibilidade de transformar uma ação reivindicatória em ação de indenização, inovando o pleito inicial (art. 128 do CPC) e proferindo sentença em favor do autor, de natureza diversa da pleiteada (art. 460 do CPC).

A ação reivindicatória pode ser transformada em ação de indenização, sem prejuízo do pedido inicial, quando o autor da reivindicação não consegue reaver a coisa que já está no patrimônio de outrem de forma irreversível, sendo esta irreversibilidade plenamente visível no presente caso pelas peculiares situações de fato analisadas.

O recorrido, posseiro, edificou sua morada, invadindo em quarenta e sete centímetros a área imóvel pertencente ao recorrente, perfazendo um total de quatro metros e vinte e oito centímetros quadrados de área (laudo de f. 178 e seguintes dos autos conexos). Nota-se, ainda, pelo memorial fotográfico, que a construção possui dois andares, havendo sido construída ao longo dos vários anos, nos quais os apelados mantiveram a posse do imóvel, não sendo razoável, assim, compeli-los à demolição da pequena parte que invade a área reivindicada, visto que esta comprometeria toda a estrutura da construção.

Em casos como o presente, nos quais a restituição da coisa se mostra irrazoável, têm os tribunais permitido a conversão do pleito aviado sobre a forma de reivindicação em indenização por perdas e danos.

Veja-se a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça:

Processo civil. Conversão de ação de reivindicação em ação de indenização. Alegação de julgamento *extra petita*. Não-ocorrência. - A sentença que, em face da impossibilidade da devolução do imóvel ao proprietário, converte a ação de reivindicação em ação de indenização pela perda da propriedade não contraria os arts. 128 e 460 do CPC; construção pretoriana, já antiga, destinada a reparar os danos da chamada ‘desapropriação indireta’. Recurso especial não conhecido (RSTJ 102/166).

Nosso eg. Tribunal de Justiça, analisando a matéria, em caso idêntico, fora do âmbito das hipóteses da desapropriação indireta, também possui esse entendimento:

Apelação cível. Reivindicatória. Invasão de pequena porção em área vizinha. Excessiva onerosidade com a demolição do muro divisório. Conversão em indenização por perdas e danos. Possibilidade.

- Restando comprovado nos autos que o réu, ao construir o muro divisório, invadiu faixa do terreno de propriedade dos autores, fazem estes jus à procedência da ação reivindicatória. - A demolição de muro mostra-se medida excessiva quando a faixa invadida for mínima e tal invasão não causar qualquer prejuízo para a destinação do imóvel, devendo essa medida ser substituída por indenização (Autos nº 1.0079.99.001282-9/001(1) - Rel. Des. Luciano Pinto - DJMG 11.05.2006).

Assim, pelo exposto, nego provimento à apelação, aviada na ação reivindicatória.

II - Apelação. - Usucapião (Autos nº 1.0433.03.070.622-3/001).

Neste recurso, alegam os usucapiantes, ora apelantes, que, na forma, “do que dispõe o art. 551 do Código Civil de 1916 cumulado com o art. 1.238 do Código Civil de 2002, os apelantes preenchem todos os requisitos da lei substantiva para adquirir o domínio da área descrita, através da prescrição aquisitiva”.

Aduzem os apelantes que fazem jus à aquisição da propriedade por usucapião, visto que haveriam exercido a posse sobre o imóvel com justo título e boa-fé desde junho de 1986, havendo mantido a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 18 anos.

Antes de realizarmos o cotejo entre a situação de fato e as hipóteses de aquisição da propriedade por usucapião existentes, analisaremos o real lapso temporal decorrido pelo exercício da posse pelos apelantes.

Conforme afirmado pela r. sentença recorrida, há despacho em 11 de fevereiro de 2003, notando-se que o prazo decorrido é de no máximo dezesseis anos.

Verifico, ainda, pelo documentos de f. 73, juntado pelo Município de Montes Claros, que não foi averbada na Municipalidade registro da construção que invade o lote usucapiendo. O documento de f. 55 demonstra que,

em 17 de agosto de 1987, foi concedido o alvará de licença de construção, não apresentando o autor provas de que promoveu a edificação.

A perícia de f. 177 e seguintes confirma, dentre outros pontos, que “as cercas de arame encontradas são recentes”, que “não há indícios de exploração econômica das frutíferas”. afirmou, ainda, que a primeira ligação de energia no imóvel ocorreu em 7 de abril de 1988. Acerca da idade das árvores frutíferas, afirmou: “as árvores mais antigas possuem idade aparente de mais de 20 anos”, complementando, em f. 186, com a idade aparente de vários espécimes, destacando como a mais velha uma castanheira, com idade aparente de quinze anos. Em esclarecimento ao laudo pericial, afirmou o perito que, no lote 10, há apenas uma árvore com idade aparente de três anos.

Em que pesem os depoimentos das testemunhas Sabino Conrado de Lima e Gilberto de Jesus Pereira, entendo que não chegam a comprovar, pelas circunstâncias das outras provas acostadas, que os que pretendem usucapir a área a ocupavam desde 1986. O que se encontra provado é apenas que, desde a aquisição do imóvel, os autores encontram-se na posse da área da qual já detêm a propriedade.

As ações de usucapião, as quais têm por fim precípua a pacificação social com o prêmio de aquisição da propriedade a quem exerça a posse, requerem prova incontestada do exercício desta pelo lapso temporal exigido em lei. A dúvida, entendo, milita em favor do proprietário, sob pena de provocar enriquecimento ilícito daquele que adquire a propriedade mediante o transcurso da prescrição aquisitiva.

Assim, entendo que não restou comprovado o lapso temporal da posse mansa e pacífica alegado na exordial.

Não é de outro modo que, mesmo que se entendesse provado o lapso, para que possam os apelantes fazer jus ao usucapião ordinário, como pretendem, necessitam comprovar os requisitos de justo título e boa-fé, os quais não se encontram presentes na situação presente.

Conforme é o entendimento deste eg. Tribunal,

O justo título é aquele que, em princípio, mostra-se hábil a transferir o domínio, mas que não produz seus efeitos por conter algum vício ou irregularidade, razão pela qual o compromisso de compra e venda firmado pelo antigo possuidor não constitui justo título, pois a ninguém é permitido alienar mais direito do que possui (Autos nº 2.0000.00.364038-4/000(1) - Rel.ª Des.ª Teresa Cristina da Cunha Peixoto).

Assim, nos presentes autos, como é inclusive confessado pelos apelantes, estes passaram a ocupar a área usucapienda sem qualquer justo título, invadindo a área adida a sua propriedade.

Ausente o justo título, estaria a área passível de usucapião apenas por sua forma extraordinária, cabendo, agora, analisar qual o lapso temporal aplicável.

À hipótese aplica-se o disposto no art. 1.238, *caput*, visto que os apelantes não impuseram ao imóvel a sua destinação social capaz de minorar o lapso da prescrição aquisitiva. Veja-se:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

O Código Civil de 2002, ainda, quanto ao lapso prescricional, reza que:

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Assim, como de qualquer forma transcorreu mais da metade do prazo da prescrição aquisitiva, aplica-se o lapso vintenário previsto no art. 550 do Código Beviláqua:

Art. 550. Aquele que, por 20 (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, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Assim, ausentes os requisitos legais, impossível será a pretensão dos autores, levando ao indeferimento da aquisição da propriedade por usucapião.

Pelo exposto, portanto, nego provimento à apelação interposta por Elias Ferreira da Silva e sua mulher.

III - Conclusão.

Com as considerações acima feitas, entendo que deve ser a singela, mas bem-lançada, sentença de primeira instância mantida, pelo que conheço dos recursos interpostos, pois presentes todos os requisitos objetivos e subjetivos para tanto e nego-lhes provimento.

DES. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA - De acordo.

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE - Coloco-me inteiramente de acordo com o il. Relator, entendendo cabível algumas considerações:

Na ação reivindicatória, estando de boa-fé o construtor e caso a invasão do terreno alheio não atinja a vigésima parte deste, o construtor adquirirá a propriedade e responderá por indenização nos termos do art. 1.258 do Código Civil.

No caso em exame, portanto, a parte invadida corresponde a quarenta e sete centímetros, perfeitamente aplicável a legislação acima citada, sendo possível, assim, a conversão do pleito reivindicatório em indenizatório, como bem afirmou o douto Relator em seu judicioso voto.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...