

e concedida, a título gratuito, pela Ruralminas, sem esclarecer a extensão dessa coincidência, se tal questão não foi objeto dos quesitos apresentados pelas partes, nem de pedido de esclarecimentos após a entrega do laudo pericial, e não é essencial para o deslinde da controvérsia.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0027.99.015335-8/002 - Comarca de Betim - Apelantes: Manoel de Moura e outro, Geralda Francisca Silva Moura - Apelado: Espólio de Rodolfo Guimarães - Litisconsorte: Iter Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais - Nova denominação de Ruralminas - Relatora: DES.ª ANA PAULA CAIXETA**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 31 de outubro de 2013. - Ana Paula Caixeta - Relatora.

#### Notas taquigráficas

DES.ª ANA PAULA CAIXETA - Cuida-se de apelação cível interposta por Manuel de Moura e Geralda Francisca da Silva Moura em face da sentença de f. 663/671, proferida pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Betim, Dr. Carlos Márcio de Souza Macedo, que, nos autos de "Ação Declaratória de Nulidade de Título de Terra Devoluta" ajuizada pelo Espólio de Rodolfo Guimarães, julgou procedente o pedido inicial, para declarar "nula a concessão, a título gratuito, efetivada em favor de Manuel de Moura e Geralda Francisca da Silva Moura do imóvel descrito na matrícula de f. 09, pela, à época, Fundação Rural Mineira - Colonização e Desenvolvimento Agrário - Ruralminas, documento de f. 07, hoje Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais". Condenou os requeridos ao pagamento das custas e demais despesas processuais, além de honorários de sucumbência em favor da patrona do autor, no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), observado o disposto na Lei nº 14.939/03, em relação ao terceiro demandado, e o art. 12 da Lei nº 1.060/50, em relação aos primeiro e segunda demandados.

Inconformados, os requeridos interpuseram o presente recurso, pugnando pela reforma do *decisum*, ao argumento de que cumpriram todos os requisitos estabelecidos na Lei nº 11.020/93, quando obtiveram da Ruralminas a área de 5,48,30 hectares no lugar denominado Buraco - Sítio São Judas Tadeu, especialmente quanto à descrição dos confrontantes; que o laudo pericial concluiu que "parcialmente os confrontantes dos dois imóveis são os mesmos e que há parcial coincidência entre as áreas", mas não esclareceu ou demonstrou a extensão dessa coincidência; que a perícia é duvidosa, imprecisa e baseada em "achismo"; que a consequência da imprecisão do laudo é sua inutilidade, tendo em vista

### **Terra devoluta - Nulidade de título - Segunda perícia - Realização - Coincidência parcial com área particular - Metragem exata não definida - Prescindibilidade da questão ao deslinde da controvérsia**

Ementa: Ação declaratória de nulidade de título de terra devoluta. Segunda perícia. Parcial coincidência com área particular. Extensão não esclarecida. Questão prescindível ao deslinde da controvérsia. Validade da perícia.

- É válida a perícia que concluiu pela parcial coincidência de área particular com área considerada como devoluta

que implica cerceamento de defesa; que um laudo pericial elaborado pelo mesmo perito na ação de reintegração de posse apresentou conclusão inteiramente diferente, no sentido de que o imóvel dos ora recorrentes não está invadindo o terreno do autor; que o laudo apresentado é imprestável para alicerçar um julgamento de mérito justo; que a sentença deve ser cassada, com retorno dos autos à comarca de origem para elaboração de nova perícia, que possa realmente elucidar o cerne da questão, sem subterfúgios e com imparcialidade (f. 674/688).

Ausente o preparo, uma vez que os apelantes são beneficiários da assistência judiciária gratuita.

Devidamente intimado, o apelado apresentou contrarrazões às f. 692/697, pugnando pelo desproviamento do recurso.

Intervindo no feito, o Procurador de Justiça, Dr. Nelson Rosendal, opinou pela nulidade da sentença (f. 703/704).

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia recursal limita-se à análise da validade da perícia realizada pelo engenheiro Aurélio José Lara às f. 501/510, em atendimento à determinação desta egrégia 4ª Câmara Cível no acórdão de f. 473/480, que deu provimento ao agravo retido para cassar a decisão interlocutória de f. 410 e a sentença de f. 433/436, determinando que a instrução do feito fosse retomada, com a realização de nova perícia:

É manifesta a necessidade de uma definição técnica precisa a respeito da situação dos imóveis das partes, tendo em vista que os fundamentos e a conclusão do laudo oficial são inconciliáveis e não servem como suporte pericial indispensável à solução do litígio.

O Juiz de Direito, ao indeferir o pedido de realização de nova perícia e encerrar a fase de instrução do processo, limitou-se a afirmar que a prova é desnecessária (f. 410-TJ). Decidiu com base em laudo pericial insuficiente, como destacado acima, e cerceou a defesa do autor.

Os arts. 437 e 438 do Código de Processo Civil autorizam a realização de nova perícia quando a questão não for suficientemente esclarecida no primeiro exame técnico.

[...]

Dou provimento ao agravo retido para cassar a decisão interlocutória de f. 410-TJ e, conseqüentemente, a sentença de f. 433/436-TJ, e determinar que seja retomada a instrução do processo para a realização de nova perícia.

A perícia ora questionada, que serviu de fundamento para a sentença que julgou procedente o pedido inicial, teve por objetivo “identificar e localizar os imóveis das partes, para fins de instruir o MM. Juiz na presente Ação Declaratória” (f. 502). Suas conclusões foram as seguintes:

a) O imóvel do réu, o terreno situado no lugar denominado ‘Buraco’ - Sítio São Judas Tadeu, com área de 5,48,30 ha, está situado no Município de Contagem/MG, fazendo divisa à Oeste com o Loteamento ‘Parque do Cedro’, junto ao limite do Município de Contagem/Betim, estando identifi-

cado e localizado conforme a Planta com o Levantamento do Perímetro do Sítio São Judas Tadeu, no Anexo 3 do laudo, e coincide parcialmente com o terreno do Autor, que de forma incorreta não originou do desmembramento da Fazenda ‘Retiro do Cedro’.

b) O imóvel do Autor, terreno rural situado no lugar denominado ‘Retiro do Cedro’, no Município de Betim/MG, com área de 12,10 ha mais ou menos, não possui planta de Levantamento Topográfico, e possui confrontantes que não aparecem nos registros anteriores.

A área localizada no Levantamento Topográfico da Planta da Fazenda ‘Retiro do Cedro’ para aprovação do loteamento ‘Parque do Cedro’, de 240,15,48 ha, é menor que a área mencionada nos registros anteriores, de 272,21 ha, sem que os confrontantes fossem alterados, e sem que se indicasse área remanescente da Fazenda ‘Retiro do Cedro’. Dessa forma não se poderia realizar o desmembramento da área de 12,10 há, pois a área real é menor que a área dos registros, onde caberia uma retificação de área da Fazenda ‘Retiro do Cedro’, para regularizar sua área real de 240,15,48 ha, uma vez que a venda do imóvel do autor foi realizada após o protocolo para aprovação do Projeto do Loteamento do Bairro “Parque do Cedro”.

De posse dessas informações conclui-se que o imóvel do autor não está localizado na área da antiga Fazenda ‘Retiro do Cedro’, onde hoje encontra-se aprovado o Loteamento do Bairro ‘Parque do Cedro’.

Tendo em vista que o terreno do Autor não possui Planta de Levantamento Topográfico e considerando que os confrontantes descritos na matrícula nº 29.890 do Cartório do Registro de Imóveis de Comarca de Betim/MG se identificam com os confrontantes do imóvel do Réu, pode-se afirmar que os terrenos do autor e do réu coincidem parcialmente.

c) O terreno adquirido pelo Autor foi comercializado por uma empresa que já não era mais a proprietária da Fazenda ‘Retiro do Cedro’ (Enacel), ou seja, esta empresa que comercializou o presente imóvel já havia feito a doação do mesmo para outra empresa (Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.), portanto o terreno adquirido pelo autor não foi adquirido através de seu real proprietário (f. 507).

A questão referente à aquisição do imóvel pelo autor, ora apelado, de quem, à época do negócio, não era seu efetivo dono, como concluiu o perito, foi devidamente afastada na sentença, diante de cópia autenticada de escritura pública, lavrada em 23.12.1975, dando validade ao ato, que foi apenas registrado após transcorridos alguns anos da realização do negócio.

A divergência no registro do imóvel do apelado, quanto a sua real origem, foi considerada irrelevante ante a conclusão de que parte da área considerada como terra devoluta e concedida gratuitamente aos apelantes pertence ao apelado.

De acordo com o ilustre Sentenciante, o fato de os imóveis estarem registrados como se estivessem em locais distintos, um no Município de Betim, originário da área remanescente da Fazenda Retiro do Cedro, e outro na Comarca de Contagem, não interfere na realidade fática constatada pelo perito, a de que parte do imóvel do autor e dos dois primeiros requeridos é idêntica (questitos 8 e 9 do autor - f. 508).

O MM. Juiz *a quo* considerou que o ponto controverso da lide, sanado pela prova pericial, era a comprovação de que a área declarada devoluta, em parte, já tinha proprietário, ensejando a nulidade do ato como um todo:

Reforçando as divergências entre os registros e a situação fática está o fato de os imóveis estarem situados na divisa dos municípios de Contagem e Betim, o que justifica o fato de parte de uma mesma área ter sido registrada de forma diversa em dois cartórios distintos.

Contudo, a impossibilidade de se traçar nestes autos a área que realmente seja de natureza devoluta, bem como de se promover a sua declaração como tal, por consistir em ato administrativo do Executivo, não tem o condão de impedir o provimento do pedido inicial, uma vez que, repito, restou satisfatoriamente demonstrado que o ato impugnado se embasou em informações equivocadas.

Destarte, diante da necessidade de se traçar os limites reais da área pública a ser declarada devoluta, já que a declaração ora impugnada não observou o imóvel do autor, Registro nº 29890, incabível, também, a concessão de um provimento parcial no caso em liça.

Assim, notória é a necessidade de se declarar nulo o título que concedeu gratuitamente aos primeiros suplicados o imóvel de 5.48,30 ha, situado na área denominada Buraco, sítio São Judas Tadeu, para tão somente, e em novo procedimento administrativo, definir as reais dimensões da área de natureza devoluta e, sem seguida, promover novo ato declaratório hábil a concedê-la aos requeridos Manoel de Moura e Geralda Francisca da Silva Moura.

Não há dúvida de que o procedimento realizado pelo terceiro requerido para conceder gratuitamente aos dois primeiros requeridos a área ora litigada observou todas as formalidades legais. Contudo, fato é que a declaração da área cedida, a saber, 5,48,30 ha, como devoluta foi, em parte, indevida, pois o imóvel já pertencia a terceiro, neste caso o autor (f. 670).

Após a entrega do laudo pericial, que conclui pela coincidência parcial entre as áreas registradas em nome das partes litigantes, cabia ao interessado, se fosse de seu interesse, requerer esclarecimentos ao perito quanto à metragem exata da área idêntica.

No entanto, intimados para se manifestar sobre o laudo pericial, os primeiro e segundo requeridos, ora apelantes, limitaram-se a citar as conclusões do perito oficial e afirmar que “Face às conclusões da perícia realizada, evidente está que o douto e preclaro trabalho pericial esclarece, definitivamente, que o imóvel do réu não se confunde com o do autor” (f. 584).

Os quesitos apresentados pelas partes às f. 175/176, 286 e 488/489 foram devidamente respondidos pelo perito (f. 508/509) e não foram solicitados quaisquer esclarecimentos pelas partes.

Não tendo se manifestado no momento oportuno, a fim de que o perito prestasse esclarecimentos quanto a suas conclusões, não cabe aos requeridos, em sede de apelação, arguir a imprecisão do laudo, a fim de que seja realizada uma terceira perícia.

Ademais, tal como o ilustre Sentenciante, entendo que a exata definição da extensão da área de coincidência entre os dois terrenos não tornaria legal o ato que reconheceu parte de propriedade particular como terra devoluta e a concedeu, a título gratuito, a outrem.

Quanto às conclusões do laudo pericial elaborado pelo mesmo engenheiro nos autos da ação de reintegração de posse, tal como a questão da exata área de identidade, entendo que a divergência entre as conclusões do mesmo perito, uma datada de 19.08.1998 e outra de 26.07.2010, deveria ter sido objeto de pedido de esclarecimentos ao próprio perito no momento oportuno, ou seja, após a apresentação do laudo pericial.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, *ex lege*.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES MOREIRA DINIZ e DÁRCIO LOPARDI MENDES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...