



Apelação Cível nº 0023389-40.2018.8.19.0014

Apelante: Antônio Luiz Cruz

Advogado: Defensor Público

Apelado: Marcos Túlio Brun Massa

Advogado: Defensor Público Tabelar

Juíza que proferiu a sentença: Aryanna Natasha Porto Godoi

Relatora: Des^a. RENATA SILVARES FRANÇA

ACÓRDÃO

Apelação Cível. Ação de Reintegração de Posse c/c Demolitória. Direito Civil. Direito de Vizinhança. Sentença que determinou a demolição da construção irregular e reintegração da posse do imóvel ao Autor. Irresignação da parte ré. Apelante que não demonstrou a pré-existência do muro, ficando evidenciado que erigiu construção irregular sobre a linha divisória das propriedades. Invocação do art. 1.302, do Código Civil. Inovação recursal. Posse que, pelas circunstâncias fáticas delineadas nos autos, ostenta natureza de má-fé. Ainda que se cogitasse a boa-fé subjetiva do Apelante, houve a interversão do caráter da posse com a notificação extrajudicial promovida pelo Apelado. Sentença recorrida que se pautou em laudo pericial produzido sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Mera discordância da parte quanto às conclusões periciais não é capaz de infirmá-las. Apelante não logrou êxito em demonstrar a legitimidade da obra a que se refere a demanda. Inteligência do art. 373, II, do CPC. Janelas construídas que estão em desconformidade com a legislação urbanística. Regra citada pelo juízo *a quo* que faz referência aos afastamentos laterais e de fundos do imóvel. Simples análise das fotos da construção irregular permite verificar que todas as janelas contíguas ao muro divisório do imóvel violam o Código de Obras municipal. Sentença *extra petita*. Inocorrência. Decisão judicial que deve ser interpretada a partir da conjugação de todos os seus elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé (art. 489, §3º, do CPC). Manutenção integral da sentença. Honorários majorados para 12% do valor atualizado da causa, já considerada a parcela recursal. Conhecimento e desprovimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0023389-40.2018.8.19.0014, em que é Apelante **ANTÔNIO LUIZ CRUZ** e Apelado **MARCOS TÚLIO BRUN MASSA**.





A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Segunda Câmara de Direito Privado, por unanimidade, no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Des^a. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora



RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse, com cumulação de pedidos demolitório e de obrigação de fazer, ajuizada por **MARCOS TÚLIO BRUN MASSA**, em face de **ANTÔNIO LUIZ CRUZ**.

Na origem, narra o Demandante, em síntese, que é proprietário de imóvel situado à Rua Antônia Maria de Souza Andrade, nº 50, Parque Julião Nogueira, Campos dos Goytacazes, e que o Demandado, seu vizinho, invadiu parte do terreno, construindo uma casa sobre a linha divisória entre as propriedades, bem como janelas dentro do limite de seu imóvel.

Por isso, requer *“a procedência do pedido, condenando o Réu na obrigação de destruir a construção irregular, restabelecendo o muro do Autor ao estado anterior, bem como fechar suas janelas que estão em desconformidade com as regras dos artigos 1.299 e 1.301 do Código Civil, reintegrando o último, em consequência, na posse do pedaço esbulhado pelo primeiro”* (fls. 06/07).

O Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes proferiu sentença, de fls. 234/237 (IE nº 234), julgando procedentes os pedidos autorais, nos termos abaixo transcritos:

“(…)

2) FUNDAMENTAÇÃO

De início, tenho como desnecessária a produção de outras provas, por ser suficientemente esclarecedora a prova pericial até o momento produzida.

Frisa-se que compete ao juiz, como destinatário final das provas do processo, indeferir aquelas inúteis ou meramente protelatórias, conforme arts. 370, parágrafo único, e 371 do CPC.

Superadas as questões processuais, considerando que estão presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, bem como que o procedimento já avançou para a fase probatória, tanto que houve perícia com laudo que oferta segurança no julgamento, como já registrado, passo à apreciação do mérito.

Conforme relatado, a parte autora pleiteia sua reintegração na posse, bem como a demolição de obras que teriam sido erigidas irregularmente de imóvel supostamente esbulhado pelo réu.

“(…)

No caso dos autos, foi realizada a prova pericial com a finalidade de averiguar a



existência, ou não, de obras irregulares realizadas pelo réu.

Realizada a prova pericial, o expert conclui-se pela existência de irregularidade na edificação feita pela parte ré, a qual ultrapassou os parâmetros legais, invadindo parte do terreno da parte autora, conforme demonstrou o perito em fls. 210.

Segundo o perito, a construção feita pelo Réu está irregular e as janelas não respeitam o distanciamento mínimo de 1,5 metros previsto no artigo 90 do código de obras do município (fls. 203/210), que assim disciplina:

(...)

De se ressaltar que o próprio Código Civil veda a construção de janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho, conforme disciplina seu art. 1.301.

A autora instruiu a inicial com documentação que comprova a aquisição da propriedade e da posse do bem (id. 17), bem como, foi atestado pelo auxiliar do juízo que as construções do autor estão dentro dos limites legais.

Ademais, no bojo desta demanda a parte ré não logrou êxito em demonstrar a efetiva regularidade da construção, já que ficou verificado durante a visita técnica, que houve falha na construção, visto que as obras realizadas avançam sob os limites do terreno do autor.

Assim, a parte ré não demonstrou a existência de qualquer fato impeditivo que pudesse afastar as pretensões da parte autora, ônus que lhe cabia, na forma do art. 373, II do CPC.

Desta forma, o pleito atinente à reintegração do bem merece prosperar.

No que tange à parcela do pedido relativa à autorização para a demolição de muros ainda existentes, também é de acolher, haja vista a conclusão de construção irregular, nos termos do art. 1.302, do Código Civil. Além disso, diante da conclusão de que a construção avançou no terreno do demandante, a demolição é necessária para garantir a plena reintegração da posse da parte Autora.

3) DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos autorais, extinguindo o processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do CPC para: I) REINTEGRAR a parte autora na posse integral do imóvel situado na Rua Antônia Maria de Souza Andrade, nº 50, Parque Julião Nogueira, nesta Cidade, conforme as limitações que constam de sua matrícula e foram verificadas no laudo pericial; (II) CONDENAR o réu na obrigação de demolir a construção e as janelas construídas que ultrapassaram os limites estabelecidos em lei, nos termos da conclusão do laudo pericial, devendo também reestabelecer o muro do Autor ao estado que se encontrava antes da construção irregular, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de que seja executado por terceiro que terá seus serviços pagos pelo réu (art. 817, do CPC).

Sem prejuízo, oficie-se ao SEJUD requerendo o pagamento da ajuda de custo ao perito, prevista na Resolução 02/2018 do Conselho da Magistratura ao perito, atentando-se à nova redação dada pela Resolução nº 08/2023.

Ante a sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (STJ, Tema 1076, Dje 31/05/2022), montante adequado para remunerar o empenho e tempo despendido pelos advogados, com fundamento nos artigos 82 e 85, § 2º do CPC. Suspendo a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça que ora defiro, haja vista

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo CPC - que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo a quo (art. 1.010 do CPC) -, sem nova conclusão, intime-se a parte

contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, remetam-se os autos à superior instância.

Transitada em julgado, nada sendo requerido no prazo de 5 (cinco) dias, dê-se baixa e archive-se.

Ficam as partes intimadas de que, após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, os autos serão baixados e remetidos à Central ou Núcleo de Arquivamento, nos termos do artigo 207 da CNCGJ.

Sentença registrada e publicada eletronicamente. Intimem-se.”

Apelo interposto pelo Demandado em fls. 253/264 (IE nº 253). Em síntese, afirma o Apelante que *“restou incontroverso que o muro divisor dos terrenos se trata de uma construção pré-existente, que já existia no imóvel antes mesmo que o vizinho viesse a residir no local, antes mesmo que fosse realizada a compra do imóvel”*.

Aduz que *“somente se reintegra alguém na posse de algum bem de que algum dia já se teve posse. Ora, se um dos requisitos para a reintegração na posse é o esbulho, sendo este a perda da posse, tem-se que no presente caso não houve a prova deste, já que não se perde algo que nunca se teve, a saber, a posse do pedaço de imóvel ocupado pelo muro”*.

Sustenta que *“o laudo de perícia se baseou em documento de compra e venda (formal e “de papel”), desconhecendo a pré-existência fática do muro divisor. Ora, comprovante de compra e venda, ou de propriedade de quem quer que seja não representa comprovação de posse, Exas., tendo se equivocado o Juízo de piso na origem e diferenciação entre os conceitos de posse e propriedade”*.

Alega que *“estando o muro desde o início da posse do autor no local onde sempre esteve, não há que se falar em reintegrar o autor na posse da porção pelo muro ocupada, já que o demandante nunca teve a posse de tal porção, o que foi por ele assumido na própria petição inicial”*.

Acresce que *“que o vizinho que pretende reclamar de qualquer irregularidade, deve fazê-lo em até 1 ano e 1 dia após a conclusão da obra, ou*



seja, passando este período não será possível reverter a obra irregular. Se o dono anterior do imóvel do autor não o fez no prazo permitido, não há que se falar em restituir esse espaço ocupado pelo muro”.

Conta que, “quanto ao fato de o ora apelante “subir” o muro pré-existente, por certo ele o fez entendendo estar, simplesmente, aumentando um muro que também lhe pertence; logo, fê-lo com total boa-fé, sendo injusto que tenha que demolir e, ainda, fique com o prejuízo dos custos investidos na construção e na demolição”.

Frisa que “causa estranheza que o perito afirma estar o autor dentro de seus limites, porém, não indica como chegou a tal conclusão, já que a escritura de compra e venda mostrada no laudo apenas fala em metragens, não indicando a localização exata de cada um dos limites do terreno, o que seria possível mediante topografia da área”.

Pontua que “o laudo apenas registra que o autor está dentro dos limites, mas que o réu teria ocupado porção do terreno do demandante, sem, contudo, informar qual a metragem ocupada faticamente pela testada do terreno do autor. Tal informação possui relevância, pois, se o Autor possui 6,00 m de fachada em documento e alega invasão pelo réu (sendo que este em tese ocuparia 6,10m de testada), deveria demonstrar ocupar apenas 5,90 metros em sua testada, o que não foi feito de maneira precisa pela perícia”.

Salienta que, “a respeito das aberturas consideradas em sentença como irregulares, algumas dúvidas trazem sólidos questionamentos quanto à conclusão apresentada, evidenciando que não restou comprovado o direito invocado pelo autor, ônus que lhe incumbia. O laudo traz aos autos que “as janelas” não possuem afastamento de 1,5m do muro confrontante, mas não menciona a quais janelas está se referindo (há janela perpendicular e janela paralela ao muro), nem qual a distância encontrada de afastamento, sendo certo que as fotos juntadas pelo perito não são claras quanto a isso”.



Narra que “o autor não se desincumbiu de comprovar o seu direito, já que o documento pericial não comprova de maneira objetiva e precisa sobre quais janelas trata (se a/s perpendicular/es ou paralelas ao muro), nem qual a distância entre as janelas do réu e o terreno do autor, nem mesmo informou como concluiu que o autor está dentro de seus limites corretamente, já que não fez conferências de acordo com as coordenadas geográficas do terreno, não apontando precisamente seus limites de maneira georreferenciada nem informando a testada efetivamente ocupada pelo autor”.

Por fim, defende que a sentença é extra petita, pois “o autor não requereu a demolição completa do muro, mas apenas seu restabelecimento ao estado anterior, quando não havia uma construção exatamente sobre a linha divisória do muro, bem como o fechamento das janelas em desconformidade com as regras do 1299 e 1301. Tampouco pediu a reintegração de posse “integral” de seu imóvel conforme limitações constantes da “matrícula” e verificadas no “laudo pericial”. Ora, se tal for feito, pela conclusão da perícia, todo o muro deverá ser demolido, o que não foi pedido pelo autor. Não foi pedida, tampouco, a “demolição das janelas”, como fixado em sentença”.

Contrarrazões apresentadas em fls. 271/277 (IE nº 271), pugnando pela manutenção da sentença.

É o Relatório.



VOTO

Ab initio, impende-se o conhecimento do Apelo em apreço por se fazerem presentes seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

No mérito, trata-se de demanda em que o Autor pretende “a condenação do Réu na obrigação de destruir a construção irregular, restabelecendo o muro do Autor ao estado anterior, bem como fechar suas janelas que estão em desconformidade com as regras dos artigos 1.299 e 1.301 do Código Civil, reintegrando o último, em consequência, na posse do pedaço esbulhado pelo primeiro”.

Finda a instrução, o Juízo de origem julgou procedentes os pedidos autorais, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos autorais, extinguindo o processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do CPC para: I) REINTEGRAR a parte autora na posse integral do imóvel situado na Rua Antônia Maria de Souza Andrade, nº 50, Parque Julião Nogueira, nesta Cidade, conforme as limitações que constam de sua matrícula e foram verificadas no laudo pericial; (II) CONDENAR o réu na obrigação de demolir a construção e as janelas construídas que ultrapassaram os limites estabelecidos em lei, nos termos da conclusão do laudo pericial, devendo também reestabelecer o muro do Autor ao estado que se encontrava antes da construção irregular, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de que seja executado por terceiro que terá seus serviços pagos pelo réu (art. 817, do CPC).

Sem prejuízo, oficie-se ao SEJUD requerendo o pagamento da ajuda de custo ao perito, prevista na Resolução 02/2018 do Conselho da Magistratura ao perito, atentando-se à nova redação dada pela Resolução nº 08/2023.

Ante a sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (STJ, Tema 1076, Dje 31/05/2022), montante adequado para remunerar o empenho e tempo despendido pelos advogados, com fundamento nos artigos 82 e 85, § 2º do CPC. Suspendo a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça que ora defiro, haja vista

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo CPC - que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo a quo (art. 1.010 do CPC) -, sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, remetam-se os autos à superior instância.

Transitada em julgado, nada sendo requerido no prazo de 5 (cinco) dias, dê-se baixa e archive-se.





Ficam as partes intimadas de que, após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, os autos serão baixados e remetidos à Central ou Núcleo de Arquivamento, nos termos do artigo 207 da CNCGJ. Sentença registrada e publicada eletronicamente. Intimem-se.”

Fixadas tais premissas, em atenção aos termos da irresignação interposta e ao Princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, cinge-se a controvérsia recursal à verificação do acerto da sentença recorrida, que concluiu pela irregularidade da construção erigida e necessidade de sua demolição.

Inicialmente, argumenta o Apelante que o muro divisor entre os imóveis pertence a ambos os proprietários confrontantes e que restou incontroverso que se trata de construção pré-existente, erguida antes que o Apelado viesse a residir no local. Por isso, sustenta que não caberia reintegração de posse, uma vez que o Apelado jamais exerceu posse sobre o muro. No entanto, não lhe assiste razão.

Isso, porque, apesar das alegações, o Apelante não apresentou nenhuma prova da pré-existência fática do muro divisor, nem de que o Apelado jamais exerceu posse sobre o imóvel. Na realidade, como bem pontuado em contrarrazões, as imagens carregadas aos autos deixam claro que havia um muro amarelo entre as propriedades e que o Demandado erigiu, irregularmente, verdadeiro prédio sobre ele.

Diante disso, são cristalinas as conclusões periciais de que *“pelo Réu foi construído não só o muro dentro do lote do Autor, como também parede da própria casa sustentado por viga”* (fl. 208 – IE nº 203). Logo, plenamente evidenciada a possibilidade de reintegração de posse, com fundamento no art. 1.210 do Código Civil, tal como decidiu a sentença recorrida.

Quanto à aplicabilidade do art. 1.302, do Código Civil ao caso concreto, é irretocável o argumento apresentado em sede de Contrarrazões, qual seja, de que a matéria configura verdadeira inovação recursal, revelando-se impossível a sua análise.



O Apelante ainda argumenta que, *“quanto ao fato de o ora apelante “subir” o muro pré-existente, por certo ele o fez entendendo estar, simplesmente, aumentando um muro que também lhe pertence; logo, fê-lo com total boa-fé, sendo injusto que tenha que demolir e, ainda, fique com o prejuízo dos custos investidos na construção e na demolição”*.

Apesar disso, embora prevaleça no ordenamento jurídico a máxima segundo a qual se presume a boa-fé, não se perca de vista que, em matéria possessória, a posse de boa-fé depende da ignorância do vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201, do Código Civil). No caso dos autos, contudo, a relação de vizinhança e contiguidade entre os imóveis permite concluir que o Apelante tinha plena ciência do ilícito perpetrado.

Além disso, não se esqueça que, mesmo que a posse exercida pelo Demandado fosse de boa-fé, a intersetção do seu caráter se deu com a notificação extrajudicial de fls. 20/21 (IE nº 10), fazendo, a partir de então, com que as circunstâncias fizessem presumir que o possuidor não ignorava que possuía indevidamente parte do imóvel, conforme leciona o art. 1.202, do Código Civil.

Em seguida, o Apelante apresenta uma série de impugnações ao laudo pericial que fundamentou a sentença recorrida. Contudo, salienta-se que a prova pericial realizada em juízo foi produzida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, tendo ambas as partes manifestado ciência acerca de seu conteúdo sem quaisquer ressalvas (fl. 230 – IE nº 230; fl. 232 – IE nº 232).

Ademais, o *expert* foi categórico ao afirmar que a construção feita pelo Réu está irregular. Nesse sentido, a mera discordância da parte quanto às conclusões periciais não é capaz de infirmá-las. Portanto, forçoso concluir que o Apelante não logrou êxito em demonstrar a legitimidade da obra a que se refere na presente demanda, pois deixou de apresentar evidências mínimas dos alegados fatos modificativos e impeditivos do direito autoral (art. 373, II, do CPC).

Também quanto às janelas, é irretocável o perito ao elucidar que também estão em desconformidade com as regras que regem a matéria, pois não respeitam o distanciamento mínimo de um metro e meio, previsto no art. 90 do Código de Obras municipal.

Embora o Apelante questione que o laudo “*não menciona a quais janelas está se referindo (há janela perpendicular e janela paralela ao muro), nem qual a distância encontrada de afastamento*”, não há dúvidas de que o perito faz referência a todas as janelas contíguas ao muro.

Isso, porque a regra de distanciamento de um metro e meio é aplicável aos afastamentos laterais e de fundos e, pela simples análise das fotos da construção irregular, é possível verificar que todas as janelas coladas ao muro divisório do imóvel desrespeitam a norma urbanística.

Por último, não há falar em sentença *extra petita*. De fato, a parte autora formulou pedido para “*destruir a construção irregular*” e “*fechar suas janelas que estão em desconformidade com as regras dos artigos 1.299 e 1.301 do Código Civil*”, ao passo que o juízo sentenciante condenou o Réu a “*demolir a construção e as janelas construídas*”.

Apesar da falta de precisão no dispositivo da sentença, rememora-se a inteligência do art. 489, §3º, do CPC, *in verbis*: “*A decisão judicial deve ser interpretada a partir da conjugação de todos os seus elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé*”. Logo, da leitura do *decisum*, é possível delimitar o comando judicial à destruição da construção **irregular**, o que inclui o fechamento das janelas e respeito “*aos limites estabelecidos em lei, nos termos da conclusão pericial*”, como decidiu o juízo *a quo*.

Além disso, a sentença se ateve estritamente aos pedidos no tocante à determinação de “*restabelecer o muro do Autor ao estado que se encontrava*”



antes da construção irregular”, situando-se nos exatos limites objetivos da demanda.

Por derradeiro, diante do resultado desta seara recursal, impõe-se a majoração da verba honorária fixada em desfavor do Apelante, *ex vi* do art. 85, §11, do CPC, para o patamar de 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do recurso, majorando-se a verba honorária devida pelo Apelante para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, §11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Des^a. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora

R / CL

