AO JUÍZO DA [redacted] VARA CÍVEL DA COMARCA DE PELOTAS/RS

PROCESSO Nº XXXXXXX-15.2024.8.21.0022

[redacted], este juízo, apresentar **CONTESTAÇÃO** À AÇÃO DEMARCATÓRIA proposta por [redacted], pelas razões de fato e de direito que seguem:

I – DAS ALEGAÇÕES DA PARTE AUTORA

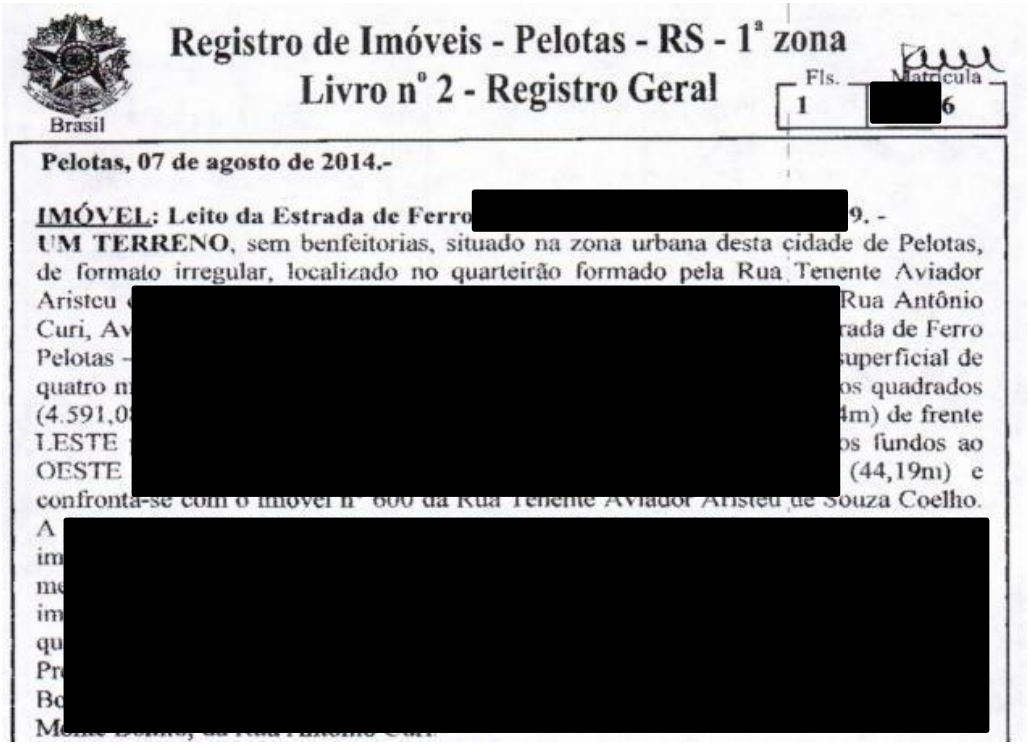
A parte autora ingressou com a presente demanda alegando ser proprietária do imóvel **matriculado sob o nº** [redacted] (**LOTE 2849**), no [redacted], o qual linda ao sul com o imóvel de propriedade do requerido, matriculado sob o nº [redacted] (**LOTE 2819**), no Livro 02, [redacted]:

Registro de Imóveis - Pelotas - 1ª zona
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 1 | Matrícula [redacted]

Pelotas, 27 de dezembro de 2001. -

UM TERRENO sem benfeitorias, situado na zona urbana desta cidade de Pelotas, de formato irregular, localizado no quarteirão incompleto formado pelas Rua Antonio [redacted] 1.012,40 metros e faz divisa com o imóvel número 2.819 do Leito da Estrada de Ferro Pelotas-Monte Bonito e com o imóvel 5.146 da Avenida Presidente João Goulart; nos fundos, ao oeste, mede 72,99 metros e entesta com área da Prefeitura Municipal de Pelotas (futura duplicação da Avenida Presidente João Goulart); ao norte mede 996,80 metros e [redacted] Estrada de Ferro Pelotas-M[redacted] Antonio Curi e cadastrado na [redacted] **de Ferro Pelotas-Monte Bon**[redacted]



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 1 | Matrícula [redacted]6

Brasil

Pelotas, 07 de agosto de 2014.-

IMÓVEL: Leito da Estrada de Ferro [redacted] **9. -**
UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana desta cidade de Pelotas, de formato irregular, localizado no quarteirão formado pela Rua Tenente Aviador Aristeu [redacted] Rua Antônio Curi, Av [redacted] rada de Ferro Pelotas - [redacted] uperficial de quatro n [redacted] os quadrados (4.591,0 [redacted] 4m) de frente LESTE [redacted] os fundos ao OESTE [redacted] (44,19m) e confronta-se com o imóvel nº 600 da Rua Tenente Aviador Aristeu de Souza Coelho. A [redacted]

Aduziu que o demandado, de forma indevida, construiu um muro dentro da área que é propriedade da autora, **invadindo aproximadamente 1.000 metros quadrados de área de terreno**.

Em decorrência do relatado, postulou a demarcação das fronteiras entre os imóveis das partes, especialmente quanto à área sobre a qual alega ter havido esbulho, bem como, a sua restituição na posse da área em questão.

No entanto, conforme será demonstrado a seguir, nenhuma das alegações autorais merecem prosperar, devendo os pedidos exordiais serem julgados totalmente improcedentes.

II – DAS PRELIMINARES

II.A – DA INCORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA

O artigo 292, inciso IV, do CPC, dispõe que na ação de divisão, **de demarcação** e de reivindicação, o valor da causa será o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido.

Neste sentido a jurisprudência:

> Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIVISÃO E DEMARCAÇÃO DE TERRAS PARTICULARES. DEMARCAÇÃO. DESCABIMENTO NO CASO CONCRETO. VALOR DA CAUSA. ADEQUAÇÃO. (...). 2. Tratando-se de ação demarcatória, o valor da causa deve corresponder ao valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido, nos termos do artigo 292, inc. IV, do CPC. (...). (Apelação

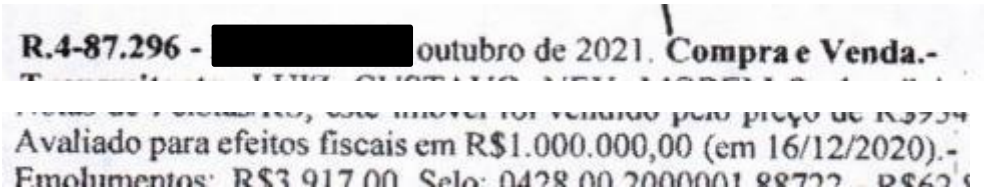
Cível, Nº 50076754420178210010, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em: 25-05-2023)

Contudo, a autora atribuiu à causa o valor de alçada.

Da leitura da exordial é possível compreender que a área objeto da demanda trata-se de uma tira com **1.000 m²** (um mil metros quadrados), vejamos:

> De forma indevida, o réu construiu um muro dentro da área que é propriedade da autora, invadindo aproximadamente 1.000 metros quadrados de área de terreno.

Quando da aquisição realizada pelo requerente (*vide R.4-87.296, da matrícula 87.296, anexada ao evento 1, doc MATRIMOVEL5*), o imóvel em questão foi avaliado pela fazenda municipal em R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), vejamos:


R.4-87.296 - [redacted] outubro de 2021. Compra e Venda.-
Avaliado para efeitos fiscais em R$1.000.000,00 (em 16/12/2020).-

Portanto, considerando que o imóvel em questão possui uma área registral de **4.591,08 m²**, por simples aritmética, temos que o valor do metro quadrado é de **R$ 217,81** (*1.000.000,00 / 4.591,08 = 217,81*).

Pelo exposto, estando a autora reclamando uma invasão de **1.000 m²** (um mil metros quadrados), certo que **o valor da causa deverá ser alterado para R$ 217.810,00** (duzentos e dezessete mil e oitocentos e dez reis), com a consequente intimação da autora para complementação das custas, sob pena de indeferimento da inicial.

II.B – DA FALTA DE INTERESSE DE AGIR E/OU DA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

Sobre a ação demarcatória, conta na doutrina de Cândido Rangel Dinamarco[1], com a colaboração de João Cánovas Bottazzo Ganacin, a seguinte lição:

> *Será cabível sempre que houver incerteza quanto aos limites de terras que se tocam. Trata-se de situações nas quais não há concreta e precisa identificação dos lindes de imóveis contíguos. É o que ocorre, v.g., quando inexistem marcos delimitando as propriedades; quando os marcos tenham de qualquer modo desaparecido (apagamento, destruição, etc); ou ainda quando os marcos existentes determinem de forma imprecisa os lindes de*

[1] *DINAMARCO, Candido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil Vol. VI – Procedimentos Especiais. São Paulo: Editora JusPodvim, 2023, pgs 137/138.*

propriedade contigua.

Dá leitura do tópico III.A e das provas que robustecem esta peça defensiva, mostra-se clara a existência de linha divisória evidente e precisa, há pelo menos 70 anos.

Estando evidentes os marcos que dividem os imóveis objeto do litígio, a demanda não merece prosperar, seja pela impossibilidade jurídica do pedido, seja pela ausência de interesse de agir da autora, visto que pretende demarcar imóveis já devidamente demarcados (vide documentos extraídos dos cadastros municipais).

Neste sentido é a jurisprudência:

> **Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIVISÃO E DEMARCAÇÃO DE TERRAS PARTICULARES. AÇÃO DEMARCATÓRIA COM QUEIXA DE ESBULHO. DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA REAL E REGISTRAL. CARÊNCIA DE AÇÃO CONFIGURADA. VIA ELEITA INADEQUADA. A parte autora carece de interesse processual, uma vez que os marcos e rumos existem e não estão apagados. A pretensão da apelante é de cunho eminentemente petitório. Logo, a via eleita pela recorrente mostra-se inadequada, devendo, em razão disso, ser mantida a sentença de extinção por falta de interesse de agir. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 70069100600, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em: 30-06-2016)**

Desta forma, tendo em vista carecer a presente demanda de uma das condições da ação, qual seja, interesse de agir e/ou possibilidade jurídica do pedido, mister seja a presente demanda extinta sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, incisos IV e VI, do CPC.

III – DAS RAZÕES PARA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL

III.A. DOS FATOS OMITIDOS OU DISTORCIDOS PELA AUTORA – ERRO DE FATO

Ao contrário do tenta fazer crer a autora, o requerido **não invadiu um metro sequer** do imóvel da requerente.

O muro em questão foi construído na exata linha divisória, a qual por mais de 70 anos foi representada por uma linha de arame ali existente.

Como prova disso temos as fotografias aéreas que seguem em anexo, sendo estas dos anos 1953, 1965, 1995, 2006, 2013 e 2020, extraídas da série histórica de imagens aéreas da cidade de Pelotas, podendo ser acessadas pelo site da Prefeitura de Pelotas, pelo link https://pmpel.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=7652a22029684b0e8d9c34f487886acd:







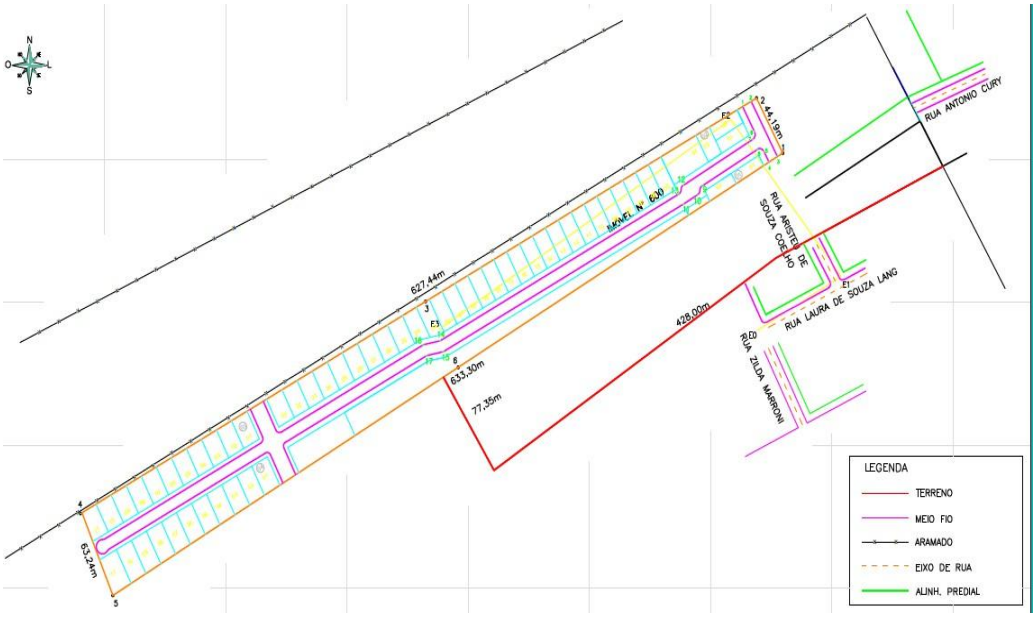
É simples perceber que o **muro encontra-se perfeitamente alinhado à linha de arame** que sempre marcou a divisão entre os imóveis objeto da lide.





Outra prova neste sentido é o Levantamento Topográfico e Planialtimétrico elaborado pelo engenheiro [redacted] no ano de 2016, a qual destaca nitidamente a cerca limítrofe em questão (*versão original em anexo*) demonstrando que o muro divisório edificado pelo demandado encontra-se em estrita conformidade com os limites de seu terreno.

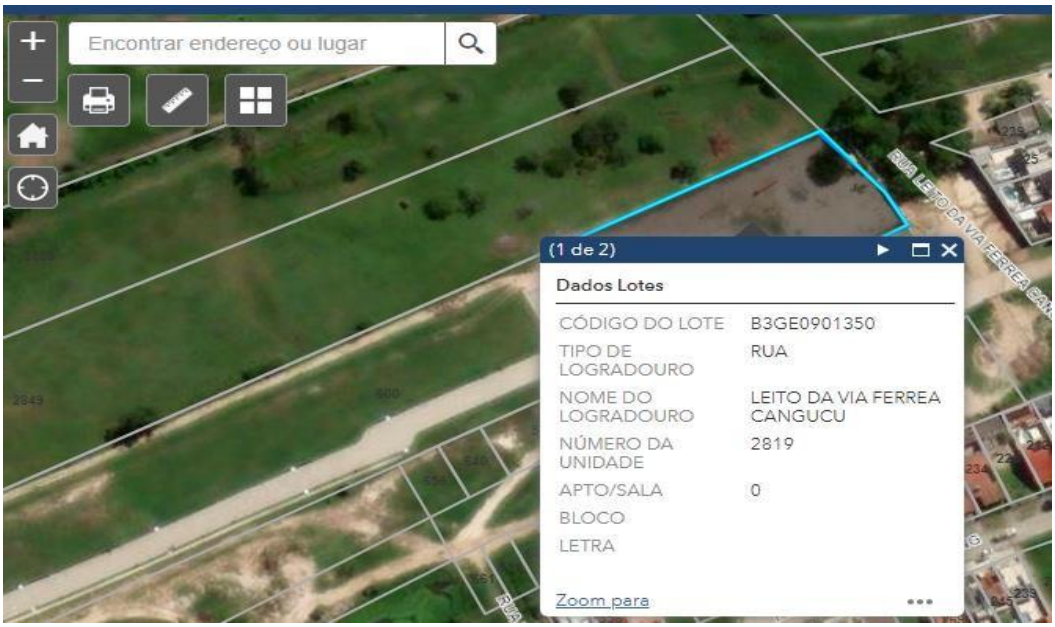


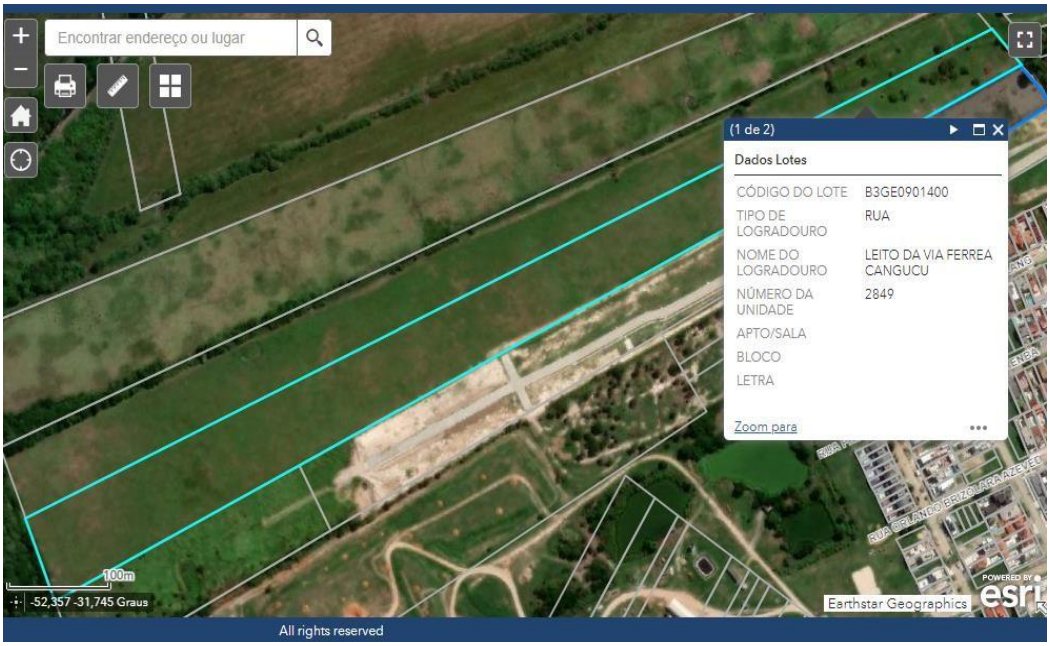




Aqui temos uma questão no mínimo curiosa, **o mesmo engenheiro forneceu à autora um levantamento diferente**, versando sobre a mesma área, apontando a existência de um “dente” fora dos limites do terreno.

Ainda neste sentido, é salutar colacionarmos imagem extraída do mapa urbano configurável extraídoi do sistema Geo Pelotas, por meio do link https://pmpel.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4af66339f3254b7bacc6da4e69da98b4, o qual demonstra que a linha divisória entre os imóveis objeto da lide é exatamente a linha de arame e, atualmente o referido muro:







Conclusão lógica do até aqui exposto é que, acaso esteja o requerido na posse de área superior à que dominialmente possui, por certo não está avançar sobre o imóvel da autora, mas sim sobre o imóvel mais ao sul, o que faz esquina com as ruas [redacted].

Outro ponto importante de ser abordado é a correta metragem do imóvel da requerente.

De acordo com o Levantamento Topográfico juntado pela demandante (*vide doc. COMP3, anexado ao evento 1*), o imóvel de matrícula 56.546 (LOTE 2849 – IM 101850) teria **63.075,30 m²**.

Contudo, a certidão de característica do imóvel nº 129687/2024, fornecida pela Prefeitura Municipal de Pelotas, indica que o imóvel em questão possui área de **57.277,07 m²** (*vide certidão em anexo*) e não a área "sonhada" pela demandante, vejamos:

```
---------------------------- Terreno ----------------------------
Forma.............: Irregular
Testada...........:     41,04       Profundidade....:   1395,64
Fração............: 0,22793431
Área Real.........:  57277,07       Área Corrigida..:  13055,41

---------------------------- Prédio -----------------------------
```

Note-se que indicando perímetro aproximado ao indicado no Levantamento Topográfico juntado pela demandante (*vide doc. COMP3, anexado ao evento 1*), o imóvel de matrícula 56.546 (LOTE 2849 – IM 101850) teria a área cadastrada junto à Prefeitura Municipal, qual seja: 57.277,07 m² e não os 63.075,30 m² mencionados pela demandante.



De se observar, também, que não existe na matrícula do imóvel da autora nenhuma menção à tal área de 63.075,30 m², existindo tão somente a menção aos perímetros.

Ainda que utilizemos a área **"sonhada"** pela requerente, de 63.075,30 m², **em nenhum trecho a referida área extrapolaria a linha divisória existente há mais de 70 anos entre os imóveis em questão**:



Mostra-se nítida, portanto, a confusão fática trazida pela requente na peça inaugural.

A pretensão da demandante, consiste, em síntese, em:

a) **tentar alterar situações fáticas consolidadas e estáveis há mais de 70 anos;**
b) **tentar suscitar dúvida quanto a imóveis devidamente localizados e individualizados nos cadastros municipais;**
c) **tentar suscitar dúvida quanto aos marcos divisórios (cerca/linha de arame) existente há mais de 70 anos no local.**

Assim, pelo exposto, é mister seja o pleito autoral julgado totalmente improcedente.

I.A.1 – Sistema GeoPelotas

As imagens e fotografias que robustecem a presente defesa foram extraídas do site GeoPelotas (Portal de Informações Geográficas da Prefeitura de Pelotas), podendo ser acessado pelo link https://geopelotas-pmpel.hub.arcgis.com/, cuja história e relevância relatamos a seguir:

> *A história do mapeamento digital na Prefeitura Municipal de Pelotas teve **início no ano 2000**, quando a então Secretaria Municipal de Urbanismo recebeu a restituição digital de um aerolevantamento realizado no ano de 1995. A partir desta data, iniciou-se **um longo processo de redesenho digital** (vetorização) dos mapas cadastrais e croquis de quarteirões, os quais, até então, eram todos em formato analógico (em papel).*
>
> *Com base no aerolevantamento de 1995 e imagens de satélites de alta resolução (60 cm) adquiridas **nos anos 2004 e 2008, foram redesenhadas todas as quadras e lotes da cidade** e depuradas as inconsistências entre os mapas e o dados do Cadastro Imobiliário.*
>
> ***Em 2011, a prefeitura contratou um novo aerolevantamento**, o qual produziu o primeiro conjunto de ortofotos digitais de altíssima resolução (10 cm). Estas imagens foram atualizadas em 2015. Em virtude da diferença de resolução entre as imagens, **todos os lotes urbanos foram redesenhados novamente, entre os anos de 2012 e 2014**.*
>
> ***De 2015 a 2018 foram desenhados os perímetros de todas as edificações urbanas do município.** Estas tarefas, bem como diversas outras a elas relacionadas, foram desenvolvidas internamente por uma pequena equipe de servidores da Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana - SGCMU, auxiliados por estagiários dos cursos de Arquitetura e Urbanismo, da UFPel e UCPel, e Técnico em Edificações, do IFSul.*
>
> *Ao longo deste processo, o Serviço de Mapeamento e Informações Geográficas produziu e/ou sistematizou uma série de informações a cerca do território e do cadastro urbano da cidade. O desenvolvimento dos **sistemas de mapeamento online (na nuvem) tornou possível a implantação do portal***

> ***de informações*** *e o compartilhamento gradual de nosso acervo de mapas e informações geográficas com a comunidade e demais órgãos da administração municipal.*

Cumpre destacar que todo o material utilizado pelo requerido possui fé pública, visto ter sido extraído dos cadastros municipais.

III.B. DA EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO

Caso o juízo não entenda pela extinção do feito ante a impossibilidade jurídica do pedido (tópico II.B) ou, ainda, caso não entenda pela improcedência ante os erros de fato alegados pela demandante (III.A), o que admitimos em homenagem ao princípio da eventualidade, melhor sorte não assiste à requerente.

Como bem demonstrado no tópico III.A, o muro divisório edificado pelo requerido encontra-se perfeitamente sobreposto à linha divisória que ali existia há mais de 70 anos.

Portanto, há pelo menos 70 anos a demandante ou os proprietários do imóvel por ela adquirido não possuem a posse sobre a área reclamada nesta demanda.

Em contrapartida, o senhor [redacted], possui a possuiu a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre a "tira" reclamada por mais de 20 anos, e antes dele, os seus pais possuíram por outros 20, pelo menos.

O requerido, por sua vez, desde que adquiriu o imóvel em questão, aquisição ocorrida em 22/10/2021 (*vide R4-87.296)*, possui a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta sobre o imóvel em objeto do litígio.

Não havendo, deste modo, que se admitir a pretensão da autora **que, por meio escusos, pretende obter vantagens indevidas e reaver situações estabilizadas pelo tempo.**

Se observarmos o acima dito, a posse do requerido sobre o imóvel em questão, somada à de seus antecessores, ultrapassa 40 (quarenta) anos, sem interrupção, nem oposição de quem quer que seja, resta claro que o prazo da prescrição aquisitiva foi há muito alcançado, legitimando o requerido como proprietários originários do imóvel em tela.

Quanto à usucapião extraordinária, preceitua o Código Civil, em seu artigo 1.238, *caput*:

> *"Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de justo 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".*

Contudo, considerando que a posse dos antecessores do requerido teve início há mais de 40 anos, ainda na vigência do Diploma Civil anterior, necessário observarmos o que dispõe o artigo 550

do Código Civil de 1916:

> *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. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 7.3.1955)*

Ainda, em razão da posse ad usucapionem ter iniciado sob a égide do Código Civil anterior, o prazo legal da prescrição aquisitiva deve ser acrescido de dois anos, conforme determina o artigo 2.029 do Código Civil:

> "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."

O lapso temporal e os demais elementos da prescrição aquisitiva são cristalinos e serão devidamente provados nesses autos.

A continuidade da posse é um requisito essencial para o reconhecimento do usucapião, conforme jurisprudência consolidada. Nesse sentido, frisa-se que **a demandante jamais teve a posse sobre o imóvel em questão**.

Por oportuno, traz-se à colação o ensinamento da ilustre professora Maria Helena Diniz, *in* "Curso de Direito Civil Brasileiro", Direito das Coisas", 26ª edição, 2002, página 147, ao referir-se à usucapião, preleciona:

> *"A usucapião têm por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito, o que nos demonstra a afinidade existente entre os fenômenos jurídicos e físicos... O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver."*

Necessário referir que o cabimento da presente medida é pacífico, tendo este entendimento sido há muito sumulado pelo Supremo Tribunal Federal:

> "**Súmula 237. O usucapião pode ser arguido em defesa.** "

Neste sentido, é curial a análise da decisão que segue abaixo colacionada, na qual restou reconhecida a prescrição aquisitiva alegada em exceção de usucapião, vejamos:

> *Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. É CERTO QUE SE MOSTRA ADMISSÍVEL A PROPOSITURA DE AÇÃO DEMARCATÓRIA PARA DIRIMIR A DISCREPÂNCIA ENTRE A REALIDADE FÁTICA DOS MARCOS DIVISÓRIOS E O*

CONSTANTE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. NO CASO, TODAVIA, NÃO HÁ PROVA INEQUÍVOCA DE QUE O EXCESSO APURADO NA ÁREA DA PARTE RÉ, EM RELAÇÃO À SUA MATRÍCULA, PERTENÇA À PARTE AUTORA. DE TODO MODO, AINDA QUE ASSIM NÃO FOSSE, SERIA CASO DE RECONHECIMENTO DA EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO VEICULADA EM CONTESTAÇÃO, PREJUDICADA ***PELA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DEMARCATÓRIA, NA MEDIDA EM QUE A DITA ÁREA ESTÁ NA POSSE DA PARTE RÉ, DE FORMA MANSA E PACÍFICA, POR DÉCADAS****. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50001075320168210093, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em: 11-12-2023)*

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Incumbe ao autor da ação reivindicatória o ônus processual de comprovar a titularidade do domínio da área reivindicada, de individualizar o imóvel e de demonstrar a posse injusta da parte-ré. ***EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 1.240 do CCB). (...) CASO CONCRETO. Na hipótese dos autos, a parte-ré comprovou o atendimento dos requisitos necessários ao acolhimento da exceção de usucapião, razão pela qual deve ser mantida a sentença de improcedência dos pedidos da ação reivindicatória. DECLARAÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.*** *O acolhimento da exceção de usucapião não se confunde com a declaração da propriedade erga omnes, a qual, à exceção da modalidade urbana, depende do ajuizamento de ação própria, em que deverão ser cumpridas todas as formalidades legais. (...). APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível, Nº 50018052820148210073, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 22-04-2022)*

Dessa forma, atendidos todos os requisitos legais para a configuração da usucapião extraordinária, fica evidenciado que o requerido preenche as condições necessárias, conforme as disposições legais aplicáveis.

Sendo, imperioso, portanto, a improcedência do pleito autoral ante o necessário acolhimento da exceção de usucapião oposta.

IV – DA EVIDENTE BOA-FÉ DO REQUERIDO

Como bem demonstram os documentos extraídos dos cadastros municipais, o requerido edificou o muro exatamente sobre a linha divisória dos imóveis objeto da lide.

Todavia, na remota hipótese de procedência do pedido exordial, é fundamental destacarmos a boa-fé do requerido, visto que agiu instruído por documentos emitidos pela própria Prefeitura Municipal.

Acerca da boa-fé do demandado, é pertinente transcrevermos o disposto no artigo 1.219 do Código Civil:

> *Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.*

Tratando-se de um muro, fica evidente que não se trata de uma benfeitoria voluptuária. Para fins de definir se tratar-se-ia de uma benfeitoria útil ou necessária, transcrevo a definição do Professor Fabrício Zamprogna Matiello[2] sobre o tema:

> *Classificam-se as benfeitorias em voluptuárias, úteis e necessárias. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentem o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, v. g., floreiras e bancos em jardins; úteis, as que aumentam ou facilitam o uso do bem, v. g., garagem acoplada a uma casa de moradia; necessárias, as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, v. g., cobertura destinada a evitar o apodrecimento de parede exposta à intempérie.*

Por último, transcrevo jurisprudência do TJ/RS que consagra o nosso entendimento:

> Ementa: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TEMPESTIVIDADE DO APELO. NÃO CONHECIMENTO DO APELO POR ALEGAÇÃO GENÉRICA. PROPRIEDADE COMPROVADA. COMODATO VERBAL ENTRE MÃE E FILHA. INDENIZAÇÃO POR BENEFEITORIAS. TEMPESTIVIDADE DO APELO: (...) **INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS: A construção efetuada pela ré/recorrente foi realizada de boa-fé, pois incontroverso nos autos que ao tempo da construção a requerida tinha autorização da autora para tanto**, de modo que, no caso concreto descabe eventual diferenciação acerca de acessão ou benfeitoria, como justificativa para impor a necessidade do ajuizamento de demanda outra. (...). (Apelação Cível, Nº 70058882978, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 22-05-2014).

Desta forma, acaso seja acolhida a pretensão autoral, o que admitimos apenas para argumentar, é mister seja a demandante condenada à indenizar as benfeitorias erigidas pelo demandante, das quais destaca-se o muro divisório.

---

[2] *MATIELLO, Fabrício Zamprogna. Código Civil Comentado. São Paulo: LTr, 8° edição. Página 627.*

V – DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, requer:

a) Seja acolhida a preliminar de incorreção do valor da causa, nos termos dispostos no tópico I.A (supra), com a consequente intimação da autora para complementação das custas, sob pena de indeferimento da inicial.

b) Seja acolhida a preliminar de ausência de interesse processual e/ou impossibilidade jurídica do pedido, nos termos dispostos no tópico I.B (supra), com a consequente extinção do feito, sem resolução de mérito.

c) No mérito:

c.1.) **Sejam os pedidos formulados pelo autor julgados totalmente improcedentes**, nos termos da fundamentação aportada no tópico III.A; ou, acaso superada,

c.2.) **Seja acolhida a exceção de usucapião arguida**, **devendo os pedidos formulados pelo autor serem julgados totalmente improcedentes**, com a consequente extinção da presente ação demarcatória, reconhecendo a posse mansa e pacífica do requerido sobre o imóvel objeto do processo.

d) Seja a parte autora condenada ao pagamento das custas e honorários sucumbências na forma da lei processual vigente, cujo alvará deverá ser expedido em favor da sociedade [redacted] Advogados Associados, inscrita na OAB/RS sob o [redacted].

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos, em especial, depoimento pessoal da autora, oitiva de testemunhas, prova técnica, juntada de documentos e outros que por ventura se façam necessários para a elucidação dos fatos.

Nestes termos, pede deferimento.

Pelotas/RS, 08 de novembro de 2024.