EXCELENTÍSSIMO SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA _ VARA CÍVEL DA COMARCA DE PELOTAS/RS

Fulana de Tal, [redacted] e seguintes do Código de Processo Civil, propor

AÇÃO DEMARCATÓRIA

Contra **Beltrano da Silva**, [redacted] pelas razões de fato e de direito que passa detidamente a expor:

I – DOS FATOS

A autora é proprietária do imóvel matriculado sob o [redacted] 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pelotas/RS, com área aproximada de 63.075,30 metros, conforme levantamento topográfico em anexo, situado no Leito [redacted].

O imóvel limita-se, **ao oeste**, com área do Município de Pelotas, **ao norte**, com imóvel de propriedade da autora (matrícula nº [redacted]), **ao leste**, com o leito da estrada de ferro entre Pelotas e Monte Bonito, e **ao sul**, parte com o imóvel de matrícula 87.295, de propriedade de [redacted]), e parte com o imóvel de matrícula 87.296, de propriedade do réu.

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.

Imediatamente a autora contestou a invasão, inclusive houve tratativas de acordo amigável (conversas de whatsapp anexas), porém após inúmeras tratativas extrajudiciais, todas sem sucesso, não

restou outra alternativa à autora além do ingresso da presente ação demarcatória, a fim de obter a declaração judicial dos limites do imóvel matriculado sob o nº [redacted].

Busca-se, portanto, a demarcação das fronteiras entre os imóveis das partes, especialmente quanto à área sobre a qual o réu praticou esbulho, e a restituição da autora na posse da área invadida.

II – DA INVASÃO

A seguir, demonstrar-se-á que a área edificada pelo réu pertence à autora. Para isso, utilizar-se-ão capturas de rela e recortes de documentos cujas íntegras estão anexadas à petição inicial.

Sem mais prejuízo, passe-se à fundamentação.

A área controvertida trata-se da seguinte:



De início, verifica-se a área edificada pelo réu, através da ferramenta de medição do *Google Earth:*



Trata-se de uma área de, aproximadamente, **5.170 metros quadrados**, enquanto a matrícula do seu imóvel registra a propriedade de meros **4.591 metros quadrados**:

Brasil

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 1 — Matrícula [redacted]

Pelotas, 07 de agosto de 2014.-

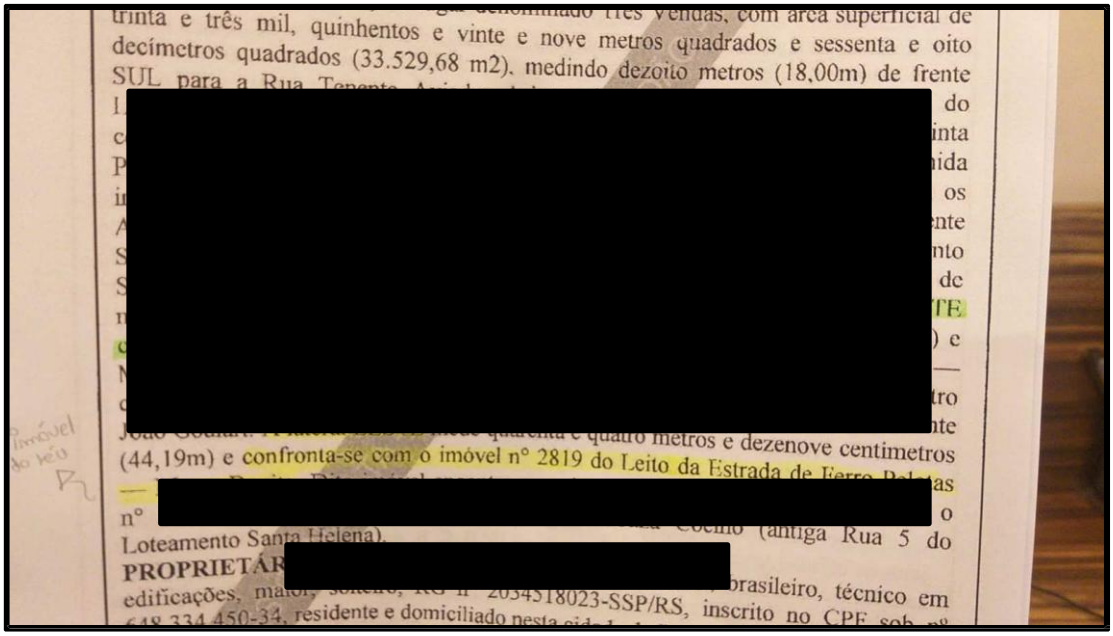
IMÓVEL: [redacted]

UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana desta cidade de Pelotas, de formato [redacted] Aristeu de [redacted] Curi, Aveni[redacted] Pelotas — M[redacted] quatro mil, quinhentos e noventa e um metros quadrados e oito decímetros quadrados (4.591,08m2), medindo quarenta e um metros e quatro centímetros (41,04m) de frente LESTE para o Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito. Nos fundos ao OESTE mede quarenta e quatro metros e dezenove centímetros (44,19m) e confronta-se com o imóvel nº 600 da Rua T[redacted]. A lateral NORTE mede cento e sete metro[redacted] imóvel nº 2849 do Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito. A lateral SUL mede cento e oito metros e setenta centímetros (108,70m) e confronta-se com o

Somente por isso, já se nota que a área edificada pelo réu excede o tamanho do seu próprio imóvel, sendo certo que avançou sobre a propriedade alheia.

Ademais, a invasão é verificável ao analisar-se as confrontações mencionadas nas próprias matrículas dos imóveis das partes.

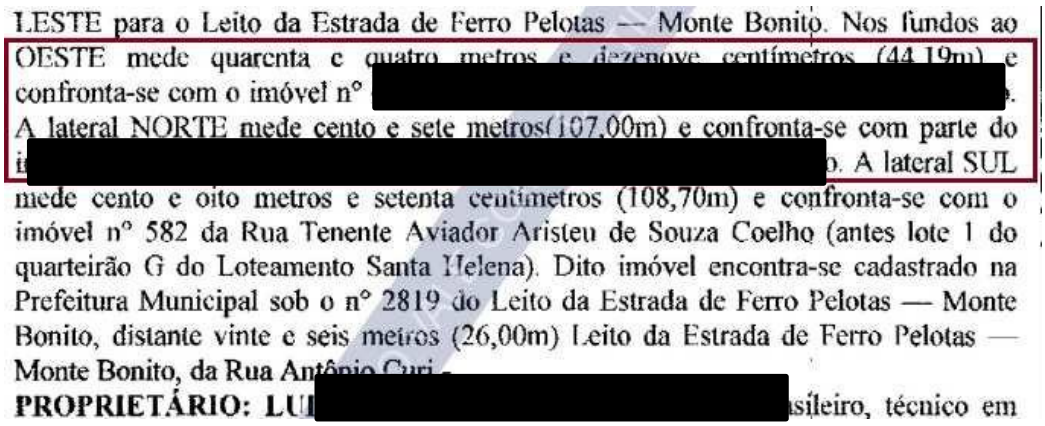
O terreno de [redacted], matriculado sob o nº 87.295, confronta-se **ao norte** com o terreno da autora e **ao leste** com o terreno do réu (nº 2.819):


trinta e três mil, quinhentos e vinte e nove metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados (33.529,68 m2), medindo dezoito metros (18,00m) de frente SUL para a Rua Tenente Aviador Aristeu de Souza Coelho (antiga Rua 5 do Loteamento Santa Helena).

Imóvel do réu

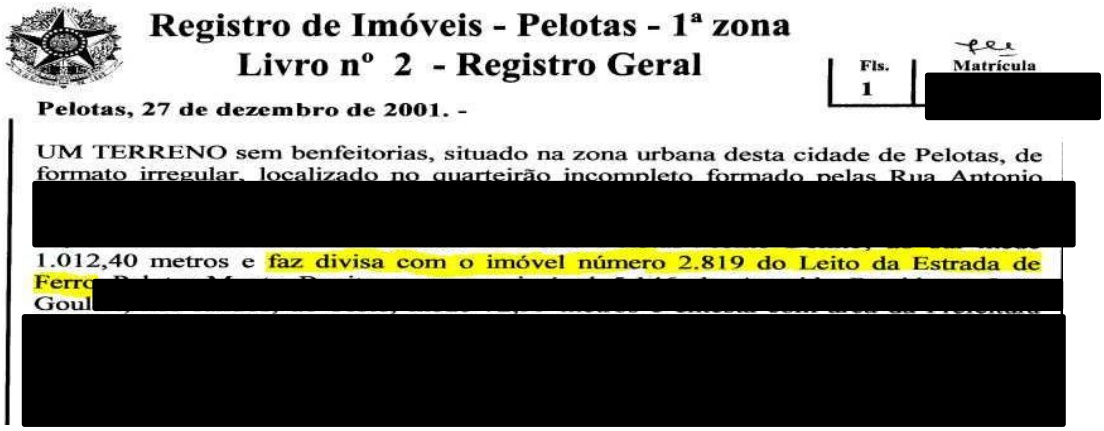
(44,19m) e confronta-se com o imóvel nº 2819 do Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito, distante vinte e seis metros (26,00m) Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito, da Rua Antônio Curi.

O imóvel do réu confronta-se **ao oeste** com o Parque [redacted] e **ao norte** com o imóvel da autora (nº 2.849):


LESTE para o Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito. Nos fundos ao OESTE mede quarenta e quatro metros e dezenove centímetros (44,19m) e confronta-se com o imóvel nº [redacted]. A lateral NORTE mede cento e sete metros(107,00m) e confronta-se com parte do [redacted]. A lateral SUL mede cento e oito metros e setenta centímetros (108,70m) e confronta-se com o imóvel nº 582 da Rua Tenente Aviador Aristeu de Souza Coelho (antes lote 1 do quarteirão G do Loteamento Santa Helena). Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 2819 do Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito, distante vinte e seis metros (26,00m) Leito da Estrada de Ferro Pelotas — Monte Bonito, da Rua Antônio Curi -

PROPRIETÁRIO: [redacted]

E o imóvel da autora, por fim, confronta-se **ao sul** com o imóvel do réu (nº 2.819), não havendo qualquer menção, na matrícula, sobre limitação lateral entre os imóveis.



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

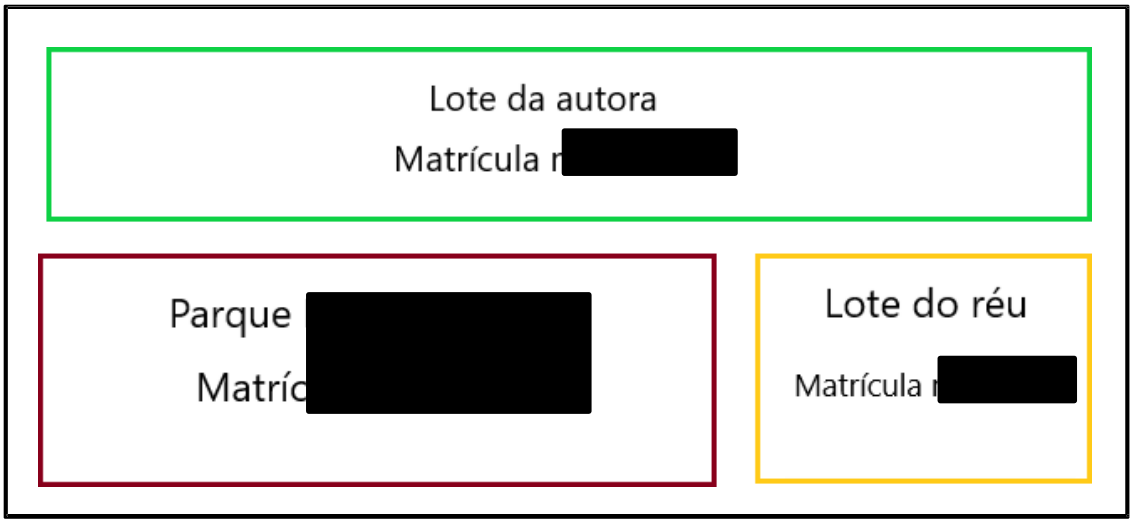
Fls. 1 | Matrícula [redacted]

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]

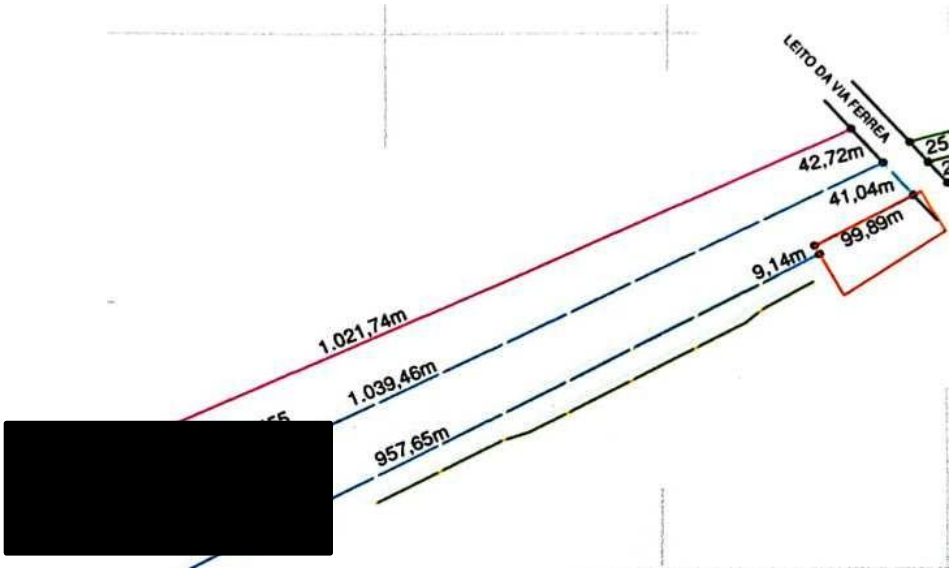
1.012,40 metros e faz divisa com o imóvel número 2.819 do Leito da Estrada de Ferro [redacted]

Assim, Vossa Excelência deve concordar, **a única disposição possível** dos imóveis referidos é a seguinte:



Em momento algum, de acordo com a matrícula dos imóveis objetos do litígio, o terreno do réu confronta-se lateralmente com o terro da autora, mas tão somente limita-se pela frente norte/sul.

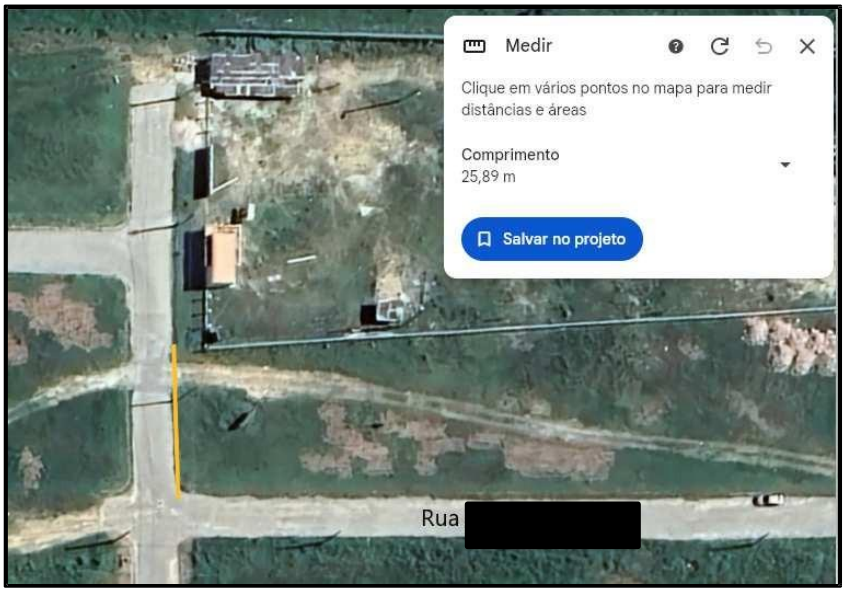
Entretanto, o levantamento topográfico planimétrico encomendado pela autora conclui que o réu avançou 09,14 metros sobre o seu terreno, em sentido norte, usurpando-lhe parte expressiva da propriedade.



E toda a conclusão do levantamento topográfico é corroborada pelo que consta na matrícula dos imóveis.

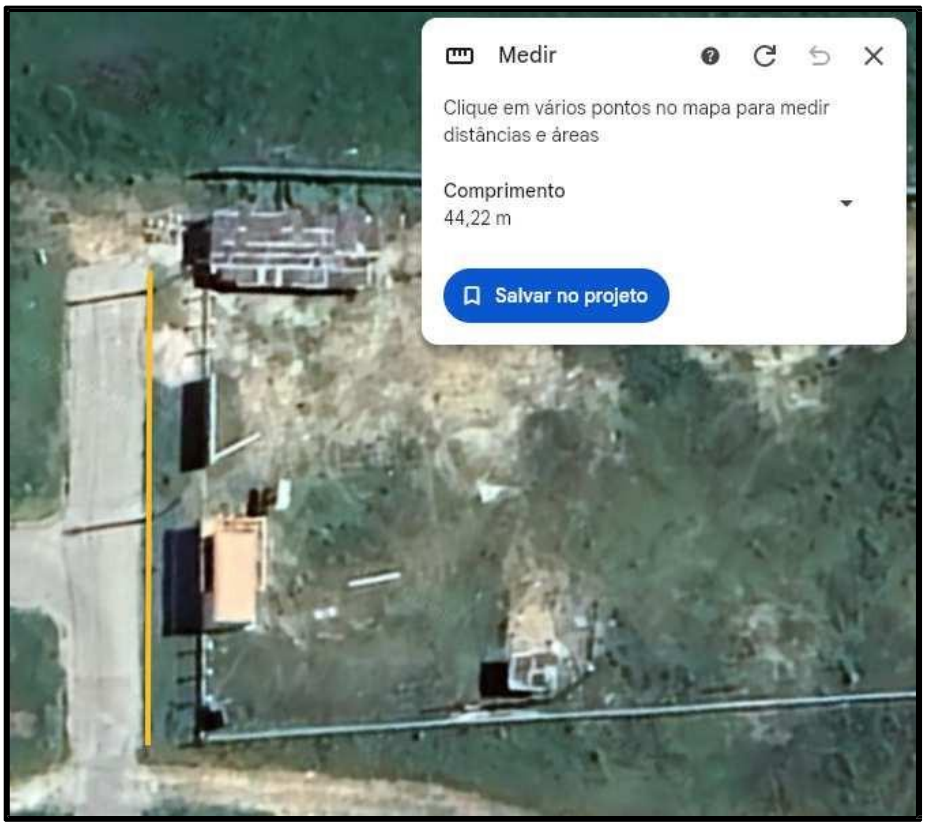
Veja-se, eminente magistrado, o distanciamento de ambos os terrenos da Rua [redacted] demonstra o réu edificou sobre a propriedade da autora.

A ferramenta de medida do *Google Earth* indica que o réu iniciou a edificação a 26 metros da Rua [redacted], o que é compatível com a matrícula do bem:



quarteirão G do Loteamento [redacted]. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob o n° 2819 do Leito da [redacted] Bonito, distante vinte e seis metros (26,00m) L[redacted]

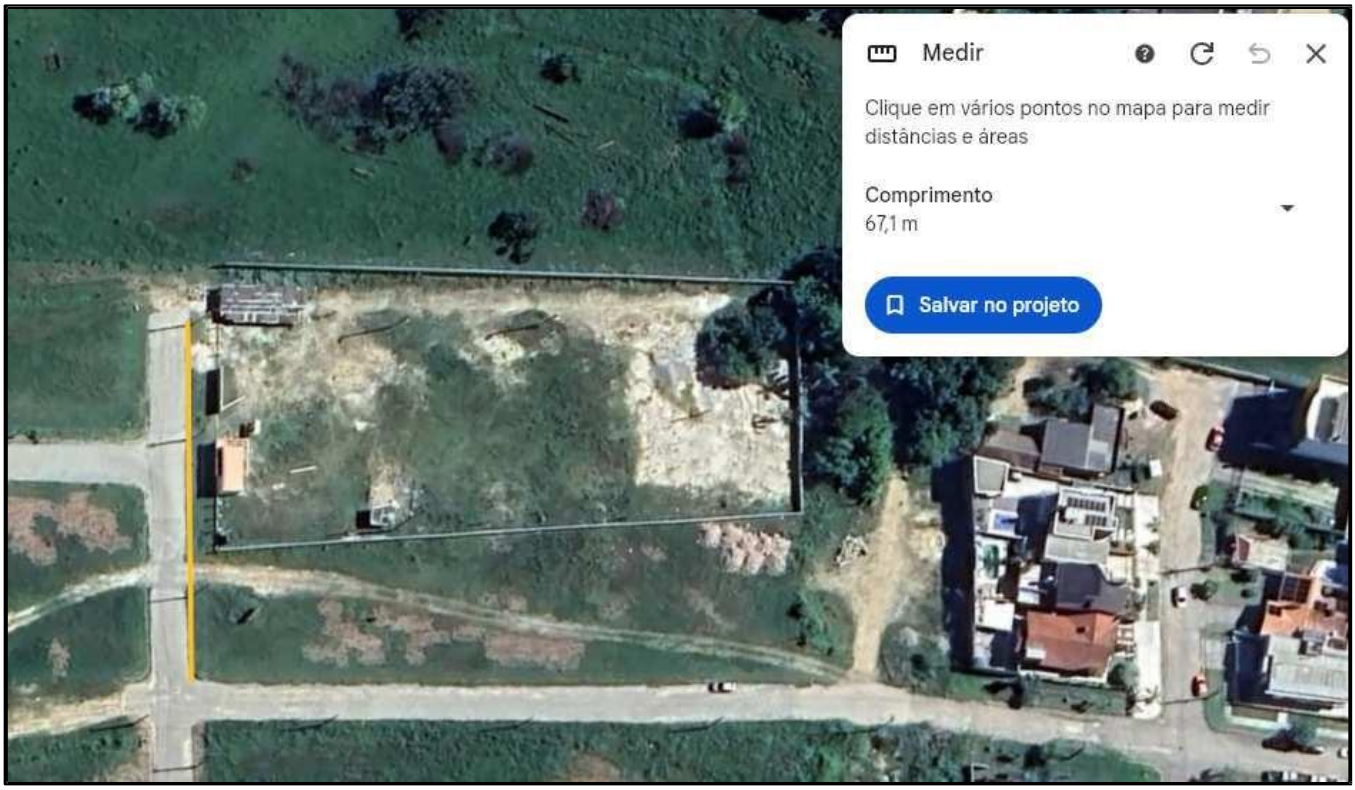
Contudo, a mesma matrícula indica que o imóvel possui apenas **44,19 metros de frente oeste**, o que, segundo a ferramenta de medida topográfica, limitaria o terreno do réu à seguinte distância, demonstrada pela linha amarela:



LESTE para o Leito da Estrada [redacted] Nos fundos ao OESTE mede quarenta e quatro metros e dezenove centímetros (44,19m) e

Está evidenciado que as edificações excedem a área registrada na matrícula do bem e invadem a propriedade localizada ao norte do terreno, ou seja, a da autora.

Ao mesmo tempo, o imóvel da autora está situado a 67,04 metros da Rua [redacted], conforme consta na matrícula do bem. E, medido pela mesma ferramenta já utilizada, deve iniciar ao fim da marcação amarela:



Estrada de [redacted] 67,04 metros da Rua Antonio Cu[redacted]s pelo **Leito da Estrada de Ferro P**

Assim, pelos fatos e fundamentos expostos, é indiscutível que a área murada e edificada pelo réu pertence à autora, e por isso o juízo deve declarar a real divisão entre os imóveis, condenando o réu a retirar o muro indevidamente construído na área de propriedade da autora.

III - PRELIMINARMENTE

III.I – DA LEGITIMIDADE ATIVA

O proprietário do imóvel sobre o qual se pretende a demarcação é parte legítima para mover ação demarcatória. Sendo a autora a proprietária do imóvel matriculado sob o nº 56.456, junto ao 1º CRI de Pelotas/RS, é incontestável a sua legitimidade ativa para requerer o provimento jurisdicional pleiteado neste processo.

III.II – DA LEGITIMIDADE PASSIVA

Os réus da ação demarcatória serão todos os proprietários, e seus cônjuges, dos imóveis confinantes da linha demarcanda.

Veja-se, não precisam integrar o polo passivo do processo todos os confinantes do imóvel, mas tão somente o proprietário da área sobre a qual se pretende a demarcação.

Nesse sentido é a jurisprudência:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMARCATÓRIA - PRETENSÃO DE DELIMITAR AS ÁREAS CONFRONTANTES - ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - INTERESSE DE AGIR EXISTENTE - VENDA DO BEM - RÉU PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - FATO INCONTROVERSO - LEGITIMIDADE PASSIVA VERIFICADA. A via correta para que a parte autora obrigue o seu confinante a estremar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados é a ação demarcatória. Sendo esta a pretensão e a via escolhida, cristalina a sua adequação, bem como o interesse de agir da parte autora na propositura da demanda. **Restando incontroverso nos autos que a parte ré adquiriu o imóvel litigioso, este é o proprietário do bem aos olhos das partes, sendo imperioso o reconhecimento da sua legitimidade passiva para responder a esta ação de demarcação**. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.452475-5/001, Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/08/2020, publicação da súmula em 27/08/2020)
>
> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMARCATÓRIA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SENTENÇA FUNDAMENTADA - LEGITIMIDADE PASSIVA - CONFINANTES - LINHA DEMARCANDA - PRELIMINARES REJEITADAS - DISCREPÂNCIA ENTRE OS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DEFINIDOS NOS TÍTULOS DOMINIAIS E A REALIDADE - USUCAPIÃO - MATÉRIA DE DEFESA - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS - INOCORRÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DO DIREITO DEMARCATÓRIO DO AUTOR - PROCEDÊNCIA MANTIDA.

1- (...)
2- A ação de demarcação cabe ao proprietário para obrigar o seu confinante a estremar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados (art. 946, I, do CPC/1973; art. 569, I, do CPC/2015).
3- De acordo com o artigo 950 do CPC/1973, vigente na data da inicial (art. 574 do CPC/2015), **deverão ser nomeados, na inicial, todos os confinantes da linha demarcanda e não, obrigatoriamente, todos os confinantes do imóvel.**
4- (...). (TJMG - Apelação Cível 1.0518.15.006806-3/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/02/2020, publicação da súmula em 14/02/2020)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE TERRAS PARTICULARES C/C AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO - COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE - LEGITIMIDADE ATIVA - RECONHECIMENTO - LETIGIMIDADE PASSIVA DOS CONFINANTES - VERIFICAÇÃO - ART. 950, DO CPC/73. **Nas ações demarcatórias de terras particulares, demonstrada a propriedade do autor sobre o imóvel e seu interesse em intentar a demarcação, deve ser reconhecida a sua legitimidade ativa. Deve ser reconhecida a legitimidade passiva dos confinantes da linha demarcatória**, conforme preconiza o art. 950 do CPC/73. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0241.12.001913-8/001, Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/05/2016, publicação da súmula em 30/05/2016)

III.III – DO IMÓVEL A SER DEMARCADO

Busca-se, com a presente ação, demarcar os limites entre o imóvel matriculado sob o nº 56.456, de propriedade da autora, e o imóvel matriculado sob o nº 87.296, de propriedade do réu.

IV – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO MÉRITO

IV.I – DA DEMARCAÇÃO

Ao regular a matéria o Código Civil determina que os critérios a serem observados para fins de demarcação são os seguintes:

1º - limites previamente estabelecidos e
2º - posse justa

Nesse sentido é o artigo 1.298 do Código Civil:

> Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

No presente caso, como visto, há limites previamente estabelecidos nas matrículas e no levantamento planimétrico de campo, encomendado pela autora.

Ainda, a posse justa é exercida pela autora desde 31 de maio de 2012, quando adquiriu o imóvel, tendo percebido a construção do muro há menos de 02 dois anos.

A autora sempre se opôs à construção do muro dentro da sua área, e inclusive negociou com o réu para que cessasse a invasão de forma amigável, sem êxito.

O artigo 580 do Código de Processo Civil, por seu turno, determina que sejam considerados os títulos, marcos, rumos e fama na vizinhança, para fins de se realizar a demarcação:

> Art. 580. Concluídos os estudos, os peritos apresentarão minucioso laudo sobre o traçado da linha demarcanda, considerando os títulos, os marcos, os rumos, a fama da vizinhança, as informações de antigos moradores do lugar e outros elementos que coligirem.

E todos esses fatores são favoráveis à demarcação dos limites de acordo com o exposto nesta petição inicial, e corroborarão a conclusão de Vossa Excelência.

IV.II – DA RESTITUIÇÃO DA POSSE À AUTORA

O artigo 581, parágrafo único, do CPC, prevê o seguinte:

> Art. 581. A sentença que julgar procedente o pedido determinará o traçado da linha demarcanda.
> Parágrafo único. A sentença proferida na ação demarcatória determinará a restituição da área invadida, se houver, declarando o domínio ou a posse do prejudicado, ou ambos.

O réu avançou suas construções sobre a propriedade da autora, praticando esbulho possessório.

É pedido da parte autora que o juízo declare a invasão ocorrida e a restitua na posse da área invadida, o que se pede com fundamento no artigo supra referido.

IV.III – DAS EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA SOBRE A ÁREA INVADIDA

A autora nega, desde já, que deva indenizar o réu pelas benfeitorias construídas na área invadida, porque toda a obra foi realizada de má-fé.

Conforme exposto, era perfeitamente possível a verificação de que o réu estava construindo sobre a propriedade alheia, o que se tornou ainda mais evidente quando a autora contestou a invasão e negociou a sua saída do local.

A jurisprudência é pacífica quanto a não haver dever de indenizar benfeitorias construídas em área invadida com evidente má-fé.

> APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO RECONVENCIONAL DE INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA LIDE PRINCIPAL E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA PARTE RÉ. (...). **IMPROCEDÊNCIA**

DA INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. RECONHECIMENTO DE POSSE DE MÁ-FÉ PELO DEMANDADO. INGRESSO NO IMÓVEL MEDIANTE ALEGADO CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA AJUSTADO COM TERCEIRO NÃO PROPRIETÁRIO DA COISA**. INVIABILIDADE DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA**. CABIMENTO RESTRITO À HIPÓTESE DE POSSE JUSTA E DE BOA-FÉ [CC, ART. 1.255]. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 5001386-20.2019.8.24.0050, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Alex Heleno Santore, Oitava Câmara de Direito Civil, j. 26-03-2024).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECLAMO AUTORAL. (...) REGULARIZAÇÃO. LEI N. 13.465/2017. INVIABILIDADE, NA CONJUNTURA. NORMAS DA REURB QUE NÃO SE APLICAM NAS CAUSAS INDIVIDUAIS. POSIÇÃO DA CORTE SUPERIOR DE JUSTIÇA. **BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. POSSE SABIDAMENTE EXERCIDA DE MÁ-FÉ**. IMÓVEL ERGUIDO APÓS O AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL PRETENDENDO A REINTEGRAÇÃO DA ÁREA PÚBLICA. SÚMULA N. 619 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PREQUESTIONAMENTO. IMPERTINÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 5015378-13.2020.8.24.0018, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Odson Cardoso Filho, Quarta Câmara de Direito Público, j. 28-09-2023).

Assim, a autora requer a reintegração na posse da área invadida, sem que seja obrigada a pagar indenização pelas obras realizadas pelo réu.

V – DA TUTELA DE URGÊNCIA

Depreende-se das imagens de satélite anexadas à inicial que o réu está realizando obras no local. É de conhecimento da autora, corroborado pela documentação em anexo, que o réu está construindo loteamento de casas para venda, sobre a área controvertida neste litígio.

Há risco evidente de dano, uma vez que estão sendo erguidas edificações de difícil ou de impossível remoção, o que causará enormes prejuízos à autora no momento da restituição da área.

Ainda, caso concluídas as obras, as casas podem ser vendidas a terceiros, adquirentes de boa-fé, o que dificultará ainda mais a recuperação do terreno pela autora.

A urgência decorre da própria continuidade das obras e dos riscos dela decorrentes, enquanto a probabilidade do direito está evidenciada pelos fatos e fundamentos trazidos nesta petição inicial.

Assim, estão presentes todos os requisitos do artigo 300, *caput*, do CPC, de forma que deve ser deferido o pedido liminar, determinando que o réu suspenda a execução de obras no terreno até a solução do litígio.

Consigna-se que a autora não se opõe à realização de obras na parte sul da propriedade do réu, mas tão somente na área controvertida, a qual, por segurança, atribui-se a medida de 12 metros desde o muro da ala norte da propriedade do réu, em direção ao sul.

Requer-se o deferimento do pedido de tutela de urgência, fixando multa ao réu em caso de descumprimento e aplicando-a, se necessário.

Cabe ressaltar que o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao apreciar casos análogos, entende como possível a concessão de tutela de urgência em sede de procedimento demarcatório. Vejamos o seguinte aresto:

> *Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO.* ***AÇÃO DEMARCATÓRIA. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC/15. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA****. INÉPCIA DO PEDIDO DE ANTECIPAÇAO DE TUTELA. INOCORRÊNCIA: O pedido de antecipação de tutela foi regularmente pleiteado pela parte autora no bojo da petição inicial, razão pela qual não há falar em inépcia do pedido. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA: A antecipação de tutela somente poderá ser deferida nos casos em que restar comprovada o preenchimento dos pressupostos do artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. No caso concreto, o requisito não se encontra presente, ao menos em uma análise sumária do feito, uma vez que a parte autora comprovou que os réus*

> *estavam construindo uma cerca divisória, de forma unilateral, na divisa dos imóveis de propriedade das partes. Ademais, foi comprovado que a construção da cerca trazia prejuízos a parte agravante, porquanto a plantação existente no local estaria sendo destruída. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (Agravo de Instrumento Nº 70071350649, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 16/02/2017)* [grifamos]

Por estes relevantes motivos, e, levando em consideração que é possível se ter em mente os limites aproximados da propriedade de cada parte (inclusive em nível de georeferenciamento, conforme o trabalho realizado pelo Engenheiro Agrimessor, em anexo), é de extrema necessidade a concessão da tutela de urgência ora pleiteada, em caráter liminar.

VI – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se:

a) *O recebimento desta petição inicial e o seu devido processamento;*

b) *EM CARÁTER LIMINAR: A concessão da tutela de urgência sustentada no tópico V, acima, para que o réu seja impedido de prosseguir com as obras realizadas no local, especialmente na área controvertida.*

c) *A citação do réu, preferencialmente pela via telefônica ou de dados (whatsapp) através* [redacted] *para que, querendo, apresente contestação no prazo legal, sob pena de revelia;*

d) *Sejam nomeados peritos para que levantem o traçado da linha demarcanda, nos termos do art. 579 e 580 do NCPC, restabelecendo-se definitivamente a linha de divisa entre a área de propriedade da autora e a área pertencente ao réu;*

e) *Após a conclusão dos estudos pelos peritos, depois de oportunizada a manifestação das partes, requer a homologação da demarcação, nos termos do art. 587 do NCPC.*

f) *Com o trânsito em julgado, na forma prevista no art. 582 do CPC, requer seja efetuada em caráter definitivo a demarcação da correta linha limitadora a separar a propriedade*

de cada uma das partes, de acordo com os elementos de prova produzidos neste feito;

g) *Requer, ademais, a condenação do réu nos consectários da sucumbência, para que arque com as custas do processo e com os honorários advocatícios, a serem fixados pelo prudente arbítrio de Vossa Excelência, em arrimo com o disposto no art. 85 e seguintes do CPC;*

h) *Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, em especial, através de prova pericial, documental e testemunhal.*

i) *Por fim, a parte autora assinala positivamente quanto ao disposto no art. 319, VII, do CPC;*

Dá-se à causa o valor de alçada.

Nesses termos, pede e espera deferimento.

Pelotas/RS, 18 de julho de 2024.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]