



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.10.180604-0/001 **Númeraço** 1806040-
Relator: Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Relator do Acordão: Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Data do Julgamento: 02/08/2019
Data da Publicaçã: 12/08/2019

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO DE DEMOLIÇÃO - PRELIMINAR DE NULIDADE DA PERÍCIA - PERITO NÃO LEGITIMADO - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - ENGENHEIRO - CREA - ÓRGÃO COMPETENTE - PRELIMINAR AFASTADA - MÉRITO - DEMOLIÇÃO DO IMÓVEL - IRREGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO - PODER DE POLÍCIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS - IMPOSSIBILIDADE - BENFEITORIAS NÃO APROVEITADAS PELA MUNICIPALIDADE - DEMOLIÇÃO - ÔNUS DO PODER PÚBLICO - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSOS DESPROVIDOS.

-O CRECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, não é o órgão de classe competente para fazer a avaliação dos bens imóveis. Em se tratando de bens imóveis, o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

- A Administração Pública, para atingir seus fins legais, necessita de prerrogativas que podem restringir os direitos dos indivíduos. Nesse sentido, para conservar o interesse público, o Poder Público se vale do poder de polícia.

- Comprovado que a edificação se deu em área pública, sem autorização, se tratando de construção irregular, não há respaldo para sua manutenção, assistindo razão à municipalidade, no exercício do poder de polícia, em ter o direito a reaver o imóvel, com a consequente demolição do mesmo, reconhecido.

- Não é possível condenar o ente público a indenizar por obra irregular edificada em seu terreno, e que não terá qualquer utilidade



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

para a municipalidade, sendo notória a necessidade de prevalecer o interesse público em detrimento do privado.

- Ainda que a irregularidade da conduta dos réus tenha sido expressamente reconhecida, levando em consideração as características sociais, econômicas e legais da questão, a pretensão do Município de que a demolição do imóvel seja realizada pelos próprios réus, ofende a lógica do razoável, ofendendo a dignidade da pessoa humana determinar que a família que perde seu lar também arque com a demolição deste.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.180604-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): JOSE ANTONIO MIRANDA DE OLIVEIRA E OUTRO(A)(S), ROSA HELENA DE OLIVEIRA - APTÉ(S) ADESIV: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - APELADO(A)(S): JOSE ANTONIO MIRANDA DE OLIVEIRA E OUTRO(A)(S), ROSA HELENA DE OLIVEIRA, MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA

RELATOR.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação principal aviado às fls. 325/341



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

por José Antônio Miranda de Oliveira e outra e recurso de apelação adesivo interposto às fls. 345/353 pelo Município de Belo Horizonte, nos autos da ação demolitória c/c perdas e danos que o apelante adesivo move contra o apelante principal, ambos demonstrando inconformismo perante a sentença proferida às fls. 300/311, que julgou procedentes os pedidos autorais e condenou os requeridos a "se retirarem do imóvel em questão no prazo de noventa dias, e reconheço o direito do requerente de ser reintegrado na posse do imóvel, sendo-lhe facultada a demolição das benfeitorias edificadas pela requerida, devendo arcar com as despesas oriundas de tal evento".

Na oportunidade, o sentenciante condenou os requeridos ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, que fixou em R\$700,00 (setecentos reais), nos termos do art. 85, §8º, do CPC, estando isentos do pagamento, enquanto persistirem suas assistências judiciárias gratuitas.

Em suas razões recursais os primeiros apelantes suscitam, em sede de preliminar, a nulidade da perícia, por entenderem que um dos objetos periciados é de responsabilidade do corretor de imóveis, e não do profissional da área de engenharia. Pedem, ainda, que seja declarada a nulidade da sentença, por entenderem que está afastada da verdade real dos fatos do processo e que está infringindo o dispositivo que veda o enriquecimento sem causa.

No mérito, alegam que a manutenção da sentença acarretará em enriquecimento sem causa à municipalidade. Discorrem que a compra, venda e construção no imóvel objeto da lide não se trata de invasão de área pública.

Destacam que tiveram boa fé ao adquirirem o imóvel e que, além de formalizarem perante o Cartório de Registro do Imóveis a compra e venda, edificaram o núcleo familiar há mais de três décadas no local. Pugnam pelo acolhimento das preliminares suscitadas e, sucessivamente, pelo provimento do recurso, a fim de que "sejam no mínimo declarados como possuidores de boa-fé, dada aquisição do



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

imóvel por compra e venda com registro cartorário, sendo que só após 30 (trinta) anos e por prova pericial, se foi possível identificar que ocupa área pública, para condenar o apelado a indenizar pelas benfeitorias existentes, no valor a ser apurado em cumprimento de sentença através de perícia nos termos do art. 3º da Lei nº 6.530/78".

O Município de Belo Horizonte, por sua vez, interpôs Recurso Adesivo, pleiteando que a demolição do imóvel seja feita "pelos réus ou que os réus arquem com os custos da demolição a ser feita pelo Município". Diz não haver fundamento para que arque com os custos necessários ao cumprimento dessa obrigação. Coloca que "analisada a questão pelo bom senso, faz sentido que a demolição se dê pelos particulares, pois poderão levar consigo os materiais de seu interesse".

Contrarrazões apresentadas pela municipalidade às fls. 348/353, pelo desprovimento do recurso principal.

Apesar de devidamente intimado a contrarrazoar o recurso adesivo (fls.359), os réus quedaram-se inertes.

É o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Considerando que a legislação processual que rege os recursos é aquela vigente na data da publicação da decisão judicial, registro que o feito deverá ser analisado segundo as disposições do Código de Processo Civil vigente.

Conheço dos recursos voluntários interpostos, uma vez que próprios e tempestivos.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

PRELIMINAR

Os réus, primeiros apelantes, suscitam a nulidade da perícia realizada, uma vez que, segundo eles, um dos objetos periciados é de responsabilidade do corretor de imóveis, e não de profissional da área da engenharia.

Sem razão.

Isso porque o CRECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, não é o órgão de classe competente para fazer a avaliação dos bens imóveis.

Em se tratando de bens imóveis, o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais. É de se destacar que para a inscrição no CRECI não é exigida formação um curso universitário, mas apenas em curso técnico de transações imobiliárias, como podemos extrair do sítio eletrônico do CRECI/MG (http://www.crecimg.gov.br/CRECI_24_Horas/Titulo-Formul%C3%A1rios/).

Diante do exposto, entende-se que, ao contrário do que pretendem fazer crer os apelantes principais, a nomeação de corretor de imóveis para avaliação de bens imóveis contraria o que dispõe o art. 145, §1º, do CPC, para fins de nomeação de peritos.

A jurisprudência vem adotando a mesma posição aqui exarada. Cumpre transcrever ementa da 4ª Câmara Cível deste Tribunal, na qual a Turma Julgadora, à unanimidade, reconheceu a nulidade do laudo pericial realizado por corretor de imóveis:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - COPASA - IMÓVEL RURAL - PERÍCIA REALIZADA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

POR CORRETOR DE IMÓVEL - FALTA DE HABILITAÇÃO LEGAL - NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. 1- A servidão administrativa é instituída para atender interesse público, a justificar a restrição na propriedade; 2- Como a indenização é o ponto central nas ações de instituição de servidão administrativa, a prova pericial assume lugar de destaque de auxílio ao magistrado na busca de uma indenização justa; 3- Para afastar as conclusões do laudo técnico oficial é necessário que se apresentem outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível; 4- O corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar avaliação de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação; 5- É nula a prova pericial se o perito não possui conhecimento técnico necessário à elaboração do laudo. (TJMG - Apelação Cível 1.0534.09.016607-3/001, Relator(a): Des.(a) Renato Dresch , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/04/0017, publicação da súmula em 04/05/2017)

A propósito, já entendi neste sentido:

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA - AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL - PERÍCIA REALIZADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS - AUSÊNCIA DE NÍVEL UNIVERSITÁRIO E INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE COMPETENTE - AUSÊNCIA DE CAPACIDADE TÉCNICA NECESSÁRIA - NULIDADE DA PERÍCIA - SENTENÇA CASSADA - RECURSO PROVIDO.

- A perícia judicial deve ser realizada por profissional que preencha os requisitos constantes no §1º do art. 145 do CPC de 1973, ou seja, profissional de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente. Em se tratando de avaliação de bens imóveis, como dita a NBR 14653-1, da ABNT, que dispõe acerca dos procedimentos gerais para a "avaliação de bens", o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de Minas Gerais. (TJMG - Apelação Cível 1.0051.13.000540-1/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria , 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/09/2018, publicação da súmula em 01/10/2018)

Diante do exposto, afasto a preliminar aventada, tendo em vista que o engenheiro devidamente inscrito no CREA possui capacidade legal para proceder com avaliação dos bens imóveis e não o corretor de imóveis.

Destaco que as demais questões suscitadas pelos apelantes principais, quais sejam, de que a sentença estaria que está afastada da verdade real dos fatos do processo e, ainda, que está infringindo o dispositivo que veda o enriquecimento sem causa, não se tratam de preliminares, mas sim de questões de mérito, que serão com ele analisadas.

Assim, rejeito a preliminar aviada.

Inexistindo outras questões prejudiciais ou preliminares, passo ao exame do mérito.

Trata-se de Ação Ordinária Demolatória ajuizada pelo Município de Belo Horizonte contra José Antônio Miranda de Oliveira e Rosa Helena de Oliveira, pleiteando a demolição da construção, que diz ser clandestina e desautorizada, edificada em área pública municipal.

Narra o autor que os réus realizaram construção clandestina irregular, sem aprovação de projeto arquitetônico pela municipalidade e desprovida de concessão de alvará de licença de construção.

Conta que a referida construção não tem certidão de baixa de construção e habite-se. Salaria ainda que a construção invade áreas públicas municipais.

Requeru, por fim, a procedência do seu pedido, com a demolição



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

do imóvel.

A liminar foi indeferida às fls. 55/56.

Os réus, José Antônio Miranda de Oliveira e Rosa Helena de Oliveira, apresentaram contestação nos mesmos moldes, pleiteando a improcedência da demanda, eis que em 27/04/1985, dizem ter adquirido o lote nº 13, denominado como prosseguimento da subdivisão da área remanescente do Conjunto Habitacional Betânia, e que tendo adquirido tal lote, e já estando ele com os limites e confrontações delimitados por cerca, para seu bem e de sua família, iniciou a construção de uma casa para sua moradia.

Informaram que somente após 14 anos da compra, obtiveram êxito em efetivar o término da construção, oportunidade em que foram notificados por fiscal do Município, para que efetivassem a demolição de sua residência.

Discorrem que, na oportunidade da notificação, apresentaram suas justificativas ao Município, e acharam que tinham resolvido sua pendência, mas que em 2009 foram novamente notificados para providenciar a demolição de sua residência.

Sustentaram que já tinham procurado o Município, a fim de solucionar os problemas, e foram informados de que após estudo junto aos diversos órgãos municipais, não havia interesse do Município em tal área, e que então poderiam adquiri-lo.

Em atenção ao princípio da eventualidade, alegaram que caso o Município tenha êxito em recuperar a área, deverá lhes indenizar por todas as benfeitorias realizadas.

Perícia realizada, cujo laudo encontra-se às fls. 198/254.

Pois bem.

Discorrem os apelantes, em síntese, que a manutenção da



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sentença acarretará em enriquecimento sem causa à municipalidade, eis que não se trata de invasão de área pública.

Destacam a boa fé ao adquirirem o imóvel, e que além de formalizarem perante o Cartório de Registro do Imóvel a compra e venda, edificaram o núcleo familiar há mais de três décadas no local.

Inicialmente, cumpre-me frisar que o direito à propriedade não é absoluto, motivo pelo qual devem ser respeitadas as normas legais de propriedade e de limites para construir.

A Administração Pública, para atingir seus fins legais, necessita de prerrogativas que podem, conseqüentemente, restringir os direitos dos indivíduos. Nesse sentido, para conservar o interesse público, o Poder Público se vale do poder de polícia.

Compulsando detidamente os autos, constato que o bojo probatório formado, principalmente a prova pericial, é robusta no sentido de advertir a irregularidade da construção, fato reconhecido em sentença, nos seguintes termos:

"O laudo pericial constatou que a edificação residencial envolvida na lide foi construída de forma irregular, em terreno destinado à implantação de equipamentos públicos sociais (escolas, hospitais, creches) e sobre um trecho da Rua Amur, e que na referida área se encontra instalado o Centro de Saúde Municipal do Bairro Betânia, e que não há título imobiliário desse terreno e nem da edificação.

Constatou, também, que a edificação foi construída sem a elaboração e aprovação de projetos, sem autorização por parte da municipalidade, através da emissão de alvará de construção, e sem acompanhamento técnico qualificado, sem atender às normas técnicas de engenharia de construção civil.

O imóvel construído pelos requeridos de forma clandestina se encontra localizado em área pública, e a ocupação de bem público só se admite se contar com expresso, inequívoco, válido e atual



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

assentimento do Poder Público, o que não ocorreu no caso em apreço."

Ora, comprovado que a edificação se deu em área pública, sem autorização, se tratando de construção irregular, não há respaldo para sua manutenção, assistindo razão à municipalidade, no exercício do poder de polícia, em ter o direito a reaver o imóvel, com a consequente demolição do mesmo, reconhecido.

Quanto ao pedido para ressarcimento ou retenção de benfeitoria, melhor sorte não assiste aos apelantes.

Isso porque, considerando que a edificação se deu em imóvel de propriedade do Município, infere-se que os recorrentes são meros detentores do bem.

Com efeito, não é possível condenar o ente público a indenizar por obra irregular edificada em seu terreno, e que não terá qualquer utilidade para a municipalidade, sendo notória a necessidade de prevalecer o interesse público em detrimento do privado.

Neste sentido já entendeu este Tribunal de Justiça:

EMENTA: ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. PRELIMINARES. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. OBRA IRREGULAR, SEM LICENÇA DO PODER EXECUTIVO E EM TERRENO PÚBLICO. DEMOLIÇÃO. PREVALÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PRIVADO. SENTENÇA MANTIDA.

Se as preliminares arguidas se confundem com o mérito recursal, não há que se falar em seu acolhimento.

O direito à propriedade não é absoluto, daí porque devem ser respeitadas as normas legais sobre o limite e forma de serem erguidas construções. Extraí-se, portanto, a relevância da atuação municipal, que define regras para a edificação, bem como fiscaliza as obras



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

realizadas, por meio do exercício do seu poder de polícia.

Constatado que a construção se deu em terreno de titularidade do ente público, sem a sua autorização e sem a observância das demais normas legais, fica configurada a irregularidade da obra.

Verificada a impossibilidade de regularização e adequação da obra, bem como diante da prevalência do interesse público sobre o privado, deve ser mantida a decisão que determinou a demolição da obra embargada.

Não há que se falar em ressarcimento ou retenção de benfeitoria, se o recorrente era mero detentor do bem, visto que a obra foi edificada em imóvel público e que não terá qualquer utilidade para a municipalidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0027.08.146193-4/001, Relator(a): Des.(a) Armando Freire, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/05/2018, publicação da súmula em 16/05/2018)

Também não há como considerar que o recorrente agiu de boa-fé e tinha desconhecimento que se tratava de imóvel público, visto que foi o próprio apelante quem juntou aos autos a cópia do termo de compromisso de doação, no qual constava a cláusula revocatória em caso de cessão a terceiros, como ocorreu no caso em tela.

Ademais, se deseja o réu se ver indenizado pela perda da propriedade, facultado a ele o direito de regresso em face do alienante do imóvel, não cabendo a Municipalidade, o pagamento de tal indenização, eis que também vítima da turbação do réu.

Diante do exposto, a manutenção da sentença é medida que se impõe.

Do recurso adesivo:

A sentença autorizou a municipalidade a promover a demolição do imóvel. O Município de Belo Horizonte interpôs Recurso Adesivo, pleiteando que a demolição do imóvel seja feita "pelos réus ou que os



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

réus arquem com os custos da demolição a ser feita pelo Município".

Diante das especificidades do caso em tela, bem como levando em consideração as características sociais, econômicas e legais da questão, a pretensão do Município ofende a lógica do razoável.

Não é crível que uma família que perde seu lar também arque com a demolição deste, sob pena de sofrimento que abala a dignidade da pessoa humana, como bem entendeu o sentenciante.

Neste sentido entendeu recentemente este Tribunal:

EMENTA: APELAÇÕES - AÇÃO COMINATÓRIA - CONSTRUÇÃO CLANDESTINA - ÁREA PÚBLICA - PEDIDO DE DEMOLIÇÃO - ÔNUS DO MUNICÍPIO - PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - PROCEDÊNCIA PARCIAL - SENTENÇA CONFIRMADA - RECURSOS NÃO PROVIDOS. 1. Afasta-se a pecha de inépcia e de julgamento extra petita, pois, além de certo e determinado, o pedido de demolição da construção irregular permitiu o exercício de ampla defesa, tendo a decisão sido proferida nos limites propostos pelas partes. 2. Embora não se ignore a questão da problemática social da falta da moradia, estando incontroverso que a construção é irregular, porquanto edificada em área e sem autorização pelo Poder Público, cabível a procedência do pedido demolitório. 3. Dentre os fundamentos do Estado Brasileiro, sobrepõe-se a dignidade da pessoa humana. 4. Conforme lição de José Joaquim Gomes Canotilho. "(...) o Estado existe para o homem e não o homem para o Estado." 5. Levando em consideração as características sociais, econômicas e legais da questão, a pretensão do Município de compelir a ré em promover a demolição ou, caso não o faça, que faculte ao Município fazê-lo às expensas da ré, ofende a lógica do razoável. 6. Recursos não providos. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.062698-8/001, Relator(a): Des.(a) Audebert Delage , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2018, publicação da súmula em 12/12/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ADMINISTRATIVO - DEMOLIÇÃO/REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DESPESAS COM A



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DEMOLIÇÃO/REMOÇÃO DE ENTULHO E PAGAMENTO DE ALUGUEL PELOS DETENTORES - IMPROCEDÊNCIA. Incontroversa a ocupação de bem público e a edificação irregular de moradia, impõe-se a reintegração do ente federado à posse, com a desocupação e demolição do imóvel (inservível à municipalidade), dada a qualidade dos requeridos de meros detentores do bem público, o qual não está sujeito ao apossamento/usucapião. Todavia, não tendo o Município zelado pelo patrimônio público e tampouco envidado esforços para atribuir-lhe destinação em proveito da coletividade, não se mostra razoável exigir dos invasores, aos quais sequer é assegurado o direito fundamental à moradia, que efetuem pagamento de aluguéis a título de indenização ao ente federado. Outrossim, diante da perda do local que lhes servia de moradia e considerando que a renda auferida pela entidade familiar é módica para manutenção da própria subsistência, mostra-se desarrazoado e fere o princípio da dignidade da pessoa humana obrigar a família a arcar com as despesas decorrentes da demolição e da remoção dos entulhos. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.001093-6/001, Relator(a): Des.(a) Peixoto Henriques, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/08/0018, publicação da súmula em 09/08/2018)

Diante do exposto, a sentença deve prevalecer.

Em conclusão, NEGO PROVIMENTO A AMBOS RECURSOS, mantendo a sentença na íntegra por seus próprios fundamentos.

Em virtude do disposto no art. 85, §11º do CPC, fixo em R\$200,00 os honorários recursais, tanto para o autor, como para os réus, vedada a compensação.

Cada parte deverá arcar com suas custas recursais, observada a isenção legal do município e a gratuidade da justiça concedida aos réus.

JD. CONVOCADO FÁBIO TORRES DE SOUSA - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DESA. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTOS A AMBOS OS RECURSOS"