



## Como pesquisar

As sentenças estão dispostas no sumário em ordem alfabética, preponderantemente a partir do nome da ação. Para acessar o inteiro teor com maior celeridade, clique sobre a titulação desejada com o botão esquerdo do mouse.

## Sumário

Ação de cobrança – Aquisição de imóvel – Reparação de fachada do edifício – Falha na execução da obra – Responsabilidade objetiva do construtor - Procedência .....	5
Ação de cobrança – Taxas condominiais - Condomínio fechado – Loteamento – Parcelamento do solo urbano – Competência legislativa da União - Improcedência.....	9
Ação de nunciação de obra nova – Direito de vizinhança - Construção em imóvel limítrofe – Obra irregular - Muro divisório – Embargo da construção – Manutenção da liminar – Demolição - Procedência.....	23
Ação de nunciação de obra nova – Demolatória – Cominatória – Cumulação de pedidos – Alvará para execução de obra – Avançar da edificação – Regularização de obra – Obtenção de habite-se - Procedência em parte.....	27
Ação de rescisão contratual – Indenização – Cumulação de pedidos – Promessa de compra e venda de imóvel – Consignação extrajudicial – Levantamento do depósito – Efeito liberatório - Improcedência.....	34
Ação declaratória – Direito de passagem – Direito temporário – Servidão – Não configuração – Imóvel encravado - Procedência em parte .....	39
Ação possessória – Posse ou propriedade – Ausência de prova – Esbulho – Não-caracterização – Improcedência do pedido – Pedido contraposto – Manutenção de posse – Procedência do pedido .....	42
Ação ordinária – Adjudicação compulsória – Compromisso de compra e venda – Pedido contraposto – Improcedência - Procedência do pedido autoral .....	47

Ação ordinária – Adjudicação compulsória – Contrato particular de compromisso de compra e venda – Ausência de matrícula do imóvel - Improcedência .....	51
Ação ordinária – Direito de vizinhança - Passagem forçada – Imóvel encravado – Não configuração - Improcedência.....	58
Ação ordinária – Manutenção de servidão de passagem – Inexistência de registro – Imóvel encravado – Obras de melhoria e conservação de estrada – Direito de vizinhança – Abstenção de criação de animais no curral em frente à dos autores – Perturbação do sossego alheio – Procedência em parte do pedido .....	63
Ação ordinária – Servidão administrativa – Instalação de linhas de transmissão elétricas – Utilidade pública - Procedência .....	75
Ação ordinária – Servidão de passagem – Restabelecimento – Esbulho – Servidão descontínua e aparente - Procedência .....	79
Ação reivindicatória – Gleba de terras – Posse – Princípio da Boa-Fé Objetiva – Exceção de contrato não cumprido – Venda sem outorga de escritura - Fato impeditivo - Improcedência	86
Ação reivindicatória – Mandado de imissão na posse – Ação demolitória – Cumulação de pedidos – Posse justa - Usucapião extraordinária - Improcedência .....	91
Despejo – Cobrança de aluguéis – Multa moratória – Percentual – Código de Defesa do Consumidor – Inaplicabilidade – Juros de mora – Termo inicial - Procedência.....	96
Interdito proibitório – Posse – Não configuração – Atos de mera permissão ou tolerância – Detenção - Improcedência .....	101
Manutenção de posse – Área arrendada - Posse injusta – Posse precária – Turbação – Não configuração - Improcedência.....	105
Manutenção de posse – Exceção de domínio em ação possessória – Turbação – Reconvenção – Impossibilidade jurídica do pedido reconvenicional - Procedência.....	110
Manutenção de posse – Legitimidade ativa – Posse não provada – Exceção de usucapião – Indeferimento - Improcedência .....	119
Manutenção de posse – Servidão – Via particular – Redução da largura – Turbação - Procedência.....	123
Manutenção de posse - Servidão de água – Interrupção do fornecimento de água – Turbação - Procedência.....	127
Manutenção de posse – Turbação – Criação de gado – Função social da propriedade – Ação de força nova - Pedido contraposto - Deferimento .....	130
Pedido de alvará judicial – Doação de terras – Ausência de liberalidade - Reconhecimento judicial de filiação – Quinhão hereditário – Indeferimento do pedido.....	137
Possessória - Liminar - Reintegração de Posse - Esbulho - Princípio da fungibilidade recursal - Bem imóvel rural - Prática de atos de domínio pelo réu - Aquisição de parte da área remanescente de quilombos - Decreto nº 4.887/2003 - Art. 68 do ADCT/CF - Comunidade quilombola - Laudo antropológico - Fundação Palmares - Procedência do pedido .....	139
Processo de dúvida – Registro de imóveis – Abertura de novas matrículas - Improcedência .	161

Processo de dúvida – Registro de imóveis – Aquisição de propriedade imobiliária – Retificação de área - Improcedência .....	165
Processo de dúvida – Registro de imóveis - Desmembramento de imóvel – Finalidades distintas – Finalidades comercial e residencial - Procedência.....	168
Reintegração de posse – Alienação de imóvel - Posse justa – Possuidor de boa-fé - Esbulho – Não configuração - Improcedência .....	171
Reintegração de posse – Área na divisa de dois imóveis – Comosse – Retirada de veículo – Desocupação – Procedência em parte.....	178
Reintegração de posse – Ausência de posse - Improcedência.....	183
Reintegração de posse – Comodato verbal – Fundos do terreno – Retomada de construção - Esbulho - Procedência.....	186
Reintegração de posse – Condomínio - Vaga de garagem – Esbulho - Procedência .....	189
Reintegração de posse – Doação de imóvel com reserva de usufruto – Não uso ou não fruição por mais de cinco anos – Decadência - Extinção do direito - Improcedência.....	194
Reintegração de posse – Empréstimo de dinheiro – Simulação de compra e venda – Simulação inocente – Pacto comissório – Vedação legal – Escritura de dação em pagamento - Nulidade - Improcedência.....	198
Reintegração de posse – Esbulho – Direito hereditário sobre imóvel – Possuidor legítimo - Procedência.....	205
Reintegração de posse – Esbulho - Procedência.....	208
Reintegração de posse – Esbulho – Prova - Procedência.....	214
Reintegração de posse – Servidão de passagem – Esbulho - Procedência.....	217
Reintegração de posse – Usufruto vitalício – Possuidor indireto - Nu-proprietário – Posse precária - Esbulho – Procedência .....	222
Reivindicatória – Perdas e danos – Tutela antecipada – Cumulação de pedidos – Ilegitimidade das partes – Extinção do processo sem resolução de mérito .....	226
Usucapião – Imóvel urbano - Requisitos – Posse com animus domini – Inexistência – Ato de mera permissão ou tolerância - Improcedência .....	229
Usucapião especial urbana – Ausência de registro imobiliário – Sujeição à usucapião – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse de boa-fé – Posse com animus domini – Justo título – Contrato particular de cessão de promessa de compra e venda - Procedência .....	235
Usucapião extraordinária – Imóvel rural – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Ausência de oposição – Prazo de vinte anos – Regra de transição - Procedência do pedido.....	241
Usucapião extraordinária – Imóvel rural – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini – Direito à moradia – Função social da posse e da propriedade - Procedência .....	246
Usucapião extraordinária – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini – Função social da posse - Procedência .....	252

Usucapião extraordinária – Requisitos - Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini - Procedência.....	257
--	-----

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação de cobrança – Aquisição de imóvel – Reparação de fachada do edifício – Falha na execução da obra – Responsabilidade objetiva do construtor - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Carlos Frederico Braga da Silva		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0024.02.873182-6	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	25/09/2009
<b>REQUERENTE(S):</b>	Lásaro Cândido da Cunhas e outros		
<b>REQUERIDO(S):</b>	José Braz Gomes Pereira Junior e outros		

#### 1. Suma do pedido.

Os autores pediram a condenação dos réus a pagarem o valor de R\$ 84.738,89. Sustentaram que adquiriram cada qual o seu respectivo apartamento no prédio construído pelos réus. Nada obstante, na área comum do prédio, foram detectados vários problemas, dentre eles a soltura de algumas cerâmicas na fachada. Disseram que o montante indicado será utilizado para ressarcir-los do valor gasto para a recuperação da fachada do edifício. Foi realizado perícia em sede de cautelar antecipação de provas. Juntaram documentos (f. 08/192/195/337).

#### 2. Suma da resposta.

Os réus Leandro Márcio Gomes de Almeida, Marcelo Augusto Gomes, Luiz Alfredo Gomes Pereira, Renato Antonio Gomes e Humberto Gomes pereira denunciaram da lide a empresa Atlas Revestimentos Cerâmicos, empresa que vendeu a cerâmica utilizada na obra. Disseram que a técnica usada para assentar as cerâmicas foi correta. Argumentaram que a obra clandestina realizada na cobertura é que gerou as infiltrações nas demais unidades do edifício. Aduziram que não lhes pode ser imputada qualquer responsabilidade sobre o acontecido. Disseram que o prejuízo deveria ser reduzido para 20%, percentual da cerâmica que apresentou problema (f.370/387).

O réu José Braz Gomes Pereira Junior sustentou que o valor postulado era exagerado, bem como pedindo a apresentação da nota fiscal referente aos serviços já executados pela Construtora Parma Ltda. na fachada do prédio (f. 388/392).

### 3. Principais ocorrências.

Os requerentes apresentaram a impugnação às contestações e reiteraram o pedido inicial.

A denúncia a lide foi indeferida (f. 419)

A prova técnica requerida pelos réus foi rejeitada ( f. 453).

O depoimento pessoal do autor Antônio Augusto Gomes foi obtido (f. 490). Nas audiências de conciliação em continuação foram produzidas provas orais (f.513/514 e f. 534). As partes tiveram a oportunidade de apresentarem razões finais por escrito.

### 4. Fundamentos.

A prova pericial demonstra que na época em que foi concluída a obra não se conheciam os novos revestimentos de cerâmica; portanto, não sabiam os requeridos como as cerâmicas iriam se assentar ao longo do tempo. Ressalta o perito que as cerâmicas não são mais produzidas (f.233/234). Esclarece também que além da expansão por umidade ocorrida em 20 % das peças ensaiadas, houve falha nos procedimentos de assentamentos e falta de execução de juntas (f. 207).

A obra foi concluída em 1994, ano em que obteve também a certidão do habite-se. Nas Atas de Reunião de condomínio verifica-se que o problema foi detectado logo no início e foi assunto constante em todas as reuniões; assim restou aos autores custear a obra para a recuperação da fachada, já que os requeridos desviaram a sua responsabilidade e solução.

A responsabilidade pela perfeição da obra é inerente a todo contrato, como encargo ético-profissional do construtor. Assim, o construtor assume uma obrigação de resultado perante o adquirente, razão por que deve garantir a eficiência do serviço.

Destarte, nos termos do art. 12, do Código de Defesa do consumidor a responsabilidade é objetiva do construtor, cabendo a ele, se quiser se eximir do dever de indenizar, provar que o defeito inexistiu ou que a culpa foi exclusivamente do consumidor ou de terceiro. Restando demonstrada a existência dos vícios apontados na perícia e que a causa deles é a falha na execução da obra, é o construtor que civilmente é responsável pela sua reparação, conforme apontou o perito às f. 206/207.

Ao meu sentir, os requeridos caracterizam-se como autênticos fornecedores e respondem objetivamente pelos defeitos do material aplicado, mesmo quando adquiridos de terceiro, dado que a escolha do produto e a técnica utilizada partiram dos próprios requeridos, sem qualquer indicação dos requerentes. O imperativo lógico e ético impõe a responsabilização dos

réus pelos defeitos apurados e que não foram provocados por ato que pudesse vir a ser imputado aos autores/adquirentes.

O egrégio TJMG já decidiu(1) que a responsabilidade é objetiva do construtor, cabendo a ele provar que o defeito inexistente e que a culpa foi do consumidor ou terceiro, o que não ficou figurado nos autos .

O perito informou também que os problemas existentes na construção são de recuperação com possibilidade de erro, desta forma, estima-se um valor de R\$ 97.000,00 para que a solução técnica apresentada pelo perito seja executada (f.220).

Não se olvide que não pode o Juiz se basear tão-somente em testemunhas para apurar casos como o presente. A cogente técnica legal do Direito Processual Civil não cede ao Poder discricionário do Julgador. No caso, a prova pericial realizada por interesse dos requerentes se tornou imprescindível para a solução da demanda(2).

Isto porque a reparação do dano somente decorre do comprovado prejuízo material, que foi demonstrado conforme o estabelecido na perícia. A antecipação da prova de efetivo prejuízo é pressuposto do dever de ressarcir.

#### 5. Dispositivo.

Posto isso, para que repare o equilíbrio social rompido pelo dano narrado nestes autos, julgo procedente o pedido inicial; assim, condeno os réus a pagarem o valor postulado no requerimento de ingresso, acrescido de correção monetária, com base na tabela da Corregedoria Geral de Justiça, a partir do efetivo desembolso, bem como de juros de mora de 1% ao mês, após a citação.

Condeno os requeridos, ainda, a pagar as custas processuais e os honorários de advogado do patrono dos autores, que fixo em 20% sobre o valor atualizado da condenação, com base no art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2009.

Carlos Frederico Braga da Silva

30º Juiz de Direito Auxiliar da Capital

NOTAS

1. Apelação Cível nº. 2.000.00.518061-8/000 (1) , Relatora Des. Heloisa Combat, j. em 12/10/2005.

2 Art. 145. Quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito, segundo o disposto no art. 421.

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação de cobrança – Taxas condominiais - Condomínio fechado – Loteamento – Parcelamento do solo urbano – Competência legislativa da União - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Brumadinho		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Paulo Sérgio Ferreira		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	01/11/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc.

....., ajuizou a presente **AÇÃO DE COBRANÇA**, em face de ....., qualificados, porque, sendo a Autora um condomínio fechado desde 30 de janeiro de 2002, tendo um sistema de acesso à portaria, não podendo os condôminos fronteiros às saídas do condomínio fazer uma via de acesso exclusiva para fora dos limites do condomínio, além de prever o estatuto vedação de comércio dentro do loteamento.

Alega a inicial que o Réu é condômino e signatário de diversas atas condominiais, participa de reuniões, estando ciente de seus direitos e deveres, todavia desde maio deste ano, vem descumprindo as obrigações de não fazer, construindo uma saída do condomínio em seu lote, além de exercer mercancia em seu imóvel trazendo transtornos ao condomínio. Requereu a citação e a condenação do Réu a fechar a entrada construída pelo Réu em seu lote, obrigando-o a parar de exercer mercancia no mesmo, requerendo liminar neste mesmo sentido para atender as determinações do estatuto, condenando-se ainda o Réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, dando valor à causa de R\$ 1.000,00.

O Réu contestou às fls.45/52, alegando preliminar de ilegitimidade por irregularidade de constituição da Autora requerendo extinção sem resolução de mérito. Também em resposta, alegou que é proprietário do lote 2 da quadra A do loteamento recanto da serra II, planta aprovada desde 09/07/84 e incorporado por ..... desde 03/04/1996 com que foi firmado o contrato de promessa de compra e venda. Asseverou que edificou neste imóvel sua residência

onde expõe à venda móveis de uso doméstico e mantém uma pequena oficina de reparo também de móveis. Que somente foi comunicado da existência da associação no início de 2003, não tendo o Réu se interessado em ingressar na mesma, pois a portaria de entrada não abrangeu seu lote, o qual fica à beira da estrada de acesso, havendo entre seu lote e a portaria um lote. Afirmou ainda que, quando iniciou a construção de sua residência, não havia o tal condomínio fechado, sendo apenas um bairro denominado "Recanto da Serra".

Alegou a defesa que o Réu não se utiliza de qualquer benfeitoria ou serviço do aludido condomínio e muito menos possui entrada para o dito condômino por seu imóvel, face a um muro de pedra. Asseverou que seu comércio existe há mais de dez anos e é anterior à permissão de uso de bens público concedida à ..... em 03/01/2002 não tendo assim que aderir ao condomínio ou submeter-se a ele.

Rebateu ainda, o Réu, o pedido de antecipação de tutela pugnando para que seja reconhecida a ilegitimidade ad causam da Autora e a improcedência da ação com condenação da autora em litigância de má-fé e nas custas processuais e honorários advocatícios.

Impugnação à contestação às fls.79/85.

Audiência de conciliação às fls.143 sem êxito. Durante a instrução colheu-se o depoimento pessoal das partes às fls.166/169, não havendo prova testemunhal.

Alegações finais pela Autora às fls.170/178 e pelo Réu às fls.180/188.

É o relatório. Decido.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais e condenação de obrigação de não fazer.

#### Ilegitimidade

Alega o Réu que não há prova de que a Autora tenha existência jurídica, não tendo apresentado seu registro competente e não esta devidamente constituída.

Conforme documentos de fls.13/30, a Autora é uma associação comunitária e foi registrada em 30/10/2002, não sendo ilegítima, pois, entre suas finalidades, está a de administrar o loteamento recanto da Serra, conforme Art. 2 de seu estatuto.

Quanto à irregularidade de representação alegada, a mesma deve ser rejeitada, considerando que o documento de fls.31 indica como presidente da Autora o Sr. .... o qual teria firmado a procuração de fls.07 posto que não foi requerida a declaração de falsidade das referidas firmas apresentadas neste documento nos termos do Art. 325 do Código de Processo Civil.

#### Mérito

Sustenta o Réu que é proprietário do loteamento recanto da serra II desde 03 de abril de 1996 adquirido de ..... onde edificou sua residência e uma pequena oficina de restauração e comércio de móveis. Também, que recebeu comunicação no início de 2003 que seria constituída a associação, mas não se interessou em ingressar na mesma. Que não utiliza de nenhum benefício fornecido pelo condomínio, utiliza estrada municipal não se submetendo às

suas regras vez que possui o imóvel há dez anos e o loteamento foi transformado em data posterior (30/01/2002).

Estabelece a Lei 4.591/64, em seu Art. 7º, determina que:

"Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade."

Diz ainda, o Art. 9º da referida Lei:

"Art. 9º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º. Far-se-á o registro da convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º. Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio."

Portanto, o condomínio se constitui com seu registro obrigatório no Cartório de Registro de Imóveis e só então poderá ser aceito como tal.

Com a existência do condomínio e, a partir da elaboração de convenção, subscrita por no mínimo 2/3 dos seus titulares, é que será obrigatória, para os condôminos, a submissão às regras condominiais estabelecidas.

No presente caso, a Autora, conforme documentos de fls.13/30, trata-se de associação civil e comunitária, iniciada com o fim de administrar interesses comuns dos proprietários de 227 lotes e outras áreas em comum do loteamento Recanto da Serra 2ª seção. Para tanto, pré-estabeleceu regras, remetendo os casos omissos a objeto de consulta à Diretoria da Associação mediante convocação do conselho ou comissão de condôminos (Art. 88).

O documento de fls.09/10 demonstra que o município de ..... permitiu à ..... e aos proprietários das unidades do Recanto da Serra 2ª seção, o uso das ruas e espaços livres por tempo indeterminado a partir de janeiro de 2002, induzindo, portanto, que não se trata de condomínio propriamente dito e sim de um loteamento com autorização do Município se serem usados os espaços públicos de forma comum.

Desta forma, a Autora entra para gerir este misto de loteamento urbano com uso e administração de áreas comuns sem a pré-existência de um condomínio, tanto que nenhum

registro foi realizado na matrícula do imóvel, havendo um ato administrativo precário de uso e administração de áreas públicas.

Por outro lado, não há prova de que o Réu integre a Associação Autora de forma a se submeter à sua organização e às obrigações que esta lhe estipula nos termos do Art. 53 do Código Civil.

Também, não há nenhuma evidência concreta de benefício direto auferido pelo Réu instituído pela Autora. Ao contrário, o que deseja a Autora em sua inicial é que o Réu seja compelido a utilizar-se de modo exclusivo da portaria do condômino, utilizando-se dos serviços da associação, revelando-se injusto o rateio de despesas sem benefício.

Vale lembrar, conforme já citado, os benefícios e despesas de condomínio devem ser eleitas em assembléia, na forma em que dispuser a convenção de condomínio, na forma da Lei, como bem ressalta o Estatuto da Autora (Art. 2º), não sendo possível exigir-se do Réu tais obrigações.

No mesmo sentido é o pleito de ordenar ao Réu que feche o portão de casa para avenida pública. Ora, não tendo o Réu se vinculado à Autora e não tendo adquirido o imóvel em condomínio não há como impor-lhe tal ônus. É incontroverso nos autos que o mesmo adquiriu seu imóvel em 1996, muito antes do contrato de fls.09/10, no qual o Município de Brumadinho permitiu, em 2002, o uso em comum das áreas públicas, ou seja, quando da aquisição do imóvel não havia nenhuma restrição ou possibilidade legal de restrição ao seu lote, impondo-se também a rejeição de tal pedido.

O Desembargador Antônio Sérvulo, como relator do Recurso de Apelação nº ....., assim ensinou e decidiu, acompanhado por seus pares, perante o E. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

VOTO

O SR. DESEMBARGADOR ANTÔNIO SÉRVULO:

Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conheço do recurso.

PRELIMINAR DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

(...)

MÉRITO

O recorrente argúi ilegitimidade ativa ad causam do recorrido para exigir o cumprimento de obrigação condominial atinente ao pagamento das taxas pecuniárias mensais devidas pelos condôminos, ao argumento de que o autor/recorrido não é Condomínio, e sim Associação de Bairro.

A legitimidade ad causam ativa se faz presente quando o autor é o possível titular do direito pretendido e ameaçado, sendo um dos titulares dos interesses em conflito.

Humberto Theodoro Júnior registra que:

"A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão.

(...)

Em síntese: como as demais condições da ação, o conceito da legitimação ad causam só deve ser procurado com relação ao próprio direito de ação, de sorte que "a legitimidade não pode ser senão a titularidade da ação" (in Curso de Direito Processual Civil, vol. I, Forense, 18ª edição, pág. 57).

Para aferir-se se o autor/recorrido é parte legítima ativa ad causam, tem-se que perquirir se ele é o titular do direito pretendido.

Sendo assim, tem-se que verificar se o autor/recorrido se trata de condomínio. O modo convencional de loteamento é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Esse loteamento fica sujeito às normas civis estabelecidas pela União (CCB e Lei 6.766/79, com a alteração introduzida pela Lei 9.785/99) e normas urbanísticas impostas pelo Município na legislação edilícia adequada às peculiaridades locais. As unidades loteadas e compromissadas à venda regem-se por normas especificadas de Lei Federal, tendentes a compelir os contratantes ao cumprimento do avençado e a regulamentar a forma do contrato e de sua rescisão. Assim, o loteamento urbano convencional está disciplinado por legislação própria - federal - municipal - que ordena desde a sua formação até a alienação e utilização das unidades edificáveis, dos espaços livres e das vias públicas de uso comum do povo.

Diversamente, os loteamentos especiais, também conhecidos por "condomínio horizontal" ou "loteamento fechado" vêm sendo implantados sem que haja um normativo adequado para esse tipo de empreendimento, quer federal ou mesmo local regulamentador de seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são bem diferentes dos convencionais, pois as áreas de domínio público têm utilização privativa por seus moradores.

O Decreto-lei 58/37 foi a primeira Lei brasileira que tratou de regulamentar a questão do parcelamento do solo para fins urbanos.

Entretanto esse objetivo foi atingido de forma secundária, uma vez que a meta-jurídica do contido nesse diploma legal era a regulamentação da venda de terrenos a prazo.

Tendo em vista a má técnica legislativa empregada, o Decreto Lei 58/37 foi constantemente derogado, para se aprimorar e se adequar às necessidades sociais.

Foi o Decreto Lei 58/37 derogado pelo Decreto 3.079/38, Decreto-lei 1.068/39, Decreto-lei 271/67 e finalmente pela Lei 6.766/79, atual Lei de Parcelamento de Solo Urbano.

Em relação ao parcelamento de solo rural, esse diploma legal continua em pleno vigor.

Ao se analisar cada um desses normativos, há de se levar em conta a realidade social que presenciava o legislador, quando referidos normativos foram editados.

Merecem especial atenção o Decreto Lei 58/37 e a atual Lei de Parcelamento de Solo Urbano 6.766/79.

Quando da elaboração do Decreto Lei 58/37, cuja publicação ocorreu no ano de 1937, a preocupação maior do legislador tinha por escopo a realidade social das pessoas que, vindas do campo para a cidade, ou mesmo no próprio campo, eram enganadas ao adquirir terrenos a prestações. Essa era a realidade social da época.

Foi desatento o legislador com os problemas que poderiam advir de situações como a prevista no artigo 3º do referido Decreto Lei 58/37, ou seja, a inalienabilidade dos espaços livres, que foram considerados pela doutrina e jurisprudência, como bens reservados do loteador, diga-se de passagem, reservados pelo mesmo, para as finalidades previstas em Lei, em face da restrição legal.

Artigo 3º do Dec. Lei 58/37

"Art. 3. A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e planta."

Tal regulamentação a respeito do espaço livre só veio merecer atenção do legislador pátrio no ano de 1967, conforme disposto no artigo 4º do Decreto Lei 271/67.

Artigo 4º do Dec. Lei 271/67

"Art. 4º. Desde a data da inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio público do município as vias e praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo."

Tal fato, a inalienabilidade, gerou problema de ordem jurídica e pública, pois, como já dissemos, é resultado de má técnica legislativa.

Sobre o tema, decidiu o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo:

"A inteligência do artigo 3º do Decreto Lei 58/37, não autoriza afirmar públicos os imóveis que integram parcelamento registrado segundo suas regras e que tenham sido designados pelo loteador como área reservada." (Apelação Cível ..... - Tupi Paulista - publicado no Diário Oficial do Estado aos 22/06/1995).

Em 1979, face ao crescimento populacional das cidades, a proliferação de loteamentos clandestinos, e a necessidade de adaptação da Lei de Parcelamento de Solo, tão falha, foi promulgada a Lei 6.766, que, dentre outras lacunas do Decreto-lei 58/37, estabeleceu que as áreas públicas, registrado o loteamento, passam a integrar o domínio do município.

Artigo 22 da Lei 6.766/79

"Art. 22. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo."

Como podemos observar, sempre que se legislou sobre o parcelamento de solo, a questão das áreas de domínio público, historicamente, pela forma como foi tratado por nossos legisladores, sempre foi alvo de muita polêmica.

O autorizado mestre, Hely Lopes Meirelles, ensina:

"Os loteamentos especiais estão surgindo especialmente nos arredores das grandes cidades, visando descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõem-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso"(in Curso de Direito Administrativo Brasileiro, 2000, pág.

Para o Prof. José Afonso da Silva:

"A denominação de 'loteamento fechado' vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação, que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional de caráter urbano. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecer-lá, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial.

'Então o chamado 'loteamento fechado' constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno, assim 'loteado', não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica...

'O regime jurídico dessa modalidade de desenvolvimento urbano, como acabamos de indicar, é o Direito Privado, com base no art. 8º da Lei 4.591/64, com natureza jurídica, como visto, de condomínio privado." (grifos do próprio autor). (Curso de Direito Constitucional Positivo).

Ainda sobre o tema, preleciona o Prof. Caio Mário da Silva Pereira, autor da Lei de Condomínios, que anota:

"Diversamente da propriedade horizontal típica, em que a cada unidade se vincula apenas a cota ideal do terreno e partes comuns, aqui existe uma unidade autônoma, uma parte de

terreno edificado, uma parte de terreno reservado como de utilidade exclusiva para jardins ou quintal e ainda a fração ideal sobre o que constitui o condomínio.

'Discriminar-se-ão, ainda, as áreas que se constituem em passagem comum para as vias públicas ou para as partes utilizadas entre si, ou os caminhos de acesso à praia, a ponte, a lugar aprazível"

O Registrador Imobiliário Elvino Silva Filho tem por seguinte definição de loteamento fechado:

"O loteamento fechado consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes.

Atente-se, antes de mais nada, a que o loteamento fechado é um loteamento comum, aprovado o projeto pela Prefeitura Municipal, conseqüentemente devendo ser registrado no Registro de Imóveis, em cumprimento aos requisitos previstos na Lei 6.766, de 19.12.79.

O adquirente do lote de terreno será proprietário de um imóvel perfeitamente individuado, numerado e localizado com as suas características e confrontações. Conseqüentemente, poderá edificar no lote adquirido e exercer todos os direitos compreendidos no direito de propriedade.

Algumas restrições, porém, impõem-se ao seu direito de propriedade, as quais ele deve, previamente conhecer e a elas se submeter, pela circunstância de adquirir um lote de terreno em um loteamento fechado.

Dessas restrições podemos destacar, desde logo, seu direito de acesso ao lote adquirido, o qual é controlado em uma portaria ou portão de ingresso ao loteamento, e também sua contribuição para a manutenção das vias de comunicação e logradouros constantes do loteamento.

A grande questão que surge no loteamento fechado está, exatamente, nas vias de circulação e nos logradouros públicos.

Dissemos acima que a Prefeitura Municipal, ao aprovar um projeto de loteamento fechado, deverá fazê-lo nos mesmos moldes, nos mesmos termos e com as mesmas exigências como o faz com um loteamento comum.

Muito embora o loteamento fechado esteja localizado, na maioria das vezes, fora do perímetro urbano, destinando-se à formação de chácaras ou sítios de recreio, não se pode desprezar a circunstância de ele vir, algum dia, a integrar o perímetro urbano. A municipalidade, ao aprová-lo, deverá localizá-lo dentro de seu plano de expansão urbanística, fornecendo as diretrizes para o uso do solo previsto no art. 6º da Lei 6.766/79."

Com respeito aos autores que conceituaram sobre o tema, parece-nos mais acertada a definição do Registrador, Elvino Silva Filho, uma vez que, segundo nosso entendimento:

Loteamento fechado é o parcelamento do solo urbano, feito com fundamento nos preceitos estabelecidos pela Lei 6.766/79, tendo por diferencial do chamado loteamento convencional, a associação dos adquirentes dos lotes, por terem objetivos comuns.

Em verdade, nos loteamentos fechados, existem as áreas privativas, que correspondem ao próprio terreno adquirido, e as áreas de domínio público.

Por acordo firmado com o Município, os adquirentes de lotes passam a administrar as áreas de domínio público.

E, para que assim seja feito, estes se associam.

Para custeio da manutenção das áreas de domínio público, os associados, que também são proprietários de lotes no loteamento, pagam taxa associativa, que tem por fato gerador a propriedade de unidade imobiliária e por objetivo a manutenção das referidas áreas públicas, independentemente do Poder Público competente.

Em relação às primeiras, não há controvérsia. Em relação às áreas de domínio público é que esta se estabelece.

Senão vejamos:

O loteamento é aprovado pelos Órgãos competentes e acompanhado pelos documentos elencados no artigo 18 da Lei 6.766/79, é procedido observadas as formalidades legais, o registro do loteamento pelo Oficial Registrador do Cartório Imobiliário da situação do imóvel.

Neste ponto percebemos que as escrituras públicas juntadas não fazem referência à existência de condomínio fechado, sendo, como dito, um bairro denominado Vale do Ouro.

Registrado o loteamento, com fundamento no artigo 22 do citado diploma legal, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam a integrar o domínio do Município.

A partir dessa premissa, como se pode entender, com fundamento em Lei tão clara, que os adquirentes de lotes no chamado "loteamento fechado", simplesmente ignorando a situação de loteamento registrado com fundamento na Lei 6.766/79, possam simplesmente murar toda a extensão do loteamento, e, a partir desse fato, passar a cuidar das áreas de domínio público, como se fossem "bens de uso comum" cuja previsão somente existe na Lei 4.591/64?

Não há qualquer possibilidade de assim o entender.

Na realidade a situação existente é de inércia da Administração Pública através de seus Poderes constituídos e de tomada de atitudes de um determinado grupo social (adquirentes de lotes), que apenas pretendem o bem estar individual e familiar.

As Leis existentes que tratam de parcelamento de solo não têm por previsão empreendimento com essas características.

Sendo do domínio do Município, poderá ele restringir seu uso exclusivamente aos proprietários dos lotes de um loteamento, autorizando o seu fechamento perimetral?

Entendemos que sim, contudo o mecanismo necessário para que esse fim seja atingido é diverso da Lei Municipal 1760/96, do Município de Ribeirão das Neves/MG.

Por ato administrativo, o Município poderia transferir o uso dos bens de seu domínio aos proprietários dos lotes do loteamento fechado, tanto através da permissão de uso, ou da concessão de uso.

Através desses dois institutos de Direito Administrativo, portanto, tem o Município os instrumentos necessários para a outorga do uso das vias, das praças e dos espaços livres, dentro do loteamento fechado aos adquirentes dos lotes.

Não se pode olvidar, neste assunto, apenas a título de ilustração, a concessão de uso como direito real resolúvel prevista na legislação federal, no art. 7º do Dec. Lei 271, de 28.2.67.

A permissão, ou a concessão de uso pela Prefeitura Municipal das vias e praças e espaços livres, nos loteamentos fechados, aos proprietários dos lotes, gera para eles a obrigação de mantê-los e conservá-los, além de outras obrigações decorrentes do uso em comum desses espaços livres, tais como coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgotos, etc.

Outras obrigações ainda surgem, pela própria circunstância de ser um loteamento fechado, tais como a manutenção de portaria, serviços de vigilância e segurança, rede telefônica de comunicação interna, etc.

Esses serviços comuns aos proprietários dos lotes custam dinheiro e necessitam ser administrados e, conseqüentemente, regulamentados, desde que regularmente constituídos e instituídos.

É nesse ponto - no regulamento da vida comunitária do uso das vias e espaços livres - que o loteamento fechado se assemelha ao condomínio, ensejando a expressão adotada nas Leis municipais "administração das áreas comuns sob regime de condomínio".

O regulamento do uso dessas vias e espaços livres assemelha-se, portanto, e muitíssimo, à convenção de condomínio prevista no artigo 9º da Lei 4.591, de 16.12.64.

Vejamos a Lei:

#### Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer

ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

O regulamento da vida comunitária do loteamento fechado é, assim, fundamental para a existência desse tipo de loteamento, desde que observados os limites e contornos legais.

Vejamos a jurisprudência:

CONDOMÍNIO - Inexistência - Loteamento

"Ementa: Demonstrado que o apelante não possui natureza jurídica de condomínio, aberto ou fechado, mas sim de loteamento, o mero registro de arremedo de convenção condominial não pode alterar sua natureza jurídica, inexistente o condomínio, as assembleias tem mero caráter de reuniões civis." Ap. s/ Rev. .... - 6ª Câ. - 2º TACivSP - j. 30.07.1997 - Rel. Juiz Carlos Stroppa. (6)

LOTEAMENTO - AUSÊNCIA DE OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL - Vias públicas.

"Ementa: Deixando de lado a inaplicabilidade da Lei 4.591, o loteamento que se autodenomina condomínio não pode cobrar do morador a conservação e limpeza das ruas, porque estas, como bens de uso comum do povo, devem ser limpas e conservadas pelo Poder Público." Ap. s/ Rev. .... - 8ª Câ. 2º TACivSP - j. 17.07.1997 - Rel. Juiz Narciso Orlandi. (8)BLOQUEIO DE MATRÍCULA - Condomínio deitado - Condomínio de Solo - Incorporação - Especificação - Loteamento - Princípio de Especialidade - Transcrição Antiga - Descrição imperfeita - Desmembramento - Disponibilidade quantitativa e qualitativa - Nulidade.

"1. Admite-se descrição imperfeita constante de antigos registros desde que tal descrição seja mantida na abertura de matrículas, desde que haja elementos mínimos para determinar a situação do imóvel, e desde que o bem seja alienado ou onerado por inteiro.

2. Gleba maior com descrição incompleta não pode originar glebas menores com descrições completas sem que haja anterior processo judicial de retificação.

3. Não se admite a possibilidade de construção e incorporação de 'condomínio deitado' quando não exista vinculação do terreno a construção, ainda que esta seja apenas projetada ou licenciada na forma da Lei.

4. É possível o 'loteamento fechado', devendo ser aprovado em consonância com a Lei 6.766/79 e os bens de domínio público somente podem ser destinados ao uso exclusivo dos proprietários dos lotes de terreno por permissão ou concessão municipais, previstas em Lei municipal própria. (grifo nosso).

5. Para alteração da especificação do condomínio, exige-se a anuência da totalidade dos condôminos. Proc. 001536/96 - Campos de Jordão - DOJSP - 27.09.1996 - Parecer - Francisco Eduardo Loureiro.

DESAFETAÇÃO - Área Institucional. Loteamento. Bem de uso comum do povo.

"Ementa: Ação Direta de Inconstitucionalidade. Desafetamento de área institucional de bem de uso comum do povo. Impossibilidade diante do artigo 180, VII, da Constituição Estadual.

Inconstitucionalidade decretada." ADIn 35.918-0/0 - Órgão Esp. - TJSP - j. 11.06.1997 - Rel. Des. Cunha Bueno. (11)

O loteamento fechado difere do loteamento convencional tão somente no tocante as áreas de domínio público, quanto ao demais é parcelamento de solo que tem previsão legal através da Lei 6.766/79.

O direito atribuído aos adquirentes de lote, nessa espécie de loteamento, decorre de ato da Administração, que pode ser conferido através da permissão de uso ou da concessão de uso pelo Município.

É importante que fique claro no projeto de loteamento, nele incluídas as plantas, memoriais descritivos das áreas de domínio público e lotes, contrato padrão onde constarão por certo as restrições convencionais, Decreto Municipal onde além das restrições legais, constem as convencionais, e porque não dizer o regulamento interno, esclarecimento detido do que se pretende no loteamento à ser aprovado pelo Município.

Tal acautelamento tem por escopo evitar "Ação Direta de Inconstitucionalidade", tendo por fundamento jurídico o desvio de finalidade dos bens públicos através da desafetação.

O ato da Administração Municipal que conferir esse direito aos adquirentes de lote em "loteamento fechado" deverá delimitar precisamente quais são esses direitos e quais os deveres da entidade associativa, que se responsabilizará pela manutenção das coisas comuns. Data vênua a Lei municipal de Ribeirão das Neves fora omissa neste ponto.

Essas associações formadas com o objetivo de manter as coisas públicas no loteamento fechado deverão ter seus preceitos estabelecidos em Regulamento Interno, delegando funções, atribuindo direitos e deveres, não somente aos proprietários, mas também aos moradores desse empreendimento.

O regulamento interno a que fazemos alusão é documento que tem por objetivo regular os direitos e deveres dos adquirentes dos lotes no "loteamento fechado", frise-se, obedecido o quorum legal.

Entendemos, entretanto ainda, que qualquer legislação municipal, que não seja específica para o caso concreto, mas que trate genericamente dos "loteamentos fechados" é inconstitucional.

Não pode ser outra a interpretação desse preceito legal, senão haveria verdadeira burla a legislação federal que rege o parcelamento de solo urbano.

A constituição de 1.988, além de proclamar textualmente no art. 1º que o nosso Estado é do tipo federativo, afirma no art. 18:

"A organização política administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição".

Por consequência, a Constituição brasileira reparte competências entre as pessoas jurídicas de direito público interno que compõem o Estado brasileiro, repartição essa traçada pela Constituição de 1988 de forma bastante complexa.

O que parece proporcionar nossa repartição de competências é a predominância do interesse, cabendo à União as matérias de interesse nacional ou geral, aos Estados, as matérias de interesse regional e, ao Município, as de interesse local.

Segundo José Afonso da Silva, é ainda muito difícil isolar o que seja de interesse nacional do que seja de interesse regional. Em face dessa dificuldade, os Estados modernos utilizam outros princípios para repartir competências no Estado Federal. Reserva-se à União a legislação geral e aos Estados e Municípios a legislação supletiva, complementar, 'a legislação dos pormenores que preenchem as lacunas ou desenvolvem os princípios gerais da legislação federal.

Diante do aludido, fica evidente que somente a União é competente para legislar sobre o parcelamento do solo urbano, cabendo ao município apenas legislar sobre matéria que for de interesse local.

Não pode o Município utilizar-se como escudo o fato de ter o poder de regulamentar sobre a ordenação de seu território, no que tange aos aspectos urbanísticos para criar nova forma de parcelamento de solo, não previsto, vez que, não tem competência para legislar sobre o assunto.

"Loteamento fechado" é uma criação da sociedade que não tem escopo em legislação federal, cabendo à União, quando for o caso, legislar sobre a matéria.

Contudo, no caso em exame, por tudo acima exposto, considerar como condomínio fechado o bairro Vale do Ouro, ao arrepio das considerações supra, seria criar ônus não previsto em Lei para o réu, ora apelante.

Como por demais sabido, a existência de condomínio é a exceção, sendo a propriedade individual a regra. No caso, pairando dúvida e explicitadas algumas violações à legislação, impõe-se a improcedência da ação que considerou como legítima a cobrança de taxas condominiais pelo bairro Vale do Ouro.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido e dou provimento ao recurso, para reformar a sentença e reconhecer a inexistência da obrigação do réu/apelante em adimplir com o pagamento de taxas condominiais ao autor/recorrido - Bairro Vale do Ouro, o qual não se consubstancia em Condomínio. Condeno o apelado no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC." (DJ. 07/05/2005, [www.tjmg.gov.br](http://www.tjmg.gov.br)).

Portanto, sendo a associação a união voluntária e organizada de pessoas para fins não econômicos (Art. 53 C.C.) e, não sendo o Réu subscritor e beneficiário da mesma, não há como lhe impor os seus termos.

Note-se que, conforme documento de fls.58/60 (contrato de promessa de compra e venda de imóvel), o Réu adquiriu o imóvel em questão em 03/04/1996 constando em sua cláusula oitava

que se obrigava a cumprir e fazer respeitar todas as normas constantes da convenção de condomínio, e não às regras estabelecidas pela Autora.

Não há que se falar em litigância de má-fé por parte da Autora com a movimentação jurisdicional, direito consagrado à parte de buscar a positivação do direito que entende ser devida nos termos do Art. 5º, inciso LV, da C.F.

Ante o todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por ..... em face de ....., e condeno a Autora ao pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios que fixo em 20% do valor dado à causa, nos termos do Art. 20 do CPC.

Transitada em julgado, baixa e archive-se.

P.R.I.

Brumadinho, 01 de novembro de 2007.

Paulo Sérgio Ferreira

Juiz de Direito - 2ª Vara

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação de nunciação de obra nova – Direito de vizinhança - Construção em imóvel limítrofe – Obra irregular - Muro divisório – Embargo da construção – Manutenção da liminar – Demolição - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Kárin Liliane de Lima Emmerich e Mendonça		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	31/08/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	Condomínio do Edifício -		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ....., devidamente qualificado, propôs a presente Ação de Nunciação de Obra Nova contra ....., também já qualificado, alegando, na inicial de fls. 02/04, acompanhada dos documentos de fls. 05/30, que o edifício do condomínio confronta pelos fundos com o imóvel do réu.

Informa que, há cerca de três meses, o réu iniciou uma reforma em sua residência, erigindo um cômodo para comércio na divisa entre os dois imóveis com aproveitamento do muro divisório, sem respeitar os limites de sua propriedade e em desconformidade com as posturas municipais.

Argumenta que tentou de todas as formas resolver a pendência, sem obter êxito, requerendo, assim, o embargo liminar da obra e, ao final, a demolição da obra irregular na divisa das propriedades, respeitando as disposições contidas nos artigos 1299 / 1300 / 1306 / 1307 e 1312 do CPC.

Despacho de fls. 37, deferindo liminarmente o embargo para suspensão da obra, sob pena de multa.

Citado, o réu apresentou a contestação de fls. 58/64, acompanhada dos documentos de fls. 65/67, argüindo, preliminarmente, inépcia da inicial e afirma que a obra não é nova e, por conseguinte, descabida a via utilizada pelo autor.

Argumenta, no mérito, que o muro divisório foi construindo por si, que a construção não é ilegal, vez que não desrespeitou em momento algum os limites de sua propriedade.

Sustenta que as trincas existentes são do reboco no muro divisório, mas todas produzidas em razão da colha colocada por um dos condôminos do réu.

Afirma que sua obra esta regularizada e aprovada com projeto arquitetônico na ..... e a construção autorizada através de alvará, sendo a obra legal e segura, sem causar prejuízo ao condomínio-autor.

Impugnação de fls. 69/71.

Às fls. 75/77, juntada aos autos de cópia da sentença proferida nos autos de impugnação ao valor da causa, onde se determinou a alteração do valor da causa para R\$ 27.756,00.

Audiência de conciliação, conforme termo juntado às fls. 83.

Saneador de fls. 85/86, rejeitando as preliminares, deferindo assistência judiciária ao réu e prova testemunhal, porém indeferindo a prova pericial requerida.

Às fls. 93, o réu informa interposição de agravo de instrumento.

Acórdão de fls. 110/121, dando provimento ao agravo e determinando fosse realizada a prova pericial.

Despacho de fls. 124/127, marcando a realização de prova pericial e nomeando perito e fixando honorários.

Laudo de fls. 152/198 e esclarecimentos de fls. 256/259.

Termo de audiência de instrução e julgamento juntado aos autos às fls. 255.

Memoriais de razões finais, pelo autor, às fls. 271/272 e, pelo réu, às fls. 261/270.

Não havendo mais provas a serem produzidas, vieram-me os autos conclusos para decisão.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Trata-se de ação nunciação de obra nova em que o autor requer a suspensão da construção erigida em imóvel limítrofe e de propriedade do réu, requerendo, ao final sua demolição, por entender ser a construção ilegal e nociva aos condôminos.

O réu refuta a pretensão do autor, afirmando pela legalidade da construção, com alvará de construção e aprovação de projeto arquitetônico pela prefeitura, asseverando que a obra não prejudica em nada o condomínio autor.

As preliminares ericadas pelo réu foram decidas e rejeitadas no despacho saneador de fls. 85/86, pelo que passo a apreciação do mérito.

Inicialmente, conveniente ressaltar a lição de Orlando Gomes, que "para haver conflito de vizinhança, é preciso que um ato do proprietário de um prédio, ou estado em que o mantém,

repercuta no prédio vizinho, causando ao seu morador prejuízo ou incômodo" (In: Direitos Reais. Rio de Janeiro: 2004, 19. ed, p. 215/216).

Lado outro, o Código Civil, ao tratar do Direito de Construir, preceitua que:

Art. 1299 - O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Art. 1.301 - É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho.

Art. 1.302 - O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Art. 1.307 - Qualquer dos confinantes por altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.312 - Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Logo, friso, o exercício do direito de construir está limitado às determinações contidas em regulamentos administrativos e preceitos de Direito Civil, em atenção ao direito dos vizinhos, sendo certo que, no caso de violação de normas inerentes a esses direitos, responderá o infrator, inclusive, com a demolição das construções feitas.

Em sendo assim, entendo que, no caso sub examine, para que seja acolhida a pretensão de embargo da obra e conseqüente demolição, necessário que se demonstrem, de forma cabal, as alegações do autor em relação às irregularidades praticadas pela parte ré, que provocam dano ou ameaça à estrutura do muro divisório das propriedades.

Na hipótese, o laudo pericial de fls. 152/198 respondeu aos quesitos das partes e concluiu:

Fls. 13 - "O imóvel da Rua ..... foi edificado e posteriormente houve obras de acréscimos de construção. A edificação inicial teve sua aprovação em 25/02/1983, fls. 65/66 dos autos. Porém seus acréscimos não foram aprovados pela Prefeitura Municipal".

"Para os acréscimos das obras do referido imóvel do Réu, foi utilizado o muro de divisa entre este imóvel do Réu e o Condomínio Autor. Dentro dos parâmetros técnicos de engenharia, a edificação dos acréscimos realizados pelo Réu é considerada irregular". (grifei)

Demais disso, em resposta aos quesitos formulados pelas partes, o Perito Oficial, atestou que, para a construção erigida pelo réu não foram observados os preceitos técnicos de engenharia, que o muro divisório entre os imóveis das partes sofreu danos em relação à sobrecarga que compromete sua estrutura e aspecto visual, causando prejuízos ao condomínio-réu relacionados a propensos riscos de acidentes, diminuição da luminosidade na área privativa

dos apartamentos, além de invasão de privacidade dos condôminos devido a proximidade da construção.

Como se vê, há prova inconteste de que a construção erigida pelo réu prejudicou o imóvel vizinho, causando, inclusive, risco de desabamento, vez que afetou a estrutura do muro existente.

Assim, a manutenção da liminar de embargo da construção, deferida nestes autos é medida que se impõe, até que o réu promova a demolição em relação à parte da obra irregular, construída na divisa das propriedades, sobre o muro lindeiro, por todo o exposto acima, uma vez ter sido construída irregularmente, inclusive sem aprovação pela Prefeitura Municipal de .....

Nesse sentido:

NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO - MUROS - JANELAS DIVISÓRIAS - COMPROVAÇÃO - OBRA - IRREGULARIDADES. - A ação de nunciação de obra nova destina-se a solucionar conflitos do direito de construir com o direito de vizinhança, quando a construção a ser embargada seja lindeira, molestando o possuidor ou proprietário lindeiro e intentada antes que a obra esteja finda. - Necessário se torna o embargo da obra, quando a prova pericial deixa claro não terem sido observadas as normas Federal, Municipal e as técnicas da Engenharia Civil. Inteligência do artigo 573 do Código Civil de 1916. (Apelação Cível nº ....., Comarca de Tiros, Des. Relator José Amâncio, 17.05.2006)

Por todo o exposto, nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, mantendo a liminar deferida nestes autos e, via de consequência, determinando que réu proceda à demolição da obra irregular construída na divisa das propriedades, sobre o muro lindeiro.

Condeno, ainda, o réu, ao pagamento das custas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios que, nos termos do artigo 20, § 4º, do CPC, fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidamente corrigidos desde esta data até efetivo pagamento, suspensa a exigibilidade, nos termos do artigo 12, da Lei 1.060/50.

Intime-se o perito (fls. 136), pessoalmente, para os fins determinados às fls. 126 n.1.

P. R. I., observadas as formalidades legais, arquivem-se.

Belo Horizonte, 31 de agosto de 2007

Kárin Liliane de Lima Emmerich e Mendonça

Juíza de Direito da 23ª Vara Cível

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação de nunciação de obra nova – Demolitória – Cominatória – Cumulação de pedidos – Alvará para execução de obra – Avançar da edificação – Regularização de obra – Obtenção de habite-se - Procedência em parte		
<b>COMARCA:</b>	Caratinga		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	José Antônio de Oliveira Cordeiro		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0134 07 088725-9	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	19/08/2013
<b>REQUERENTE(S):</b>	Município de Caratinga		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Osvaldo Silveira Sobrinho		

SENTENÇA

Vistos, etc.

1- Relatório

Trata sobre ação de nunciação de obra nova C/C demolitória e cominatória, proposta pelo MUNICÍPIO DE CARATINGA, em face de OSVALDO SILVEIRA SOBRINHO.

Alega que, em 16/03/2007, o requerido teria sido notificado pelo Fiscal municipal para adotar providências necessárias à obtenção do alvará para execução de sua obra – um terraço – na Av. João Caetano do Nascimento, nº 68, Centro, conforme art. 3º do Código de Obras Municipal.

Em 24/03/2007, não tendo cumprido as exigências legais, a obra foi embargada conforme o termo de procedimento fiscal e B.O, que cita à f. 02.

Mesmo estando a obra embargada, o requerido prosseguiu, sem competente alvará, razão pela qual foi multado conforme termos fiscais e B.O.s que cito, agora, à f. 03.

Pediu em caráter de urgência o embargo da aludida obra, inclusive com demolição, sob pena de desobediência e multa.

Pedi perdas e danos.

Juntou documentos.

Decisão às ff. 134/137, deferindo, parcialmente, a liminar colimada, para fim de determinar o embargo, até resolução do mérito desta.

Fixou multa pecuniária de R\$5.000,00; acaso o nunciado continuasse com a construção.

Intimado o autor à f. 140 para dar prosseguimento ao feito.

Recolhimento de custas à f. 145.

Intimado o requerido à f.147, o mesmo contestou às ff.148/150, com a preliminar de falta de interesse de agir, ao argumento da construção estar em estado adiantado e, no mérito, disse que houve protocolo que cita em data de 09/04/2007 a demonstrar que os requeridos apresentaram os documentos necessários para a obtenção do alvará e que o município é quem não diligenciou para expedição deste.

Juntou documentos.

Impugnação às ff. 155/158, agora o município dizendo como requerido Osvaldo e sua mulher, (que até então não figurava no polo passivo), refutando os argumentos contestatórios.

Decisão às ff. 168 para as partes especificarem provas.

Realizada a audiência à f. 180, os autos vieram conclusos.

Decisão às ff. 182/183, indeferindo a liminar e nomeando perito.

Agravo retido pelo requerido às ff. 185/187.

Intimada a parte contrária.

Decisão à f. 192, mantendo a decisão agravada.

Manifestação do perito à f. 198.

Fim do Vol. I.

No Vol. II, o requerido apresentou seus quesitos às ff. 202/203.

Quesitos pela municipalidade autora à f. 205.

Proposta de honorários à f. 209.

Impugnação pelo município à f. 211, pedindo a redução.

De igual maneira o requerido, destacando que os honorários seriam de responsabilidade do autor.

Perito reduziu o valor à f. 217.

Manifesto pelo requerido à f. 219.

Pedido de parcelamento pelo município e mais redução do valor à f. 224.

Redução pelo perito à f. 229.

De acordo por parte do município à f. 230, verso.

Homologada a proposta de honorários à f. 238.

Depósito à f. 241.

Laudo pericial às ff. 264/267, com fotos às ff.268 e ss.

Manifestação pela municipalidade à f. 275, frente e verso sobre o laudo.

O requerido às ff.277/278.

Intimada as partes sobre suposta produção de novas provas à f. 281.

Expedido o alvará ao perito à f. 284.

O requerido pleiteou prova testemunhal.

Designada AIJ à f. 289

Rol pelo requerido À f. 294.

Realizada AIJ à f. 301 em que foi ouvida uma testemunha do requerido.

Sem mais provas, as partes apresentaram seus memoriais finais, após prazo concedido.

Os autos vieram conclusos.

Decido.

## 2- Fundamentação

A preliminar já foi afastada em decisão interlocutória, conforme o relatado acima, constando ainda agravo retido desta decisão.

Vamos ao mérito da causa, que é os embargos que baseiam a nunciação de obra nova, obra esta feita sem o devido alvará, segundo a municipalidade autora com pleito de demolição.

Para tais esclarecimentos foram produzidas provas documentais, pericial e testemunhal.

Vamos às provas dos autos:

Em primeiro, a prova pericial, cujo laudo se encontra às ff. 264/273, inclusive com fotos.

Começa este expert, à f. 265, dizendo que se trata de uma reforma para manutenção do referido imóvel que se encontrava em precárias condições e também um acréscimo de quartos, cozinha/copa e área de serviço no terraço, onde já existia cobertura.

Na mesma folha, o perito respondeu não ter notícia de documentação apresentada pelo requerido para aprovação do alvará junto à municipalidade; esclarecendo ter havido uma simples consulta e que, se não houve resposta pelo município, é porque o requerido não apresentou a documentação.

Informou à f. 266 que se trata de um hotel que tinha um vazamento que prejudicava a vizinhança, que, porém, foi sanado.

E, por último, o perito foi categórico ao dizer que os requeridos praticaram ilegalidades, segundo as normas municipais.

Em relação aos quesitos dos autores, respondeu sim quanto à construção de obra nova e sim que a construção não possui alvará e sim ao fato, conforme acima já dito, de que não foram apresentados ao município os devidos documentos.

Porém, ao final de f. 267, disse que a obra encontra-se 94% pronta e o Hotel em funcionamento e que a obra poderia ser regularizada.

O perito, assim, concluiu pela ilegalidade da obra, frente às posturas municipais, confirmando o embargo administrativo feito pela municipalidade e constante de f. 10 e ss, em face da violação ao Código de Obras Municipal de Caratinga, cuja Lei 1613/87 consta de ff. 18 e seguintes.

A prova documental, juntada pelo autor, é corroborada, pois, pela pericia.

Porém, esta é certa, no sentido de que 94% da obra encontram-se concluídos, sendo possível a regularização.

Pelo requerido nada foi dito quanto à existência de alvará de funcionamento, o que parece ser mais grave; vez ter havido decisão liminar deferindo os embargos, dando a entender que a obra não poderia ser utilizada.

A decisão deste feito deve se socorrer à equidade, ou seja, bastante difícil uma decisão no sentido de demolição de uma obra quase toda pronta; porém, esta obra deve ser regularizada junto aos padrões da municipalidade, mesmo que já quase pronta e sem alvará e o respectivo habite-se.

Não se tendo notícia de alvará de funcionamento devido à irregularidade da obra, a exploração comercial deve ser, em face do embargo liminar, de pronto, interditada/suspensa; porém, até regularização da obra pelo requerido.

Isto porque, se a obra não se encontra regularizada, e como se trata de obra de exploração comercial (um hotel) em que a presença de inúmeras pessoas são colocadas em risco, com o uso e exploração de um comércio em construção irregular; indispensável a exploração e uso

deste imóvel, vez que o alvará de funcionamento para exploração comercial pede o necessário e prévio alvará e habite-se do imóvel.

Não há como fugir desta exigência, pois não se trata de imóvel residencial.

Neste, a regularização da edificação fica por conta da família que o habita, até por questões sociais.

Porém, quanto ao imóvel comercial, o habite-se, fruto da regularização do imóvel, é questão de ordem pública, vez que inúmeras pessoas estarão sujeitas a utilizarem do mesmo e sujeitas, pois, ao mínimo de garantia física em relação à edificação utilizada.

Em imóvel não regularizado não se permite a sua exploração comercial/industrial, por questão de ordem pública.

É o presente caso, vez que não se tem notícia de qualquer alvará e, mesmo este sendo concedido, seria somente ou a título precário ou irregular.

O caso vindo ao Poder Judiciário; em face das provas constantes nos autos, reconheço a ilegalidade da edificação, com a consequente procedência do pleito de nunciação de obra nova; porém, em face da própria perícia, o imóvel poderá ser regularizado, perante a municipalidade, desde que o requerido atenda às posturas municipais previstas no Código de Edificação do Município de Caratinga, regularizando, pois, a obra.

Assim, por hora, fica suspensa a efetivação da decisão de demolição; efetivação esta que poderá vir a ser tomada, em futuro cumprimento de sentença da obrigação de fazer.

Deixo de condenar o requerido a perdas e danos, que poderão, no futuro, ser objeto de fixação na obrigação de fazer futura.

Neste sentido, o TJMG:

“...1 - Processo: Apelação Cível

1.0027.08.170796-3/001

1707963-05.2008.8.13.0027 (1)

Relator(a): Des.(a) Versiani Penna

Data de Julgamento: 21/03/2013

Data da publicação da súmula: 26/03/2013

Ementa:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - MUNICÍPIO DE BETIM - ART. 934, III, CPC - PODER DE POLÍCIA - FISCALIZAÇÃO - EDIFICAÇÃO IRREGULAR - AUSÊNCIA DE PROJETO APROVADO E DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO DESPROVIDO.

- Na forma do art. 934, III, CPC, a ação de nunciação de obra nova compete ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura, e possui caráter preventivo, de modo a evitar lesão a direito, tendo por pressuposto para seu ajuizamento que a construção ainda não esteja concluída.

- É irregular a obra realizada sem a elaboração de projeto devidamente aprovado pelo órgão competente e sem licença de construção.

- O desconhecimento da lei não pode ser alegado como forma de subterfúgio à sua observância obrigatória (art. 3º da LICC), não sendo possível ao Poder Judiciário ultrapassar a barreira da legalidade para, de modo arbitrário, permitir a manutenção de uma situação ilegal.

- A exigência de apresentação prévia de projeto ao órgão competente possui, como uma de suas finalidades, a possibilidade de orientação do cidadão a respeito da regra legal e das adequações necessárias à realização da obra de modo compatível com a legislação de uso e ocupação do solo no âmbito municipal.

- Recurso desprovido...”

Reconhecida a procedência de nunciação de obra nova, por esta sentença, fixo o prazo de 90 dias para que o requerido regularize a edificação junto à municipalidade, com a obtenção, inclusive, do habite-se, neste prazo; sob pena de interdição, em cumprimento da sentença ou execução provisória de obrigação de fazer, mais supostas perdas e danos, em caso de inviabilidade de demolição e utilização da obra, como outra atividade.

Ou seja, pretendo, nesta sentença, reconhecendo a ilegalidade da obra, em face das provas acima, conceder um prazo razoável ao requerido para a regularização (em face do próprio perito), prazo este de 90 dias para a obtenção do habite-se pela requerida junto à municipalidade e, sendo que o controle deste prazo e o cumprimento desta sentença, seja em obrigação de fazer, ou execução provisória, fique a cargo do requerente, com a interdição, vencido o prazo e ou demolição e ou conversão desta última em perdas e danos, durante este cumprimento/execução.

### 3- Dispositivo

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pleito autoral, extinguindo o processo com resolução de seu mérito nos termos do art.269,I, do CPC.

Reconheço a ilegalidade da obra, contida nos autos, que hoje explora um hotel, reconhecendo assim a procedência da ação de nunciação de obra nova proposta e confirmando os embargos liminares deferidos ao autor.

Em face do avançar da edificação, fica concedido o prazo razoável de 90 dias para que o requerido providencie junto à municipalidade autora, a regularização da edificação, inclusive com a obtenção do habite-se.

Ultrapassado o prazo acima, e, em querendo, a municipalidade, por questões discricionárias, e não sendo o caso de deferir alvará provisório de funcionamento ou mesmo dilatação do prazo acima com o funcionamento e exploração do hotel; poderá a municipalidade, em cumprimento de sentença ou execução provisória de obrigação de fazer, pleitear a interdição da exploração pela requerida de seu negócio na edificação embargada, com conseqüente conversão em perdas e danos, em face da inércia do requerido, vencido o prazo de 90 dias.

Condeno o requerido ao pagamento das custas e honorários advocatícios que arbitro em R\$3.000,00 (três mil reais); vez que se trata de uma ação que envolve a construção de um hotel.

P.R.I.

Caratinga, 19 de Agosto de 2013.

José Antônio de Oliveira Cordeiro

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação de rescisão contratual – Indenização – Cumulação de pedidos – Promessa de compra e venda de imóvel – Consignação extrajudicial – Levantamento do depósito – Efeito liberatório - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Luziene Medeiros do Nascimento Barbosa		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	31/08/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

VISTOS ETC.

....., devidamente qualificada nos autos, aforou perante este Juízo Ação de Indenização em face de ....., igualmente qualificada, alegando em síntese o seguinte:

Que firmou com a Ré em 02/07/2003 contrato de promessa de compra e venda do imóvel situado na Rua ....., bairro ....., nesta Capital, pelo preço global de R\$ 65.000,00.

Sustentou a Autora que quitou, como sinal, a quantia de R\$ 30.820,00, sendo que os R\$ 34.180,00 restantes seriam pagos com recursos que detinha do FGTS e financiamento a ser obtido junto à CEF.

Alinhou que o aludido contrato fora intermediado pela imobiliária ....., a qual receberia a comissão de R\$ 3.600,00.

Aduziu ainda que, para a concretização do negócio e assim receber a escritura pública do imóvel, disponibilizou à Ré a quantia faltante, momento em que fora surpreendida pela recusa desta no cumprimento da obrigação ajustada na promessa de compra e venda.

Afirmou também a Autora que a Ré não devolveu imediatamente o dinheiro que lhe fora entregue como sinal e princípio de pagamento, somente o fazendo em junho de 2004, sem qualquer correção.

Diante dos fatos narrados, imputando à Ré a quebra do contrato, requereu a Autora fosse declarada a rescisão da promessa de compra e venda, com a condenação daquela no pagamento dos valores elencados na cláusula penal; no ressarcimento dos juros e correções

pela retenção do sinal; no ressarcimento pelos lucros cessantes apurados; além de multa diária em face da inadimplência contratual.

A exordial veio acompanhada dos documentos vistos às fls. 09/40.

Citada, a Ré apresentou contestação (fls. 45/48), na qual levantou, em preliminar, a nulidade da citação, porquanto se encontra interdita. No mérito, afirmou que a responsabilidade pela ruptura do contrato fora da Autora, posto não cumprir a quota que lhe competia quitando o restante do preço. Ainda na seara meritória, aduziu que a consignação em pagamento que fizera, regularmente levantada pela Autora, possui efeito liberatório, descabendo as indenizações ora pleiteadas.

Arrimados à peça de defesa vieram os documentos juntados às fls. 49/59.

Impugnada a contestação (fls. 61/65), as partes foram instigadas quanto à produção de provas (fls. 67); ato contínuo, realizou-se frustrada audiência de conciliação (fls. 70).

Em audiência de instrução, tomou-se o depoimento pessoal da Autora e da Ré, além de inquirirem-se 03 (três) testemunhas (fls. 79/85).

Facultada as partes à apresentação de alegações finais (fls. 96), nada requereram.

Como *custus legis* o Ministério Público opinou pela procedência parcial dos pedidos (fls. 98/103).

ESSE O SUCINTO RELATÓRIO.

DECIDO.

Cuidam os autos de ação de rescisão contratual c/c indenização, intentando a Autora o reconhecimento da culpa da Ré pela não conclusão de promessa de compra e venda de imóvel, além da condenação desta no pagamento dos valores dispostos em cláusula penal, ressarcimento por retenção injustificada do sinal, por lucros cessantes na forma do art. 404 do C.C./2002 e cominação de multa diante do descumprimento.

Antes de descer à análise do mérito, cumpre rechaçar a preliminar argüida pela Ré, consistente na nulidade da citação.

Nesse passo, inobstante ser interdita judicialmente (fls. 49) e haver recebido pessoalmente o mandado citatório (fls. 66/verso), inexistente na vertente qualquer vício que macule irremediavelmente o processo.

Com efeito, a Ré, ainda que incapaz, pode levar a notícia que recebera com a citação à sua curadora, a qual, de seu turno, constituiu procurador (fls. 59) que logrou dissecar os autos e apresentar consistente defesa técnica (fls. 45/48).

Destarte, passível aproveitar-se o ato citatório, na esteira da previsão contida no parágrafo único do art. 250, do C.P.C., eis que atingida a finalidade prevista no art. 215 c/c 214, § 1º, ambos do mesmo Codex, diante do conhecimento pela representante legal da Ré do chamamento a Juízo, com conseqüente apresentação de defesa.

Rejeito, assim, a única matéria prejudicial levantada nos autos.

Vencida a análise da preliminar, tem-se que no mérito a pretensão deduzida na exordial não merece prosperar.

De fato, à luz do efeito liberatório advindo do levantamento pela Autora do depósito em consignação realizado pela Ré (fls. 40), segundo dicção do art. 890, § 2º, do C.P.C., padecem extintas as obrigações decorrentes da promessa de compra e venda noticiada às fls. 11/15.

Dispõe o aludido art. 890, § 2º, do C.P.C.:

“Art. 890. Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida.

§ 1º - ...

§ 2º. Decorrido o prazo referido no parágrafo anterior, sem a manifestação de recusa, reputar-se-á o devedor liberado da obrigação, ficando à disposição do credor a quantia depositada. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)

...”

Pois bem, a Autora fora notificada pelo Banco ....., restando cabalmente cientificada que: ... “Informamos que o devedor será considerado liberado da obrigação, objeto da dívida indicada, nas seguintes hipóteses: a) Se V. Sa. efetuar a retirada dos recursos antes do término do prazo de no máximo 10 dias corridos. b) Se V. Sa. deixar de apresentar a esta agência recusa formal do valor depositado. Neste caso, os recursos permanecerão à sua disposição para retirada a qualquer tempo.” (fls. 40).

Tão logo recebeu a comunicação do depósito em consignação extrajudicial, a Autora levantou o dinheiro disponibilizado pela Ré, depósito o qual, conforme articulado na referida notificação encaminhada pelo Banco ....., continha o escopo: . . . “desacordo comercial referente ao contrato particular de promessa de compra e venda ‘. . .’ do imóvel sito a Rua: ..... Bairro: ..... (MG) ‘. . .’ no valor de R\$ 30.820,00.”

Ora, a Ré especificou o motivo do depósito, informando à Autora que a consignação extrajudicial mirava o desacordo comercial referente ao contrato de promessa de compra e venda; a Autora, de seu turno, levantou silenciosamente o dinheiro ofertado, situação que gerou a extinção das obrigações contratuais, decorrentes ou acessórias, insertas no negócio jurídico entabulado entre as partes.

Nesse sentido, a jurisprudência já assentou:

BUSCA A APREENSÃO - LIMINAR - CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE OBRIGAÇÃO EM DINHEIRO - LEVANTAMENTO - EFEITO LIBERATÓRIO. No procedimento extrajudicial de consignação de obrigação em dinheiro, o levantamento do depósito libera o devedor. (T.A.M.G. -445684-6 - Rel. Juiz Saldanha da Fonseca - p. 05/02/2005)

RESCISÃO DE CONTRATO - CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL. O levantamento da importância consignada extrajudicialmente pelo credor tem efeito de quitação e extingue a obrigação, desonerando o devedor. (T.A.M.G. - 314711-3 - Rel. Juiz Alvim Soares - p. 21/10/2000)

Não se alegue, como fê-lo a Autora (item 15 da peça de impugnação - fls. 64), que o levantamento do depósito conteve a ressalva expressa de possibilidade de discussão futura acerca da higidez dos valores consignados.

Consoante se apura pela resposta ao ofício encaminhado por este Juízo ao Banco ....., no qual se buscava a cópia do recibo de levantamento do depósito em consignação, a Autora apanhou a soma disponibilizada pela Ré sem apor qualquer indicação de irresignação ou inconformismo (fls. 90/93).

Vale dizer, levantou a Autora o saldo consignado com a ciência de que o faria em liberação plena da Ré quanto à resilição da promessa de compra e venda do imóvel, fenômeno que abarca não apenas eventuais correções do sinal injustamente retido, mas também a cláusula penal e perdas e danos.

Justifica-se o posicionamento ora tomado tendo em mira o contido no art. 890, § 3º e § 4º, do C.P.C., de sorte que, havendo a recusa da Autora no levantamento do dinheiro consignado, a Ré, tomando deste conhecimento, deveria ajuizar a ação de consignação em pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, hipótese não empregada porque surtiu o efeito almejado a consignação extrajudicial, que estancou e estabilizou a desavença contratual.

Assim, como não recusou; do contrário, anuiu expressamente com o depósito, a Ré padece liberada de quaisquer obrigações decorrentes do contrato noticiado às fls. 11/15.

Oportuno salientar que, diversamente do sustentando pela ..... às fls. 98/103, a vertente em apreço não cogita em “aceitação tácita por ausência de recusa”, haja vista que a Autora efetivamente levantou o dinheiro consignado sem gravar quaisquer ressalvas. Essa aceitação tácita passível de discussão futura se refere à inércia em levantar o dinheiro, um ato omissivo, jamais a uma conduta orientada positivamente.

Padecendo incontestemente a liberação das obrigações decorrentes da promessa e venda colacionada às fls. 11/15 por força do levantamento do depósito feito pela Ré, descabe cogitar em indenização ou ressarcimento, eis que já contemplados no quantum consignado objeto da irrestrita quitação outorgada pela Autora, desimportando, com isso, perquirir o responsável pela ruptura do contrato.

Isso posto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA EXORDIAL, resolvendo o mérito do processo nos moldes do art. 269, I, do C.P.C..

Condeno a Autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Transitada esta em julgado, nada se requerendo, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

Belo Horizonte, 31 de agosto de 2007.

Luziene Medeiros do Nascimento Barbosa

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação declaratória – Direito de passagem – Direito temporário – Servidão – Não configuração – Imóvel encravado - Procedência em parte		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Luziene Medeiros do Nascimento Barbosa		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	08/08/2005
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

VISTOS, ETC...

....., devidamente qualificada nos autos, aforou perante este Juízo Ação Declaratória de Direito de Passagem em face de ..... e ....., igualmente qualificados, alegando em síntese o que segue:

Que, desde os idos de 1994, juntamente com sua família, utiliza-se do imóvel hoje pertencente aos Réus para lograr acesso à via pública, eis que o imóvel de sua propriedade encontra-se encravado.

Alinhou que desde o ano de 2002, quando da aquisição pelos Réus do imóvel que lhe serve de passagem, estes vêm apondo-lhe empecilhos para a fruição da locomoção, lançando no caminho que percorre varal de roupas, viveiros, plantas, criações, além de agredir-lhe verbalmente, sempre que se socorre ao único acesso à via pública.

Requerendo fosse-lhe reconhecido o direito de passagem, a fim de poder usufruir sem obstáculos do meio de acesso à via pública, juntou os documentos de fls. 04/10.

Citados, os Réus apresentaram defesa (fls. 24/26), sustentando que há possibilidade da autora valer-se de outros caminhos para o acesso pleiteado. Arrimou também que a Autora não possui direito à servidão de passagem, posto que não se beneficia há mais de 10 (dez) anos da passagem por seu imóvel.

Com a contestação vieram os documentos de fls. 27/34.

Impugnada a peça defensiva (fls. 36/37), a Autora novamente valeu-se da juntada de documentos (fls. 38/45), pelo que se intimaram os Réus para manifestação (fls. 47).

Não havendo resposta dos Réus (fls. 47), verificou-se irregularidade no que tange a representação processual do Réu ....., e, determinada sua regularização (fls. 48), o mesmo ficou-se inerte, sendo-lhe decretada a revelia (fls. 50).

Designada audiência de conciliação, a mesma restou infrutífera, diante do não comparecimento dos Réus (fls. 54).

Às fls. 55 consta de despacho determinando a inspeção judicial, a qual, realizada, fora lavrado termo (fls. 57).

ESTE O SUCINTO RELATÓRIO.

DECIDO.

Cuidam os autos de AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PASSAGEM, onde pretende a Autora seja-lhe reconhecido o direito ao acesso à via pública pelo prédio dos Réus, de sorte que seu imóvel resta encravado e aqueles lançam empecilho ao seu trânsito.

Antes de adentrar no mérito do pedido, forçoso reconhecer que o presente feito refere-se ao direito de passagem, não à servidão, eis que a pretensão da Autora reside no livre acesso ao seu imóvel sem aposição de embaraços pelos Réus, não em constituir título que lhe serviria para registro de domínio.

Nesse passo, a meu pensar, a pretensão deduzida na exordial merece guarida, notadamente pelas impressões angariadas com a Inspeção Judicial realizada no local objeto do embate, circunstância que dispensa a evolução da matéria probatória, permitindo o julgamento antecipado.

Com efeito, esta Magistrada quando pessoalmente compareceu ao local que se pretende ver declarado o direito de passagem, pôde verificar que efetivamente o prédio da Autora, por ora, somente possui como acesso à via pública o caminho pelo imóvel dos Réus.

É que, segundo visualizei no local, o prédio da Autora até poderia receber acesso por meios outros, porém, diante da ausência de qualquer infra-estrutura no local onde se desenvolveu o bairro ....., região de Venda Nova, torna-se humanamente impossível obter passagem à via pública, salvo por meio do prédio dos Réus.

Os anexos fotográficos colacionados aos autos, notadamente aquele juntado às fls. 42, dão mira quanto à impossibilidade de escoamento do trânsito de pessoas pela frente do imóvel da Autora, haja vista a existência de um fétido córrego, que inclusive recebe diretamente esgoto sem qualquer espécie de tratamento.

Pelas laterais, tanto à esquerda ou pela direita, o espaço apresenta-se diminuto e sem qualquer pavimentação, a possibilitar a passagem de pessoas sem o risco de serem projetadas ao córrego.

Destarte, somente pelos fundos do prédio da Autora, onde resta localizado o imóvel dos Réus, é que o acesso se mostrou viável, ao menos até a prefeitura municipal de ..... se quede a tratar da urbanização do local, com a feitura da Avenida .....

A impressão pessoal advinda com a Inspeção Judicial revelou-me, além da necessidade de passagem da Autora pelo prédio dos Réus, o grande risco de contrair doenças a que os moradores do Bairro ..... estão sendo submetidos, diante do lançar direto de esgoto pluvial e humano pelo córrego que corta referido bairro.

Ademais, notei que o desbarrancamento das terras que margeiam o córrego se revela crescente, aumentando o risco à saúde física dos moradores daquela região.

Não se olvide igualmente a existência de poluição por resíduos, contaminando o solo e possivelmente o lençol freático, além do rio em que aquele córrego desemboca, já que inúmeras garrafas plásticas estavam às suas margens. A poluição odora, por si, como já firmado, incomoda sobremodo, sendo despiciendo comentários outros.

Desta forma, até que a Prefeitura Municipal de ..... urbanize o local onde os imóveis estão gravados, não vislumbro outro meio de acesso pela Autora ao seu prédio, exceto utilizando passagem pelo imóvel do Réu, no caminho que costumeiramente já o fazia.

Entretanto, como o presente feito não traduz servidão, mas direito temporário de passagem, tenho como imprescindível, nos moldes do art. 1.285 do C.C./2002, fixar indenização em R\$ 10,00 (dez) reais mensais, pelo uso do direito de passagem que aclama.

Cogite-se que o referido valor, mesmo aparentemente insignificante, é o que se revela justo diante das condições financeiras dos moradores da localidade bairro ....., averiguada em Inspeção Judicial.

Com isso, hei de reconhecer o direito de passagem da Autora pelo imóvel dos Réus, sem que estes ofereçam qualquer resistência, pelo local por onde lhe era habitual, mediante o pagamento mensal de R\$ 10,00 (dez reais), até que a prefeitura municipal providencie condições sanitárias e urbanas mínimas para a livre movimentação.

Isso posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA EXORDIAL, para conceder, a título provisório, à Autora o direito de passagem sobre o prédio dos Réus, no local que já lhe era habitual, mediante pagamento de indenização mensal de R\$ 10,00 (dez reais).

Condeno os Réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), suspensa a exigibilidade eis que agora lhes concedo o pálio da assistência judiciária.

Oficie-se à Procuradoria do Meio Ambiente, fornecendo-lhes cópia da presente decisão, para que tomem as medidas que entenderem pertinentes.

Transitada esta em julgado, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

Belo Horizonte, 08 de agosto de 2005.

Luziene Medeiros do Nascimento Barbosa

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação possessória – Posse ou propriedade – Ausência de prova – Esbulho – Não-caracterização – Improcedência do pedido – Pedido contraposto – Manutenção de posse – Procedência do pedido		
<b>COMARCA:</b>	São João do Paraíso		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Aline Martins Stoianov de Campos		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0627.10.002563-4	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	03/08/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Anizia Maria de Jesus Santos e José dos Santos		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Arlindo dos Santos Barros e Edivan Francisco de Oliveira		

## SENTENÇA

Vistos, etc.

Dispensado o relatório, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099, de 1995, passo ao resumo dos fatos relevantes.

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar proposta por Anizia Maria de Jesus Santos e seu esposo José dos Santos em face de Arlindo dos Santos Barros e Edivan Francisco de Oliveira, alegando, em síntese, que são possuidores do imóvel rural denominado “Umburucu”, localizado na Fazenda Mandacaru, Município de São João do Paraíso/MG, com área de 14,9872 hectares, cuja posse teria sido adquirida por sucessão de Miguel dos Santos Barros e Donatila Maria de Jesus e, ainda, por compra e venda de Cassiano Ursino dos Santos e Maria de Jesus Santos. Alegam que foram esbulhados pelos réus, no quinhão que compraram de Maria de Jesus Santos e no quinhão que sucederam a Donatila Maria de Jesus, em área de aproximadamente de meio hectare, pelos réus, que cortaram os postes de cerca dos autores e invadiram a área. Requereram a reintegração da posse.

Frustrada a tentativa de conciliação, passou-se à instrução. Em audiência foram apresentadas as contestações (ff. 71/72), na qual os requeridos alegaram que a versão apresentada pelos autores é inverídica uma vez que a pessoa de Cassiano jamais teve ou recebeu posse sobre o imóvel em litígio para que pudesse transferi-la aos autores. Afirmam que o réu Arlindo é o legítimo possuidor da área em litígio, pois, originalmente tal posse foi de Donatila, casada

civilmente com Avilmar Rocha de Sousa. Donatila teria falecido em 03/10/2004, sem filhos, deixando como meeiro e único herdeiro seu marido Avilmar, o qual permaneceu na posse do aludido imóvel, nele residindo até seu ulterior falecimento em 15/10/2004, deixando como único herdeiro seu pai Rodney Rocha de Sousa, quem recebeu tal posse por herança e a transferiu para Osvaldo Francisco de Oliveira, quem, finalmente, a transmitiu ao requerido Arlindo dos Santos Barros em 25/01/2008, por meio de escritura de cessão de direito possessório. Arguiram a ilegitimidade passiva do réu Edivan Francisco de Oliveira, que nunca teve qualquer contato ou posse com a área em litígio, pois apenas constou como representante e procurador do herdeiro Rodney Rocha de Sousa no ato da transmissão da posse do referido imóvel para Osvaldo Francisco de Oliveira, e, em pedido contraposto, o réu Arlindo, requereu proteção possessória e cominação de multa diária por descumprimento. Foram ouvidas testemunhas dos requerentes e requeridos e apresentadas alegações finais.

Decido.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Antes de adentrar ao mérito cumpre analisar a preliminar arguida.

### 1- Ilegitimidade de Parte

A parte requerida, Edivan Francisco de Oliveira, alega ser parte ilegítima para figurar no pólo passivo da presente demanda, visto que não praticou qualquer ato possessório ou de esbulho, sequer teve contato físico com o imóvel em litígio, tendo apenas atuado como procurador do herdeiro Rodney Rocha de Sousa para assinar o documento no ato da transmissão da posse do referido imóvel para Osvaldo Francisco de Oliveira.

Com efeito, tem legitimidade para figurar no pólo passivo de ações possessórias apenas aquele a quem se atribua a prática de ato de esbulho ou turbação do bem em litígio.

No caso em comento, restou evidente que o réu Edivan, em momento algum praticou qualquer ato possessório, de esbulho ou de turbação, em relação ao imóvel litigioso, apenas figurou em negócio jurídico representando uma das partes, na condição de seu procurador, o que em nenhuma hipótese teria o condão de alçá-lo à categoria de esbulhador ou turbador da posse discutida, eis que agiu apenas exteriorizando a manifestação de vontade de terceiro.

Assim, por não fazer parte da situação substancial em análise, de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva do réu Edivan Francisco de Oliveira para figurar no pólo passivo.

Destarte, acolho a preliminar de ilegitimidade de parte para excluir do pólo passivo o réu Edivan Francisco de Oliveira.

### Mérito

Trata-se de ação possessória fundada em posse de área de aproximadamente 1,0 ha na "Fazenda Mandacaru", que teria sido esbulhada pelo requerido, o qual se encontra na utilização da referida área.

Primeiramente, deve-se frisar que, em sede possessória, não se discute domínio, razão pela qual se alguém quer discutir propriedade, com base em título dominial, deve se valer do juízo petitório.

No que tange à posse, para que seja reconhecido o direito de sua proteção, necessária a comprovação dos seguintes requisitos: o exercício de posse mansa e pacífica, turbação ou esbulho praticado pelo réu e a data de sua ocorrência, bem como a perda da posse na ação de reintegração, tudo nos termos do art.927 do Código de Processo Civil.

Feito tal reparo, observo que no caso em análise, de todo modo, não restaram provadas, seja a propriedade ou a posse alegadas na inicial. Afirmam os autores que receberam a posse da área em litígio de Cassiano através de contrato de compra e venda em 2008. No entanto, os depoimentos testemunhais dão conta de que, tanto Cassiano quanto os autores, embora tenham negociado documentalmente o imóvel, jamais o ocuparam ou chegaram a exercer de fato posse sobre a área litigiosa.

De fato, a cronologia dos fatos demonstra que a terra disputada era possuída originalmente por Donatila Maria de Jesus e seu marido Avilmar Rocha de Sousa, sendo Donatila irmã da autora Anízia Maria de Jesus Santos, de quem era confinante. O casal Donatila e Avilmar não teve filhos, sendo que Donatila faleceu em outubro de 2004, seguido pelo falecimento de seu marido dias após.

Do que se apurou nos autos, após o falecimento de Avilmar, embora não tenha havido abertura de inventário para realização da partilha do imóvel deixado pelo casal, a autora Anízia, irmã de Donatila, bem como o Sr. Rodney, pai do esposo Avilmar, imaginando-se titular do direito sucessório sobre o imóvel, cada qual, atribuiu-se a qualidade de dono e possuidor da área passando a negociá-la com terceiros.

Tal conclusão se extrai da prova testemunhal produzida, senão vejamos:

João dos Santos - [...] que Donatila foi viver com Avilmar; que Donatila faleceu, que depois de um tempo, com diferença de poucos dias, o Avilmar faleceu; que ficou a dúvida se a herança era de avilmar ou dos irmãos da Donatila, que Adivanio comprou a terra do Rodney [...] que Advanio comprou as terras em 2008, que na mesma época Anisia comprou as terras de sua irmã Donatila, que Cassiano era cunhado de Anisia, [...] que Advanio vendeu a terra para Arlindo [...] (f.74);

Jesulino da Silva – [...] que Donatila era casada com Avilmar; que antes do falecimento de Donatila, ela não vendeu as terras, que Avilmar é quem ficou morando nas terras; que depois de uns dias, Avilmar foi encontrado morto dentro de sua casa, que Anisia era vizinha da Donatila, que Avilmar ficou dono da terra, [...] que Arlindo comprou a terra do pai do Avilmar, logo que Avilmar morreu [...] (f. 76).

Contudo, a questão sucessória nada influi na solução da presente lide que se presta a analisar apenas o aspecto possessório, isto é, quem exerceu o domínio fático sobre o imóvel após o falecimento dos anteriores possuidores, Donatila e seu marido Avilmar.

Nesse aspecto, o que se extrai da prova produzida é que a área em litígio, na verdade, nunca foi possuída de fato pelos autores, os quais apenas entabularam contrato de compra e venda da referida área na esperança de, posteriormente, apropriar-se dela. No entanto, comprovado nos autos que foi o requerido, Arlindo, quem de fato efetivou a posse na área após adquiri-la do pai de Avilmar, nela estabelecendo sua residência com plantio e criação de gado.

Corroborando tal versão, as testemunhas dos autores, João dos Santos e Noé Maciel dos Santos afirmaram que:

João - [...] que Anisia mora na parte de baixo das terras em litígio; que Advanio vendeu a terra para Arlindo, que é Arlindo quem trabalha na terra e cria gados na terras, que Arlindo construiu a cerca mas os autores derrubaram a cerca, que a terra é utilizada pelo Arlindo, [...] que Cassiano não plantou nem fez benfeitorias na terra que eram de Donatila, que Anisia fez uma cerca na terra de Donatila, que o depoente sabe dizer que a cerca foi retirada pelos requeridos, que o depoente não sabe dizer exatamente quanto tempo que a cerca ficou no local, mas sabe dizer exatamente quanto tempo que a cerca ficou no local, mas sabe dizer que foi em questão de dias; que Anisia não ergueu nenhuma benfeitoria na área de Donatila além da cerca, [...] que Arlindo cria gados, não sabe dizer se Arlindo planta nas terras, que possui uma cerca dos confinantes antigos [...] (f. 74).

Noé – [...] que Anisia não ocupou a terra ou nela executar qualquer atividade [...] (f. 75).

No mesmo sentido, afirmando que a terra litigiosa, na verdade, foi ocupada pelo réu Arlindo em 2008, quem passou a exercer a posse de fato sobre a mesma, as declarações da testemunha do requerido Jesulino da Silva Viana, (f.76):

[...] que antes do Arlindo entrar na terra, ninguém entrou na terra, que o depoente ouviu falar que Anisia levantou a cerca, mas o Arlindo derrubou, que Anisia não plantou na terra e nem criou gados; que na mesma época, de 06 meses a 01 ano do falecimento do Avilmar, o Arlindo entrou na terra, que Adivânio não entrou nem utilizou a terra; que desde então Arlindo está na terra cuidando da chácara deixada por Avilmar e criando gados, que Anisia não estava na terra quando Arlindo entrou na terra, que Arlindo roça a terra; [...] que o depoente conhece Cassiano e sua esposa Dona Maria, que Cassiano nunca entrou na área [...].

Assim, a prova testemunhal é harmônica e favorece ao réu, dando conta de que os autores, embora tivessem interesse, na realidade jamais conseguiram de fato consolidar sua posse sobre a área disputada. Por isso, não há que se falar em posse dos requerentes nem mesmo em esbulho sofrido, o que torna inviável a proteção possessória pleiteada.

Desse modo, só a prova inofismável de que os autores teriam adquirido a posse exclusiva da área em litígio poderia ensejar o acolhimento do pedido reintegratório. No entanto, foi o requerido quem trouxe aos autos provas para reforçar o exercício efetivo de sua posse (ff.74/76 e 80/87).

Na ação de reintegração de posse o ônus da prova pertence ao autor, conforme dispõe o art. 927 do CPC. No caso, não provado que os requerentes tenham exercido posse sobre o imóvel e que a posse do réu seja injusta, certo que, este é quem a ocupa desde o falecimento dos anteriores possuidores, não procede o pedido inicial.

Em sede de contestação, o réu Arlindo dos Santos Barros formulou pedido contraposto para ser mantido na posse com a fixação de multa diária contra os autores em caso de descumprimento, o que, conseqüentemente, após a comprovação de sua posse na área objeto da presente ação, deve ser acolhido.

III - DISPOSITIVO:

Pelo exposto, não provada a posse alegada pelos autores e o esbulho praticado pelo réu, JULGO TOTALMENTE IMPROCEDENTE a pretensão inicial formulada por Anizia Maria de Jesus Santos e José dos Santos em face de Arlindo dos Santos Barros e Adivanio Francisco de Oliveira.

Destarte, JULGO PROCEDENTE a pretensão do requerido, Arlindo dos Santos Barros, no que tange ao pedido contraposto de manutenção de posse, fixando, desde já, multa diária no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) em caso de violação de sua posse pelos autores.

Em sede de Juizados Especiais não há condenação em custas nem honorários advocatícios em primeiro grau de jurisdição, a teor do disposto no art. 55 da Lei 9.099/95.

Após o transito em julgado, archive-se com a devida baixa.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

São João do Paraíso/MG, 03 de agosto de 2011.

Aline Martins Stoianov de Campos

Juíza de Direito Substituta

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Adjudicação compulsória – Compromisso de compra e venda – Pedido contraposto – Improcedência - Procedência do pedido autoral		
<b>COMARCA:</b>	Rio Piracicaba		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Afonso José de Andrade		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	27/10/2000
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc....

Cuida-se, na espécie em julgamento, de Ação de Adjudicação Compulsória, ajuizada por ....., contra ....., com arrimo em Compromisso de Compra e Venda e demais documentos que acompanham a inicial, fls. 07/28, atinente a uma gleba de terras rurais, desmembrada de área maior, situada neste município e comarca, lugar denominado Talho Aberto, e que, segundo o respectivo Compromisso, acostado a 11/13, é de 81.48,14% da área de Matrícula e Registro - 94.21.40 Ha - ou sejam, 76.76,69 hectares.

Observado o Procedimento Sumário, aplicável à modalidade, em audiência inaugural de conciliação, presentes as partes e procuradores, restou inviabilizado o acordo, consoante registra o respectivo termo, que se vê a fls. 38.

Nessa oportunidade, conforme contestação de fls. 40/59, os réus, sem negar a existência da negociação e correspondente instrumentalização contratual, carregam para os autos do processo, além de documentos atinentes à lide ou divergência, um segundo instrumento contratual, pertinente ao mesmo imóvel e negociação, formalizado, por instrumento particular, em data anterior àquele, e que, igualmente, se vê a fls. 65/ 66.

Em sua contestação ao pedido dos autores, de adjudicação do imóvel objeto daqueles instrumentos contratuais, os réus aduzem preliminares de inadequação do rito, de carência de ação, de incidente de falsidade documental e, no mérito, após discutir os termos do contrato e respectiva negociação, contrapõem pedido de anulação do primeiro instrumento

compromisso, porquanto, embora datado de novembro de 1999, teria sido lavrado recentemente, no corrente ano de 2000.

Deixando para o final, em julgamento conclusivo, as questões substantivas ou de mérito, postas por ambas as partes do processo, foram, pela interlocutória de fls. 134/135, enfrentadas e definitivamente rejeitadas todas as preliminares.

Por ocasião da audiência de instrução, tomada por termo a fls. 154/165, foi tomado o depoimento pessoal do preposto dos autores, inquirida uma testemunha arrolada pelos réus e, ex officio, a pessoa que, como corretor, intermediou a venda; e, finalmente, o procurador dos réus, fls. 160/161, 162, 163/164 e 165, respectivamente; tendo os autores desistido da oitiva de suas testemunhas e do depoimento da parte ré.

Encerrada a instrução, com as razões finais das partes e ineficácia da tentativa de acordo, renovada, vieram-me os autos para exame e julgamento de ambos os pedidos, formulados, respectivamente, pelos autores e pelos réus, em suas respectivas peças de ingresso.

Assim visto e exposto, passo ao exame e julgamento da causa, começando pelo pedido contraposto, em razão de sua conexidade e prejudicialidade.

Observo e constato que o pedido de adjudicação compulsória, formulado pelos autores, se arrima, mediatamente, em Compromisso de Compra e Venda, acostado às fls. 11/13, formalizado por instrumento público, não obstante a existência, relativamente ao mesmo negócio jurídico, de um outro instrumento contratual, formalizado, por instrumento particular, em data anterior àquela consignada no Instrumento Público.

Essa duplicidade instrumental, não obstante a unicidade do negócio, não invalida ou simplesmente infirma a vontade dos contratantes, constantes de documentos por eles assinados, que, nos exatos termos do artigo 131 do Código Civil Brasileiro, presumem-se verdadeiras em relação aos signatários.

Ambos os instrumentos contratuais, acostados, respectivamente, a fls. 11/13 e 65/66 dos autos da causa, se referem ao mesmo negócio, dizem respeito ao mesmo objeto e, relativamente aos elementos essenciais da compra e venda - res, pretium et consensu - não ocorre divergência alguma.

Ambos, com exceção das datas e testemunhas instrumentárias, foram firmados pelas mesmas pessoas e se prendem, imediatamente, ao instrumento público de procuração, outorgado pelos compromitentes vendedores, quando da conclusão da correspondente negociação.

Consigna-se, a respeito, que todas as testemunhas ouvidas, inclusive aquela arrolada pelos réus, dão notícia da pré-existência deste primeiro instrumento contratual, que teria sido elaborado por um Escritório de Contabilidade, firmado pelos contratantes e que, até certa data, teria sido extraviado ou não era encontrado.

Relativamente à formação do negócio, como ato soberano e livre de vontades, não encontro nenhum vício ou defeito jurídico.

Vendedores e comprador, em março de 1997, apresentados e aproximados pelo corretor ....., ouvido a fls. 163/164, após algumas tratativas, peculiares à avença, se harmonizaram, relativamente ao objeto, sua área, confrontação, preço e forma de pagamento; seguindo, a esta fase consensual, a entrega e transmissão dos respectivos bens, em cuja posse se encontram, desde então, os contratantes.

Apenas uma testemunha, aquela arrolada pelos réus, diverge relativamente ao valor global da venda das terras, não obstante deixar de informar acerca do pagamento da parte em dinheiro, confirmando, todavia, a oferta e aceitação de um imóvel urbano, localizado na vizinha comarca de ....., como parte do pagamento do preço das terras adquiridas pelos autores aos réus.

Aliás, a esse respeito, os próprios contestantes não negam o recebimento da parte em dinheiro.

No que tange à data daquele instrumento contratual, segundo seu próprio texto, e pessoas ouvidas, fora ele lavrado em onze de novembro de 1999.

Inexiste, nos autos, prova em contrário.

O procurador dos vendedores, ouvido a fls. 165, confirma que o subscrevera, naquela localidade, no referido mês e ano.

A esse respeito, igualmente, não diverge a testemunha instrumentária, ....., ouvida a fls. 163/164.

Não se pode, por respeito ao princípio do contraditório e do devido processo legal, atribuir força desconstitutiva à declaração de fls. 67, porque acostada por cópia não autenticada e colhida sem a presença dos contratantes adquirentes, principais interessados na prevalência do ato.

Demais disso, ainda que se pudesse considerar como defeito jurídico a questão da data, constante desse instrumento contratual, o negócio jurídico acertado e concertado pelas partes deste processo subsistiria incólume e regularmente instrumentalizado às fls. 65/66 dos autos, a estes trazido pela própria parte ré.

Por último, não se admite, como jurídica, fundada e ética, a resistência dos réus em outorgar aos autores, como comprometido, a escritura definitiva do imóvel vendido e, há anos, efetivamente entregue e na posse mansa dos adquirentes.

Age com manifesta má-fé, com a qual não coonesto o Judiciário, o proprietário que, após venda, transmissão e recebimento do preço, nega a escritura definitiva, e revende o mesmo bem a terceiro.

Todos os elementos informativos do processo, como as procurações trocadas pelos contratantes, comprovam, à saciedade, a regular formação da avença e normal formalização instrumental.

Com estes fundamentos, julgo improcedente o pedido contraposto, de anulação do instrumento contratual, sobre o qual se arrima o pedido dos autores; e, por conseqüência,

procedente o pedido por estes formulado, adjudicando-lhes o imóvel constante do instrumento contratual de compromisso de compra e venda, acostado a fls. 11/13, registrado no Cartório de Registro de Imóveis local, Matrícula nº....., R. 01.

Paguem os vencidos as despesas do processo, arbitrada a verba honorária em 20% sobre o valor da causa, que é o valor do contrato e do pedido.

Trânsita em julgado, expeça-se, ao Cartório Imobiliário local, o competente mandado de registro definitivo e constitutivo do direito de propriedade sobre a área vendida.

Deixo de remeter ao Ministério Público, cópia de peças dos autos, por não encontrar indícios de ilícito penal.

Publicar. Registrar e Intimar.

Rio Piracicaba, 27 de outubro de 2000.

Afonso José de Andrade

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Adjudicação compulsória – Contrato particular de compromisso de compra e venda – Ausência de matrícula do imóvel - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Ubá		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Diego Teixeira Martinez		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	069910000733-4	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	10/01/2012
<b>REQUERENTE(S):</b>	Vinícius Palla Costa		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Heron Martins		

## SENTENÇA

### I - RELATÓRIO

VINÍCIUS PALLA COSTA moveu demanda em face de HERON MARTINS, todos qualificados nos autos.

Alegou que, em 20/2/2008, as partes celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda relativo ao lote de terreno nº 18, da quadra A, situado na Rua Projetada, bairro Santo Antônio, Ubá. Sustentou que, nos moldes da cláusula quinta do pacto, se comprometeu a não registrar o contrato no Registro de Imóveis para não infringir o Termo de Acordo celebrado entre o Réu e o Município de Ubá, mas tal cláusula é nula. Asseverou que pagou o valor referente ao negócio entre as partes (R\$ 12.000,00) nos termos do contrato, mas até o momento não recebeu a escritura definitiva de contrato de compra e venda, o que é fundamental para o registro no Registro de Imóveis. Aduziu que o Réu sempre se defende se valendo da referida cláusula quinta, mas, conforme o Decreto-lei 58 de 1937, não se pode afastar o direito reclamado.

Assim, pediu a outorga da escritura de contrato de compra e venda.

A inicial veio acompanhada de procuração, declaração de hipossuficiência e documentos (f. 6/17), tendo sido deferida a gratuidade de justiça (f. 19).

Regularmente citado, o Réu juntou procuração e declaração de hipossuficiência (f. 25/26) e apresentou contestação (f. 27/31). Defendeu que a cláusula quinta do pacto celebrado entre

as partes deve ser respeitada, até porque, ao firmarem o contrato, as partes estavam cientes de que o loteamento se encontrava em fase de execução. Afirmou que sempre agiu de boa-fé, tanto que a posse do imóvel foi entregue ao Autor, nos moldes da cláusula segunda do pacto. Assinalou que o trâmite de regularização do loteamento vem ocorrendo normalmente, não se sustentando o pleito autoral. Aduziu que, a fim de resolver o impasse, sugeriu que o Autor lhe entregasse o lote mediante a devolução da quantia paga, proposta que não foi aceita. Anexou documentos (f. 32/40).

O Autor impugnou a contestação, reiterando as alegações da inicial e rebatendo as teses da contestação (f. 41).

Intimados a dizer sobre provas, as partes pleitearam a produção de provas orais (f. 42 e 43).

Remetidos os autos ao subscritor (f. 43-v.), foi determinada a conclusão para sentença (f. 44).

É o relatório.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Não existe nulidade a ser sanada ou preliminar a ser enfrentada.

Considerando que não se revela necessária a produção de qualquer outra prova além das constantes dos autos, nos moldes do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil, o caso é de julgamento antecipado. Passo, pois, à apreciação do mérito.

Quanto aos fatos, em 20/02/2008, as partes celebraram “contrato particular de compromisso de compra e venda” (f. 16/17), por meio do qual o Réu prometeu vender ao Autor “o imóvel composto pelo lote de terreno de nº 18 (dezoito) da quadra ‘A’, situado à Rua Projetada, Bairro Santo Antônio, nesta cidade de Ubá”, mediante o pagamento da quantia de R\$ 12.000,00 em duas parcelas, uma no valor de R\$ 4.000,00 à vista e outra no montante de R\$ 8.000,00 com vencimento em 20/08/2008.

O pacto contém diversas cláusulas, em especial as seguintes:

“(…) Cláusula Segunda: O promissário comprador entrará imediatamente na posse do imóvel ora adquirido, podendo a partir desta data fazer do imóvel o que melhor lhe convier. (...)”

Cláusula Quinta: O promissário comprador se compromete a não registrar o presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, para não infringir ao disposto no Termo de Acordo, celebrado entre o Vendedor e a Prefeitura Municipal de Ubá, especialmente no que diz respeito a Item II do referido Termo de acordo de 01/07/2004. (...)”

Não há prova de que o Autor efetuou o pagamento integral do valor mencionado no pacto. Por outro lado, o Réu não impugnou a alegação constante da inicial no sentido de que tal pagamento teria ocorrido (f. 3).

O Autor anexou aos autos um projeto de loteamento (f. 10/11), indicando o lote objeto da lide. Por sua vez, o Réu trouxe Termo de Compromisso celebrado em junho de 2004 por ele e outros dois familiares, de um lado, e pelo Município de Ubá, de outro, no qual se menciona a intenção da “Família Martins” de proceder ao parcelamento de terreno a ela pertencente (f. 32/34).

O Réu ainda juntou o Termo de Acordo referido na cláusula quinta acima referida (f. 36), de acordo com o qual ele se comprometeu com o Município a “não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras mínimas exigidas no alvará de licença”.

Não há prova de que o imóvel objeto da lide, fruto de loteamento, tenha sido devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

No que tange ao direito, o Código Civil de 2002, assim dispõe em relação à promessa de compra e venda:

Artigo 1.417. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Artigo 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Segundo o artigo 1.227 do mesmo diploma, em regra, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos.

Conforme o artigo 462 do Código Civil de 2002, o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Por sua vez, o artigo 466-B do Código de Processo Civil prevê que, caso aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado, contanto que isso seja possível e não seja excluído pelo título.

Ademais, a Lei 6.015 de 1973, que regula os registros públicos, estabelece o seguinte:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro: (...)

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; (...)

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; (...)

II - a averbação: (...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

(...)

Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223 - Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

(...)

Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. (...)

Além disso, o artigo 396 do Código de Processo Civil determina que a parte deve instruir a petição inicial ou a resposta com os documentos destinados a provar-lhe as alegações.

No caso, a ausência de manifestação específica do Réu tornou indubitosa nos autos que o Autor efetuou os pagamentos que lhe cabiam, nos termos avençados entre as partes. Resta saber se o Autor possui direito à adjudicação pretendida, questão que independe da produção de prova oral.

A medida possui como pressuposto lógico a regular matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, uma vez que somente a partir da existência dela será possível se falar na propriedade do bem e, como corolário, na possibilidade do contrato de compra e venda do mesmo.

Em outras palavras, a compra e venda de um imóvel depende da existência e da individualização no registro competente, sob pena de desrespeito às normas de registro público que regem a matéria e, conseqüentemente, de invalidade.

Tal entendimento não destoia da jurisprudência a respeito do tema. Confira-se:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INEXISTÊNCIA DO IMÓVEL COMPROMISSADO - INVIABILIDADE DA ADJUDICAÇÃO - PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE - CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS - POSSIBILIDADE - SENTENÇA CONFIRMADA.

- Mesmo que o instrumento particular de compromisso de compra e venda preencha os requisitos legais para sua conversão em contrato definitivo, não se pode conceder a adjudicação compulsória, se restar demonstrado por documento público, consubstanciado em certidão do registro imobiliário competente, que o imóvel compromissado foi suprimido da planta original por conveniência da municipalidade, não mais existindo concretamente.

- Inviabilizada a adjudicação, pelos fundamentos acima, cabe ao promissário comprador pleitear a compensação das perdas e danos que tiver sofrido, nos campos material e moral.

(TJMG; Apelação 1.0433.09.288674-9/001; Rel.: Des. Antônio de Pádua; 14ª Câmara Cível; Pub.: 03/05/2011)

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - DOCUMENTO COMPROBATÓRIO DA PROPRIEDADE - AUSÊNCIA - PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO.

1. A certidão de registro do contrato de promessa de compra e venda atesta tão-somente a existência do pacto, dando-lhe publicidade e validade perante as partes e terceiros, não se prestando, porém, para provar a propriedade do imóvel objeto de ação adjudicatória.

2. Não se desincumbido a autora de exibir documento capaz de comprovar que os promitentes vendedores são os legítimos proprietários do imóvel que pretende adjudicar, impõe-se a extinção do feito, por falta de pressuposto de desenvolvimento válido e regular do processo, nos termos do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil. (...)

(TJMG; Apelação 2.0000.00.503.731-2/000; Rel.: Des. Renato Martins Jacob; 14ª Câmara Cível; Pub.: 12/10/2005)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CESSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

O pedido de outorga de escritura formulado contra o cedente de promessa de compra e venda de imóvel que não possui matrícula, é juridicamente impossível.

(TJMG; Apelação 1.0372.08.035959-2/001; Rel.: Des. Fabio Maia Viani; 18ª Câmara Cível; Pub.: 16/11/2009)

Ação de Obrigação de Fazer cumulada com pleito de cobrança. Objetivo de outorga de escritura definitiva de compra e venda de imóvel. Instrumento particular de promessa de compra e venda firmada apenas por um dos condôminos, não havendo demonstração de eventual partilha dos bens do casal por ocasião da decretação de separação judicial. Ausência do ex-cônjuge da apelante, tanto na lavratura do instrumento, como no pólo passivo da presente demanda, o que impede a extensão dos efeitos de qualquer pronunciamento judicial em relação ao mesmo, de acordo com o artigo 472 do Código de Processo Civil. Manifesta irregularidade do empreendimento, onde se localiza o imóvel objeto da presente lide. Unidade autônoma que não se encontra devidamente individualizada e sequer existe averbação de sua construção, sendo diversas as violações às obrigações estabelecidas na Lei 4.591/64. Conforme

dispõe a Lei de Registros Públicos, os atos translativos de direitos reais sobre imóveis, para sua constituição e validade em relação a terceiros, devem ser levados a registro, sendo necessária a abertura de matrícula própria para cada unidade autônoma, fazendo-se ainda indispensável, a apresentação do título anterior, com a identidade de partes, a fim de que seja preservado o princípio da continuidade imobiliária. Inviável o acolhimento do presente pleito, uma vez que não foram atendidos os requisitos legais previstos nos artigos 462 a 464 do Código Civil e 466-B do Código de Processo Civil. Ausência das condições da ação de outorga de escritura, tendo em vista a impossibilidade jurídica do pedido e a irregularidade no pólo passivo da demanda. Reforma da sentença de primeiro grau, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito, na forma do artigo 267, VI do Código de Processo Civil. Apelo provido.

(TJRJ; Apelação 0019862-71.2004.8.19.0014; Rel.: Des. Celso Peres; 10ª Câmara Cível; Julg.: 27/05/2009)

Apelação Cível. Adjudicação Compulsória. Título consistente em instrumento particular de promessa, juntado por cópia e que data de 1921. Ausência de menção à matrícula do lote negociado ou daquele referente ao todo maior, cuja propriedade dos promitentes vendedores não se logrou determinar. Visando a adjudicação compulsória à obtenção de título para a transferência da propriedade, deve tratar-se de imóvel já matriculado, pena de se emitir título insuscetível de registro ou cujo registro se faria em afronta à propriedade de terceiros, não identificados e, portanto, não citados. Recurso ao qual se nega seguimento, monocraticamente, na forma do art. 557 do CPC.

(TJRJ; Apelação 0018945-31.2008.8.19.0202; Rel.: Des. Eduardo Gusmão Alves de Brito; 3ª Câmara Cível; Julg.: 17/06/2010)

Não existe prova nos autos de que o imóvel objeto da lide tenha sido devidamente matriculado, sendo certo que a individualização do mesmo é essencial para a pretensão de adjudicação. Ademais, a leitura dos documentos trazidos pelas partes revela que o loteamento ainda se encontra em fase de regularização.

Em razão de tais fatos, qualquer pacto de compra e venda desse bem seria insuscetível de registro, bem como inválido para fins de transmissão de propriedade. Eventualmente, uma avença definitiva entre as partes a respeito do imóvel poderia gerar efeitos possessórios, mas o certo é que, no caso, nos termos da cláusula segunda da promessa de compra e venda, a posse do bem já foi entregue plenamente ao Autor.

Dessa forma, por qualquer ângulo, o Autor não possui direito à outorga de escritura de compra e venda pretendida.

Em razão da sucumbência, nos moldes do artigo 20 do Código de Processo Civil, o Autor deverá arcar com as custas e as demais despesas processuais.

Quanto aos honorários, de acordo com os parâmetros do artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil, e considerando que a causa é de média complexidade, mas que não foi necessária uma atuação mais efetiva em razão do julgamento antecipado, a verba deve ser arbitrada no valor de R\$ 1.000,00.

Em virtude da gratuidade de justiça deferida ao Autor (f. 19), a exigibilidade das verbas sucumbenciais deve ficar suspensa (artigo 12 da Lei 1.060 de 1950).

### III - DISPOSITIVO

Do exposto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, resolvendo o mérito, na forma do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil.

Condeno o Autor ao pagamento das custas e das demais despesas processuais, bem como dos honorários, arbitrados em R\$ 1.000 (mil reais), ficando a exigibilidade de tais verbas suspensa em razão da gratuidade de justiça (artigo 12 da Lei 1.060 de 1950).

P.R.I.

Ubá, 10 de janeiro de 2012.

Diego Teixeira Martinez

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Direito de vizinhança - Passagem forçada – Imóvel encravado – Não configuração - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Silvianópolis		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Régis Silva Lopes		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	31/03/2003
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Direito de vizinhança - Passagem forçada - Encravamento inexistente - Improcedência

SENTENÇA

VISTOS ETC.

Relatório

....., qualificado nos autos, aforou a presente "AÇÃO DE PASSAGEM FORÇADA COM PEDIDO DE LIMINAR" em desfavor de ..... e ....., também identificados, aduzindo que através de escritura de dação em pagamento tornou-se proprietário de 04,84,00 ha de terras, entretanto, referida gleba encontra-se encravada, mister se fazendo seja acolhido seu pedido para estabelecer o direito de passagem através da propriedade dos requeridos, única forma de explorar o imóvel epigrafado, fixando, se caso, a indenização pertinente (fls. 02/09).

Com a inicial vieram os documentos de fls. 11/15.

A liminar foi indeferida, nos termos da decisão irrecorrida de fls. 17.

Citados, os requeridos contestaram o pedido alegando que o imóvel do autor não se encontra encravado, esclarecendo que o espólio de ....., outorgante da escritura de dação em pagamento, em 27/10/00, já havia perdido uma ação possessória onde pretendia utilizar o caminho sugerido pelo ora autor e depois de referida decisão é que resolveu pagar o requerente, mais precisamente em 06/09/01, com a gleba já referida, simulando, assim, um pseudo-encravamento; que, ainda que estivesse o imóvel encravado, segundo a doutrina e

jurisprudência, a passagem deveria ser através do imóvel remanescente do desmembramento e não via o dos requeridos, motivo pelo qual pugnaram pela improcedência (fls. 20/23).

À resposta foram anexados os documentos de fls. 24/30.

O autor replicou às fls. 31.

A conciliação foi rejeitada na audiência de fls. 35, onde restou deferida a produção da prova pericial, cujo laudo foi acostado às fls. 55/73.

Às fls. 75/79 manifestou-se o assistente técnico dos requeridos.

Sobre a perícia manifestaram-se o autor e os requeridos (fls. 80v e 82/83).

Através da decisão de fls. 84 foi indeferida a produção da prova oral, sendo que sobreveio o agravo retido de fls. 91/96, respondido às fls. 107/108, cujo juízo de retratação fora exercido às fls. 110, mantendo o decisório.

As alegações finais encontram-se às fls. 87/89 e 98/99, onde as partes analisaram a prova, reiterando seus anteriores posicionamentos, com fortes críticas do requerente ao laudo pericial.

Relatados, em resumo, DECIDO, justificando o excesso de prazo pela fruição de licença luto concedida a este juiz.

#### Fundamentação

Inexistem nulidades ou preliminares a serem enfrentadas, valendo ressaltar que o encerramento da instrução não poderá ensejar cerceamento de defesa, posto que, conforme esclarecido por ocasião do juízo de retratação (fls. 110), a prova oral pretendida pelo requerente afigura-se, data venia, totalmente dispensável, em face da bem elaborada perícia realizada nos autos.

Aliás, cumpre salientar que é assegurado ao juiz, a quem será dirigida a produção de provas, dizer se as produzidas são suficientes para o seu convencimento.

Neste sentido, transcrevo o escólio do imortal professor, CELSO AGRÍCOLA BARBI, in verbis:

"Na sua missão de bem dirigir o processo, deve o juiz zelar para que ele não encareça com diligências inúteis, as quais, além de aumentar os gastos, ocupam sem razão mais o tempo e atividade do magistrado e dos auxiliares do processo, pessoal esse geralmente sobrecarregado de trabalhos. O princípio da economia aconselha o indeferimento de pedidos de diligências com essa característica. Do mesmo modo, as diligências que tiverem finalidade protelatória não devem ser feitas e o Juiz indeferirá o pedido das partes para realizá-las, quando se convencer de que elas objetivam retardar o andamento do processo. O poder dado ao Juiz nesse artigo (art. 14 do CPC), é particularização do princípio mais geral, contido no art. 125, II, pelo qual cabe ao magistrado velar pela rápida solução do litígio" (Comentários aos Código de Processo Civil - Vol. I, tomo II, art. 56/153, ed. Forense).

Feitas tais considerações, passo a ferir o mérito.

O direito vindicado pelo requerente encontrava-se capitulado no art. 559 do CC/1916, que assim dispunha:

"O dono do prédio rústico, ou urbano, que se achar encravado em outro, sem saída pela via pública, fonte ou porto, tem direito a reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo, quando necessário."

Dessarte, para fazer jus à proteção legal, mister se faz que o prédio encontre-se encravado, conforme bem esclarecido por SILVIO RODRIGUES:

"Definição de prédio encravado. - O legislador define como encravado o prédio rústico ou urbano sem saída para via pública, fonte ou porto. E, considerando a impossibilidade de exploração econômica ou de utilização desse imóvel, o que representa inconveniente não só para seu proprietário, como para a sociedade, defere àquele o direito de reclamar do vizinho que lhe deixe saída." 1

No vertente caso, data venia, pelo contexto probatório angariado, não verifiquei o encravamento ventilado na inicial.

O prédio do requerente tem acesso, ainda que por distância maior, através da propriedade remanescente de onde foi desmembrado, não sendo, portanto, justo exigir a passagem pela gleba dos requeridos.

Confira-se a conclusão pericial - item III, fls. 60:

"Conclusão:

3.1. A propriedade do requerente não se encontra encravada.

3.2. Atualmente seu único acesso se dá pela estrada pública que liga São João da Mata / Turvolândia..."

Não obstante os ataques proferidos ao laudo pericial de fls. 55/73, ele se apresenta incólume, pois não traz qualquer contradição conforme sugerido pelo requerente e bem elucida os fatos permitindo o completo entendimento da questão debatida.

Conforme bem esclarecido pela Expert, a propriedade do requerente é provida de uma estrada (que não passa pela gleba dos requeridos), valendo ressaltar que dito acesso somente não se afigura, hoje, trafegável por veículos de passeio - quesito nº 1 - fls. 60, o que não quer dizer, então, como quis entender o requerente, que é intransitável.

De outro lado, também não houve qualquer negligência da I. Perita quando da resposta ao quesito nº 3 - fls. 60, conforme sugerido, posto que ela não olvidou a existência de uma ponte de concreto entre as propriedades dos litigantes.

Entretanto, a resposta àquele quesito iniciou com um "NÃO" porque tinha conteúdo mais extenso, ou seja:

"Existe uma ponte de cimento armado que dá acesso passando pela propriedade dos réus à propriedade do autor?"

Resposta: Não. Existe uma ponte, em desuso, coberta por vegetação, que faz divisa entre as propriedades, de difícil acesso através da propriedade do requerido."

Não há dúvida, portanto, sobre a inexistência de encravamento, como também certo se afigura o fato de que o acesso pretendido pelo autor lhe é vantajoso, contudo, isto não basta ao acolhimento de sua pretensão, conforme já analisado, e a guisa de reforço, de se observar o seguinte aresto:

"DIREITO DE VIZINHANÇA - PASSAGEM FORÇADA EM IMÓVEL RÚSTICO - INEXISTÊNCIA DE ENCRAVAMENTO - Tendo o proprietário outro acesso para a via pública, ausente está a figura do imóvel encravado, que lhe retira o direito de exigir do vizinho que lhe deixe passagem. Embora tratando-se de imóvel rural, que necessita de escoamento de sua produção agrícola por meio de veículos automotores, a existência de caminho alternativo, ainda que de maior percurso, mas em condições semelhantes, torna descabida a abertura de passagem forçada por outro local. Razões de comodidade são insuficientes para impor ao vizinho o encargo da passagem para melhoria das condições de acesso. A existência de comunicação mesmo que incômoda, rudimentar e de conservação mais dispendiosa, obsta a que se reconheça o encravamento. (TACRJ - AC ..... - (Reg. ....) - 1ª C. - Rel. Juiz Antônio Eduardo F. Duarte - J. 18.04.1995) (Ementário TACRJ 39/95 - Ementa 40364)." 2

Ainda que assim não fosse, ou seja, se o prédio do autor realmente se encontrasse encravado (que não se encontra, conforme já referenciado), o caso desafiaria o manejo da ação contra o outorgante da escritura de dação em pagamento e não contra os ora eleitos réus, posto que, do contrário, aberto estaria o caminho para aqueles que pretendem acesso mais cômodo e econômico à propriedade, consegui-lo por via oblíqua, o que, aliás, é rechaçado não somente pela doutrina, mas também pela jurisprudência pátria, v. g.:

"Se o dono do imóvel aliena parte desse, de modo que fica a parte que não vendeu, tornada res, sem saída, é ao prédio que vendeu e não ao de outrem que há de reclamar passagem forçada. Se à parte que vendeu é que falta saída, ao prédio do vendedor é que há de reclamar o prédio do comprador. Dá-se o mesmo se, em vez de venda e compra, há outro negócio jurídico, ou divisão material por efeito de partilha entre vivos ou a causa de morte ..."  
3 - grifei.

"Problema curioso é o do proprietário que ficou encravado em virtude de sua própria vontade e por força de alienação que levou a efeito. Nesse caso, têm a doutrina e a jurisprudência entendido que o dono do prédio encravado só pode exigir passagem, do adquirente da área, através da qual aquela existia. O argumento é o de que seria injusto deixar ao arbítrio do vendedor tornar encravado o seu prédio e ao mesmo tempo lhe conceder a faculdade de exigir passagem, de qualquer vizinho, impondo, assim, ao arbítrio do malicioso ou do negligente, uma restrição à propriedade alheia." 4

"De notar ainda que o encravamento deve ser natural e não procurado. Se o proprietário, por ato seu, força o encravamento, por exemplo, pela venda da parte que dava a comunicação, não tem direito de passagem pelas propriedades vizinhas. Como, entretanto, não deve permanecer encravado, só pode voltar-se contra o adquirente do trecho em que

primitivamente existia a passagem, a fim de obter o necessário acesso a via pública. De outra forma, estaria o direito a acoroçoar o animo vicino nocendi." 5

Aliás, no caso em pauta, existem sérios indícios de que a hipótese rechaçada pelos entendimentos em epígrafe esteja a acontecer.

Conforme se pode verificar pelo documento de fls. 14/15 - sentença proferida em demanda versando sobre servidão de caminho - A PASSAGEM HOJE SOLICITADA FOI ANTES EXTINTA PELO DESUSO.

Ressalte-se que no processo decidido pela sentença supra mencionada, o ora autor funcionou como testemunha - fls. 14.

Note-se que aquela sentença, apesar de declarar extinta a servidão, alertou a então autora, sobre a disposição do art. 599 do CC/1916, para o caso de restar com sua propriedade encravada.

Apesar disso, aquela autora, ..... que, na verdade é viúva de ....., cujo Espólio fora quem outorgara a escritura de dação em pagamento ao ora requerente preferiu não se valer do art. 599 do CC/1916.

Até aí tudo bem, vez que ninguém é obrigado a buscar seus direitos, contudo, posteriormente àquela sentença, que foi proferida em 27/10/00, o Espólio de ..... resolveu dar em pagamento, ao requerente, a gleba em relevo neste feito, aos 06/09/01.

Dessarte, impõe-se a conclusão (que, diga-se de passagem, agora está amparada no laudo pericial acostado) no sentido de que a "Fazenda Boi-qui-ri" pertencente ao Espólio de ..... não se encontrava e não se encontra encravada, o que levou ao desmembramento de pequena porção dela no afã de possibilitar ao aqui autor, então, com área não provida de reserva de estrada por parte do outorgante quando da escrituração, TENTAR REATIVAR a já extinta servidão, o que, data venia, não pode ser tolerado.

Eventual guarida ao pedido em pauta reativaria a servidão declarada extinta pela sentença cuja cópia se encontra às fls. 14/15, beneficiando economicamente não só o autor, mas também o Espólio já mencionado, permitindo-lhes um acesso muito mais cômodo, ENTRETANTO, EM DETRIMENTO DOS REQUERIDOS, O QUE NÃO SE ME AFIGURA LEGAL E MUITO MENOS JUSTO.

Com tais considerações, a improcedência é medida que se impõe.

Dispositivo

Ex positis, com fulcro no art. 269, I, do CPC, julgo improcedente o pedido de ingresso e condeno o autor no pagamento das custas e despesas processuais, bem como nos honorários do advogado dos requeridos, estes arbitrados em R\$ 500,00.

As verbas da sucumbência ficam subordinadas ao disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

Silvianópolis, 31 de março de 2003.

Régis Silva Lopes

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Manutenção de servidão de passagem – Inexistência de registro – Imóvel encravado – Obras de melhoria e conservação de estrada – Direito de vizinhança – Abstenção de criação de animais no curral em frente à dos autores – Perturbação do sossego alheio – Procedência em parte do pedido		
<b>COMARCA:</b>	São Domingos do Prata		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Carlos Renato de Oliveira Corrêa		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0610.11.001285-9	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	13/02/2014
<b>REQUERENTE(S):</b>	JOSÉ PEDRO VIEIRA e ISABEL MARTA VIEIRA		
<b>REQUERIDO(S):</b>	ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA e LOURDES MARIA DE JESUS		

SENTENÇA

Vistos etc.

RELATÓRIO

JOSÉ PEDRO VIEIRA e ISABEL MARTA VIEIRA ajuizaram ação ordinária em face de ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA alegando, em síntese:

- são proprietários de um pequeno imóvel rural que, por sua vez, fica encravado no imóvel do requerido, de modo que se faz necessária a utilização de passagem por ele a fim de se chegar à BR-262;

- essa passagem é utilizada pelos autores há mais de 40 anos, salientando que o registro do imóvel data de 07.04.1982;

- apesar de não registrada, não há dúvidas sobre a aparência dessa servidão de passagem;

- referido local encontra-se em péssimas condições de trânsito, porém, o requerido não permite aos autores, por suas próprias forças, sua reforma;

- a melhoria da passagem em nada prejudicará o requerido, além de se mostrar vital aos autores, pois, em caso de eventual urgência médica, não há como ambulâncias ou outro tipo de veículo descer até a casa deles para pegá-los, o mesmo com relação a entregas de compras feitas em supermercados da região, o que vem gerando inúmeros desconfortos; e

- por fim, salientaram o uso anormal da propriedade do requerido por parte deste, pois deixa seus animais soltos, de modo que eles permanecem na mencionada estrada, além de fazerem barulhos ao longo do dia e, ademais, possui um curral defronte à casa dos autores, o que leva ao mau cheiro.

Por tudo isso, pugnaram pelo reconhecimento da servidão de passagem com averbação no respectivo registro, bem como pela condenação do réu para que este lhes permita a realização das obras de conservação e escoamento de água na mencionada servidão, além do desfazimento do curral e retirada dos semoventes de frente da casa deles. Requereram, também, os benefícios da justiça gratuita.

Com a inicial veio a documentação de ff. 10/30.

Deferida a justiça gratuita (f. 31), designou-se audiência de conciliação.

O réu foi regularmente citado (f. 41), porém não houve acordo em audiência (f. 42), na qual se incluiu a esposa do requerido (LOURDES MARIA DE JESUS) no polo passivo da ação.

Em contestação por ambos apresentada, argumentou-se, em síntese (ff. 49/51):

- o imóvel dos autores lhes foi vendido pelos requeridos há mais de 40 anos atrás, a partir de quando lhes foi concedido o direito de passagem;

- porém, não aceitam a realização das obras de pavimentação na mencionada estrada em razão do risco de erosão e assoreamento do terreno, com redução da área de pastagem;

- ademais, a passagem já fora reformada, não se encontrando em mau estado;

- quanto ao curral, ele se acha em consonância com os ditames legais, não havendo motivos para se retirá-lo de onde se encontra, até mesmo porque foi ali construído há mais de 10 anos; e

- acrescentam que os autores invadiram seu terreno em “mais ou menos 50 cm” ao mudarem a cerca de lugar.

Com essas teses, aduziram pela total improcedência dos pedidos constantes na inicial, bem como que os autores sejam compelidos a retornarem a cerca ao local adequado. Pediram, também, os benefícios da justiça gratuita.

À contestação foram juntados os documentos de ff. 52/66.

Impugnação dos autores às ff. 68/73, no qual repisaram os termos da inicial.

Às ff. 87/94 os autores requereram a antecipação dos efeitos da tutela a fim de poderem reformar a passagem. Em decorrência, determinou-se a realização de inspeção in loco (f. 96), a qual, depois de apresentados quesitos (ff. 99 e 100/101), foi feita por Oficial de Justiça (ff. 103/105), motivando o deferimento da almejada tutela antecipada (ff. 118/119).

O pedido contraposto formulado pelos requeridos referente ao local onde está a cerca divisória dos terrenos foi indeferido na decisão de saneamento de f. 155, pois incompatível com o rito ordinário, encontrando-se preclusa a oportunidade de reconvenção.

Em seguida, decisão do eg. TJMG em sede de agravo de instrumento revogando a antecipação dos efeitos da tutela em razão da nulidade da inspeção realizada por Oficial de Justiça (ff. 158/164).

Audiência de instrução e julgamento em que foram colhidos os depoimentos pessoais das partes e inquiridas testemunhas (ff. 180/190 e 201/202).

Alegações finais dos autores pugnando pela procedência do pleito inicial (ff. 204/210), ao passo que os requeridos o fizeram requerendo, preliminarmente, pela realização de nova inspeção judicial a fim de se verificar a atual condição da passagem. No mérito, requereram a total improcedência do pedido (ff. 212/213).

É o relato do essencial. Decido.

#### FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, reconheço a competência deste juízo para o julgamento do feito, pois obedecidas as normas legais que regem a espécie.

Esclareço, também, não se encontrar prescrita a pretensão deduzida na inicial.

Quanto ao pedido feito pelos requeridos no sentido de se renovar a inspeção, não vislumbro, como destinatário da prova, necessidade de fazê-lo.

Isso porque os documentos, fotografias e depoimentos colhidos nos autos já se mostram suficientes para elucidar a situação da passagem que dá acesso à propriedade dos requerentes.

Ademais, ainda que o eg. TJMG tenha declarado a nulidade da inspeção de ff. 103/105 (cujo desentranhamento determinei), as partes já tiveram a oportunidade de se manifestar em

inúmeras oportunidades nos autos e nunca pugnaram pela renovação desse meio de prova, encontrando-se, agora, preclusa.

Por fim, saliente-se que, quando determinada a confecção dessa prova, ainda não havia sido colhida a prova oral em audiência, a qual, posteriormente, veio a suprir a necessidade de qualquer outro tipo de prova.

Afasto, com isso, o pedido formulado preliminarmente nas alegações finais dos requeridos.

Portanto, ante a inexistência de quaisquer nulidades (arguidas pelas partes ou reconhecíveis de ofício) e em razão do atendimento de todos os pressupostos processuais e condições da ação, passo ao exame do mérito da causa, fazendo-o separadamente quanto a cada causa de pedir para facilitar a compreensão da controvérsia.

Servidão de passagem:

Compulsando os autos, percebo que os requeridos reconheceram, na contestação (ff. 49/51), terem vendido o imóvel encravado aos autores há mais de 40 anos atrás, concedendo-lhes direito de passagem desde então “por não ter os requerentes outra forma de adentrar em seu imóvel” (f. 49).

Apenas não aceitam a pavimentação da mencionada passagem, sob o fundamento de não se tratar de uma estrada propriamente dita, pois dá acesso apenas à casa dos requerentes, além de que essa situação poderia lhes causar prejuízos.

Considerando-se a inexistência de registro da servidão de passagem no CRI, tanto é que os autores pugnam por essa providência, ela somente poderia ser obtida mediante a competente ação de usucapião, conforme dispõem os arts. 1.379 do CC e 941 do CPC, não havendo meios de se tomar tal providência neste feito, haja vista a inadequação dos ritos.

Todavia, é fato incontroverso nos autos o encravamento do imóvel dos requerentes pelo terreno dos réus, os quais confessaram na contestação ter permitido o direito de passagem há mais de 40 anos atrás.

Logo, plenamente aplicável à espécie o disposto no art. 1.285 do CC, segundo o qual “o dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário”.

Não há que se falar, aqui, em pagamento de qualquer indenização por parte dos autores, pois o direito de passagem lhes foi livremente cedido pelos requeridos há mais de 04 décadas.

Indenização (cabal, nos termos da lei) é exigida apenas quando o proprietário do prédio vizinho (por onde se dará a passagem) se negue a cedê-la gratuitamente, de modo que ela será arbitrada judicial ou extrajudicialmente.

No presente caso, todavia, não se trata de instituição de passagem forçada, pois esta já foi cedida há anos, mas tão somente dos contornos de seu exercício nos dias atuais.

Assim sendo, não vislumbro necessidade de impor aos autores o pagamento de qualquer tipo de indenização aos réus em decorrência de passagem forçada pelo fato de o imóvel deles se encontrar encravado no dos requeridos.

Ultrapassada essa questão, não há como se negar a possibilidade de o titular do prédio encravado proceder à manutenção da passagem.

Ainda que haja previsão legal expressa apenas quando se trate de servidão de passagem (art. 1.380 do CC), seria incoerente e incompatível com o ordenamento jurídico impedir aquele que se utiliza da passagem forçada proceder à manutenção da via que leva até seu prédio.

Do contrário, o passar dos anos acabaria por colocar fim à passagem, sendo essa justamente a hipótese retratada nos autos, em que uma passagem de mais de 40 anos encontra-se em péssimo estado, não mais se prestando para o fim a que se destinava (e ainda se destina).

Indo além, é fato inequívoco nos autos que a passagem que leva à propriedade dos requerentes encontra-se urgentemente necessitando de reformas.

Ainda que os requeridos queiram negar esse fato, como se infere da contestação e do depoimento pessoal de ff. 183/184, ancorado em depoimentos de testemunhas por eles arrolados (ff. 189 e 202), não há como considerar a estrada retratada pelas fotografias de ff. 27/28 e, principalmente, pelas de ff. 91/94 como boa.

Nesse contexto, mister salientar que o requerente José Vieira se submete a tratamento regular de hemodiálise em João Monlevade, para o qual necessita de transporte pela ambulância da Prefeitura Municipal, sendo que o motorista da municipalidade foi claro ao prestar seu depoimento (ff. 185/186):

O depoente é motorista da Secretaria de Saúde da Prefeitura de São Domingos do Prata e, nessa condição, faz o transporte do autor José Pedro para João Monlevade, onde ele faz hemodiálise; nem sempre é o depoente que faz esse transporte, pois há outros motoristas, mas o tratamento do autor é feito 3 vezes por semana, às terças, quintas e sábados; mesmo com a existência de outros motoristas, o depoente faz o transporte do autor frequentemente, pois às vezes os demais motoristas não podem fazê-lo, seja por outros compromissos, seja por afastamentos; em novembro, o depoente ainda não fez nenhum transporte do autor; em outubro, fez cerca de 4 ou 5, mas em setembro de 2013 o depoente foi o responsável por esse transporte durante praticamente o mês inteiro; esse transporte é feito em uma Sprinter; quando chove é impossível descer até a entrada da casa do autor para buscá-lo, pois a estrada é péssima, “nem avião consegue chegar lá”; nem quando está seco o depoente gosta de ir até lá na Sprinter, pois é arriscado, mas o faz quando o autor está passando muito mal; nessas oportunidades, é muito difícil subir em direção à BR262; os demais motoristas também não gostam de descer por essa estrada até a casa do autor; a distância entre a BR262 e a casa dos autores é de aproximadamente 300m, sendo uma descida em curva para chegar até lá; mostradas ao depoente as fotografias de ff. 91/94, diz que não iria até lá de automóvel nas condições mostradas nas fotos, acrescentando que nenhum motorista profissional deveria fazê-lo, em razão dos riscos; até acredita ser possível descer à casa dos autores, não o sendo o caminho de volta à BR262; esclarece que às vezes o transporte dos enfermos ao hospital é

feito por um micro-ônibus, o qual não possui condições de chegar à casa dos autores nem mesmo no tempo seco. (...). Quando é necessário que o autor caminhe à pé de sua casa até a BR262, onde o carro da prefeitura o aguarda, ele é amparado por sua filha; porém, não sabe dizer quanto tempo o autor gasta para fazer esse percurso à pé, pois quando o depoente chega lá, o autor já está lhe aguardando; o depoente desconhece a existência de outra passagem que ligue a BR à casa dos autores; para fazer o retorno em frente à casa dos autores, é possível, apesar de apertado, necessitando de cerca de 03 manobras; esclarece que com a ambulância essa manobra é mais fácil, mas na Sprinter é mais difícil. (...). (Negrito nosso).

Note-se se tratar de um depoimento de profissional condutor de automóvel que regularmente transporta o autor José Vieira para que este possa prosseguir com seu tratamento de saúde.

No mesmo sentido, Sebastião de Araújo Bello, vizinho de ambas as partes, disse o seguinte (f. 187):

(...); diz existir apenas uma estrada que faz a ligação entre a BR262 e a casa dos autores, a qual está em péssimas condições, necessitando de patrolamento e cascalhamento; diz que nas atuais condições não é possível chegar até a casa dos autores de automóvel; a distância entre a BR262 e a casa dos autores, por essa estrada, é de aproximadamente 250 a 300m; nunca presenciou o autor subir essa estrada a pé para chegar até a BR, mas sabe que, para fazê-lo, ele precisa de amparo das filhas, pois sofre de problemas e precisa se submeter a hemodiálise. (...). Acredita que apenas carros mais possantes, como Jipes, conseguem descer a estrada até a casa dos autores, mesmo assim no período de estiagem, pois durante as chuvas eles não descem; o depoente não precisa passar pela estrada em questão para chegar até sua propriedade, porém, às vezes passa por ela para ir até a casa dos autores, sendo que a última vez que ali esteve tem cerca de 1,5 a 2 meses, daí porque relatou as condições da estrada; quando o depoente vai até a casa dos autores, costuma deixar seu carro na BR262 e desce à pé, sendo que agiu dessa forma na última vez que esteve na casa dos autores.

Já José Amélio da Silva contou o que se segue (f. 188):

(...); pelas condições da estrada, acredita que em tempo de chuva não é possível passar por ela, salvo em Jipe com tração nas 4 rodas; em tempo de seca é possível passar de carro por essa estrada, mas mesmo assim com riscos, sendo que veículos menores têm dificuldades de fazê-lo, pois costuma deslizar na grama; essa estrada é em descida na direção da casa dos autores, sendo em sua maior parte reta, com uma pequena curva ao final; essa estrada possui buracos, apesar de não serem muitos, porém, há bastante grama, que fazem os carros deslizarem; algumas partes pequenas dessa estrada possuem ligeiras depressões, como se “tombassem” para um lado, mas não muito; o filho do depoente possui um VW/Gol e costuma fazer “carretos” para os autores, sendo que em tempo de chuva ele não desce até a casa deles, mas apenas em tempo de seca, mesmo assim com dificuldades. (...); a estrada discutida nos autos é a única existente na região que dá acesso à casa dos autores; acredita que apenas o patrolamento solucionaria a situação dessa estrada. (...).

Referidos depoimentos encontram total convergência com a situação demonstrada nas fotografias supracitadas, sendo inequívoca a necessidade de manutenção/conservação da

passagem em questão, situação que se agrava sobremaneira ao se considerar a situação precária de saúde do autor José Vieira.

Não bastasse isso, denota-se das considerações defensivas manifesta intenção em protelar a solução do feito, pois, não obstante a clareza das provas dos autos, tenta desmerecê-las com argumentos de que a passagem estaria em bom estado quando, pelo contrário, tudo demonstra estar em péssimas condições.

Nesse contexto, soa completamente desarrazoado que a testemunha Antônio Balbino dos Santos (f. 189) tenha afirmado que, ainda que nas condições retratadas nas fotografias de ff. 91/94, a estrada em questão seja boa, pois nítido seu péssimo estado.

O mesmo quanto ao curador dos requeridos quando mencionou que conseguiria fazer esse percurso, nas condições das mencionadas fotografias, com uma Fiat/Strada “lotada de cana” (ff. 183/184).

Com a devida vênia à defesa dos requeridos, não se mostra minimamente plausível o sustento de sua tese, derrubada por todos os pontos de vista que se verifiquem nos autos.

Importante repetir que o motorista da ambulância da Prefeitura Municipal foi claro ao mencionar em tom nitidamente irônico que, quando chove, “nem avião consegue chegar lá” (f. 185), demonstrando, assim, o quão péssima é a estrada.

Essa situação não é elidida pelas fotografias de ff. 78/80 (que demonstram a ambulância chegando até em frente à casa dos autores), pois mencionada testemunha não negou que, quando necessário em razão da precária situação de saúde do autor José Vieira, faz esse caminho, porém, ressaltando os riscos que corre, mormente ao retornar em direção à BR-262, pois o caminho de volta ainda é em subida.

Logo, ainda que não haja meios de se instituir a servidão de passagem, conforme pleiteado na inicial, em decorrência da incompatibilidade de ritos procedimentais (não se excluindo a possibilidade, em tese, de se fazê-lo em nova ação), razão assiste aos autores ao pugnarem pelo direito de realizarem obras necessárias à manutenção da estrada que dá acesso à sua propriedade.

Possível, pois, o patrolamento da área e, caso necessário (o que não há dúvidas pelas fotografias de ff. 91/94), a realização de obras para permitir o escoamento de água pluvial, possibilitando-se, com isso, acesso minimamente digno à casa dos autores.

Aliás, nesse ponto específico, saliento que a inexistência de obras para escoamento de água pluvial nas demais estradas da região não tem o condão, per se, de impedir sua construção por parte dos requerentes, pois não se denota qualquer correlação entre essas situações, sendo certo que cada estrada merece o tratamento que lhe permita melhor manutenção.

Por fim, tratando-se de estrada de cerca de 200 a 300m (e não de uma mera passagem, como também tentaram fazer crer os requeridos), não se vislumbra qualquer depreciação no imóvel dos réus, até mesmo porque eles se limitaram a alegar eventual prejuízo sem sequer demonstrar minimamente quais seriam.

Porém, o custeio desses serviços deve ficar a cargo dos autores, sem qualquer ônus aos requeridos, situação, gize-se, já reconhecida desde a inicial.

Desfazimento do curral:

Com relação a esse ponto, os requeridos alegam que o curral questionado encontra-se construído há mais de 03 metros da cerca que faz a divisa entre os terrenos, de modo que não haveria qualquer irregularidade, haja vista o teor do art. 1.303 do CC (“Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho”).

Todavia, a alegação dos requerentes merece acolhimento, pois o direito de propriedade, como qualquer outro, não é absoluto, devendo atentar-se para seu fim social, consoante expressa disposição constitucional (art. 5º, XXIII, da CR).

Nesse contexto, o art. 1.228, §§1º e 2º, do CC dispõe que:

§1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§2º. São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Já com relação ao direito de vizinhança, o art. 1.277 do CC é claro ao mencionar o que se segue:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

In casu, as fotografias de ff. 27/31 demonstram que há um pequeno curral construído no terreno dos réus bem em frente à entrada da casa dos autores, separado, apenas, pela estrada cuja conservação se discutiu no tópico anterior.

Apesar de não haver medição técnica nos autos, é notório que referido curral encontra-se há mais de 03 metros da divisa, tanto é que os autores não impugnaram essa alegação.

Todavia, considerando-se o tamanho do imóvel dos requeridos, realmente não há motivo minimamente justificável para a construção desse curral exatamente em frente à casa dos autores, até mesmo porque, pelo tamanho dele (de mínimo porte, como se infere das fotografias de ff. 27/31), não se presta para o depósito/criação de muitos animais, tanto é que, como bem salientado pelos requerentes, eles vivem soltos pela estrada.

Indo além, o próprio curador dos réus disse expressamente não ser mais da intenção deles permanecer com aquele curral ali, como se vê de seu depoimento pessoal de ff. 183/184:

(...); há um curral na propriedade de seu pai, mas que fica em frente à casa dos autores; diz que “faz mais de ano” que não há animais sendo criados nesse curral, esclarecendo que a intenção do depoente e de seus pais é de não mais criar animais ali; afirma nem sequer ter a intenção de construir outros currais próximos à casa dos autores, pois, caso contrário, precisariam cruzar os animais na BR262, o que traria muitos riscos; caso terceiros futuramente queiram construir outro curral em outro local do terreno dos requeridos que fica na parte onde há a casa dos autores, isso é teoricamente possível, mas reafirma não ser da intenção do depoente ou de seus pais.

Outro ponto interessante é o de que os requeridos reconhecem expressamente terem vendido o imóvel dos autores a eles há mais de 40 anos, sendo que mencionado curral foi construído em frente à casa destes há cerca de 10 anos atrás, isto é, quando os requerentes ali já moravam há mais de 03 décadas.

Por tudo isso e, principalmente, pelo fato de se tratar de um curral de pequeno porte que poderia ter sido construído em qualquer outra parte do terreno dos réus (ainda que não distante da casa dos autores, desde que não fosse exatamente em frente dela), com razão os autores ao aduzirem pela necessidade de se coibir o uso anormal do direito de propriedade por parte dos requeridos, com fulcro no art. 1.277 do CC.

Ademais, repita-se que o curador dos requeridos expressamente mencionou que não há mais intenção em se utilizarem desse curral, de modo que o presente comando não causará prejuízos ou transtornos maiores a eles.

Destarte, necessário o acolhimento do pedido deduzido na inicial a fim de se proibir os requeridos de utilizarem o curral em questão para criação de animais, podendo fazê-lo em qualquer outra parte de seu terreno, desde que em distância mínima suficiente para não perturbarem o sossego dos autores.

Ponto, finalmente, que o desfazimento/demolição do curral não será obrigatório, mas se veda apenas a criação de qualquer tipo de animal naquele recinto.

Da antecipação dos efeitos da tutela:

Apesar de não ter feito requerimento expresso na inicial, os autores pugnaram pela antecipação dos efeitos da tutela na petição de ff. 87/90, a qual chegou a ser deferida (ff. 118/119), mas revogada pelo eg. TJMG em sede de agravo de instrumento em decorrência da nulidade da prova em que ela se baseou (ff. 158/164).

Tendo em vista o decorrer do processo, com a conclusão da fase instrutória, tenho que a situação merece reexame.

Primeiramente, saliento que a situação de urgência em que os autores se encontram é patente, a qual foi reafirmada em suas alegações finais (ff. 204/210).

Ademais, como já salientado anteriormente, não se consegue entender o motivo de os réus quererem negar a todo custo pretensão legítima, necessária e urgente dos requerentes, pois, repita-se, a situação da estrada que leva até a casa deles vem dificultando em muito o

tratamento de saúde de José Vieira, que se submete a três sessões semanais de hemodiálise em João Monlevade, sendo transportado por ambulância da municipalidade, que não tem condições de chegar em frente à casa dele, o que é feito em raras oportunidades, quando seu estado de saúde piora significativamente e ele nem sequer consegue caminhar até a beira do asfalto (BR-262).

Em situações como essa, o art. 461 do CPC admite a tomada de providências judiciais para permitir a eficiência da tutela jurisdicional, sob pena de relegá-la a segundo plano frente à situação que exige sua imediata obediência.

Não se diga que não poderia o juiz agir de ofício para impor a tutela específica prevista no mencionado dispositivo legal em razão da falta de pedido expresso em alegações finais, pois a situação é nitidamente urgente.

Ademais, os autores já pugnaram por essa providência durante a fase instrutória, não se fazendo necessária a renovação expressa desse pleito, mormente diante da urgência de que padecem, situação retratada em seus memoriais finais.

Raciocínio contrário ofende diretamente, in casu, a dignidade da pessoa humana, princípio fundamental insculpido em nossa Carta Magna (art. 1º, III) cujo respeito deve ser máximo, conforme jurisprudência do eg. STJ em hipótese semelhante à presente em que se permitiu a adoção da tutela específica de ofício pelo magistrado. Vejamos:

2. As tutelas de urgência são identificadas como reação ao sistema clássico pelo qual primeiro se julga e depois se implementa o comando, diante da demora do processo e da implementação de todos os atos processuais inerentes ao cumprimento da garantia do devido processo legal. Elas regulam situação que demanda exegese que estabeleça um equilíbrio de garantias e princípios (v.g., contraditório, devido processo legal, duplo grau de jurisdição, direito à vida, resolução do processo em prazo razoável).

3. No caso concreto, o Tribunal se vale da ideia de que se pretende conceder salário-maternidade a trabalhadora rural (boia-fria) em virtude de nascimento de criança em 2004.

4. O Superior Tribunal de Justiça reconhece haver um núcleo de direitos invioláveis essenciais à dignidade da pessoa humana, que constitui fundamento do Estado Democrático de Direito. Direitos fundamentais correlatos às liberdades civis e aos direitos prestacionais essenciais garantidores da própria vida não podem ser desprezados pelo Poder Judiciário. Afinal, “a partir da consolidação constitucional dos direitos sociais, a função estatal foi profundamente modificada, deixando de ser eminentemente legisladora em prol das liberdades públicas, para se tornar mais ativa com a missão de transformar a realidade social. Em decorrência, não só a administração pública recebeu a incumbência de criar e implementar políticas públicas necessárias à satisfação dos fins constitucionalmente delineados, como também, o Poder Judiciário teve sua margem de atuação ampliada, como forma de fiscalizar e velar pelo fiel cumprimento dos objetivos constitucionais” (REsp 1.041.197/MS, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 16.9.2009, grifei.)

5. A doutrina admite, em hipóteses extremas, a concessão da tutela antecipada de ofício, nas “situações excepcionais em que o juiz verifique a necessidade de antecipação, diante do risco

iminente de perecimento do direito cuja tutela é pleiteada e do qual existam provas suficientes de verossimilhança” (José Roberto dos Santos Bedaque, Tutela cautelar e tutela antecipada: tutelas sumárias e de urgência, 4ª ed., São Paulo, Malheiros, 2006, pp. 384-385).

6. A jurisprudência do STJ não destoia em situações semelhantes, ao reconhecer que a determinação de implementação imediata do benefício previdenciário tem caráter mandamental, e não de execução provisória, e independe, assim, de requerimento expresso da parte (v. AgRg no REsp 1.056.742/RS, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe de 11.10.2010 e REsp 1.063.296/RS, Rel. Min. Og Fernandes, DJe de 19.12.2008).

7. Recurso Especial não provido. (STJ, REsp 1.309.137/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, 2ª Turma, DJe de 22.05.2012).

Com essas considerações, necessária a concessão da tutela específica a fim de se permitir o imediato cumprimento do dispositivo desta decisão.

#### CONCLUSÃO

Diante do exposto, JULGO EM PARTE PROCEDENTE o pedido deduzido na inicial para, com resolução de mérito, nos termos do art. 269, I, do CPC, condenar os requeridos a:

- tolerar a realização, por parte dos autores, de obras de melhoria e conservação na estrada que faz a ligação da BR-262 ao terreno deles, tais como patrolamento e, caso necessário, escoamento de água pluvial;
- se absterem de criar qualquer espécie de animais no curral que fica construído em frente à casa dos autores, podendo fazê-lo em qualquer outra parte de seu terreno, desde que em distância mínima suficiente para não perturbarem o sossego deles.

Defiro, com base nos arts. 273, II, e 461 do CPC, a antecipação dos efeitos da tutela, impondo aos requeridos multa diária de R\$100,00 caso impeçam a execução das obras por parte dos autores ou caso não retirem os animais do curral que fica em frente à casa destes no prazo de 05 dias.

Tratando-se de sucumbência mínima por parte dos autores, condeno os requeridos ao pagamento total das custas e despesas processuais, bem como em honorários sucumbenciais no importe de R\$1.448,00, haja vista a média complexidade da causa (art. 20, §4º, do CPC).

Suspendo, todavia, a exigibilidade dessas verbas em razão de deferir-lhes os benefícios da justiça gratuita.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado e cumpridas as formalidades legais e de praxe, dê-se baixa e archive-se.

São Domingos do Prata, 13 de fevereiro de 2014.

Carlos Renato de Oliveira Corrêa

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Servidão administrativa – Instalação de linhas de transmissão elétricas – Utilidade pública - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Paracatu		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Armando D. Ventura Júnior		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	25/04/2006
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos, etc...

Tratam os presentes autos de ação de constituição de servidão, através da qual a autora alega que por força do Decreto nº 41.679/2001, de 22 de maio de 2001 foi declarado de utilidade pública uma faixa de terreno do imóvel denominado ....., no lugar ....., neste Município, medindo ..... metros de comprimento, por .....m2 de largura, totalizando a área de .....m2, para construção da linha de transmissão de energia elétrica Paracatu 5 e Paracatu 7, de 138 KV, do Sistema CEMIG. Discorreu sobre os motivos da desapropriação judicial, ofereceu o preço no valor de 20% do valor de pleno domínio do imóvel e requereu ao final a imissão provisória e a citação dos réus. Com a inicial vieram os documentos de f. 06/26.

Pelo despacho inicial foi deferida a liminar de imissão provisória na posse da faixa de terreno descrita na inicial, mediante prévio depósito judicial da quantia ofertada e determinada a avaliação da perda decorrente da instalação de energia elétrica por Oficial de Justiça, bem como a citação dos réus.

O depósito judicial foi efetuado às f. 31, tendo o mandado de imissão sido cumprido às f. 40/41. Os réus foram citados e deixaram de apresentar resistência ao pedido inicial (f. 40 e 42v).

Às f. 43, a autora manifestou nos autos pugnando pelo julgamento do feito, em face da revelia dos réus.

Em seguida, por despacho saneador, foi determinada a realização de perícia judicial, ocasião em que foi nomeado perito, tendo o laudo sido juntado às f. 62/67.

Com vistas do laudo, a autora manifestou às f. 69.

Às f. 106 foi determinada a substituição processual da parte autora, tendo o termo sido lavrado às f. 107.

Em seu parecer final, o Ministério Público opinou pela procedência do pedido inicial.

É este o relatório. Decido.

Cuida-se de ação de constituição de servidão por motivo de utilidade pública movida pela ..... de uma faixa de terreno medindo .....m de comprimento, por .....m de largura, totalizando .....m<sup>2</sup>, situada na ....., no lugar denominado ....., neste Município.

Citados, os réus deixaram de apresentar resistência ao pedido inicial, conforme se verifica de f. 40 e 42v. Contudo, nos termos da decisão de f. 45/46 foi determinada a realização de perícia para fixação de preço justo, não podendo ser dispensada ainda que ocorra a revelia.

Inicialmente, vale destacar que, segundo Hely Lopes Meirelles: “... a servidão administrativa é ônus real de uso, imposto pela Administração à propriedade particular, a fim de assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário”. 1

Neste diapasão, cabe destacar ainda que na desapropriação despoja-se o proprietário do domínio, por isso, indeniza-se a propriedade, enquanto na servidão administrativa mantém-se a propriedade com o particular, mas esta é onerada com o uso público, e, por esse motivo, indeniza-se o prejuízo (não a propriedade) que este uso efetivamente causar ao imóvel serviente.

Assim, foi determinada a avaliação prévia da área em questão por perito de confiança do Juízo, que ao apresentar a perícia (f. 61/67), concluiu que a instalação da rede elétrica não impediu que a área constituída em servidão ou mesmo as áreas contíguas tenham a mesma destinação. Reconheceu, ainda, restrição ao uso, na área serviente, de plantio de cultura que necessite de irrigação artificial por meio de utilização de pivot central (f. 63).

Desta forma, como no presente caso não se trata de uma desapropriação, pois não ocorre propriamente uma ocupação, mas simples uso público do imóvel, pois não exclui sua utilização pelo proprietário desde que compatível com a servidão, deve-se verificar o valor da justa indenização levando-se em consideração o prejuízo real suportado pela propriedade serviente, inclusive a depreciação econômica acarretada ao imóvel em face de sua normal destinação econômica ou de suas finalidades.

A perícia realizada não constatou qualquer tipo de prejuízo ao proprietário levando-se em consideração o modo atualmente utilizado, concluindo o laudo que a instalação dos implementos elétricos não impediram que a área serviente, bem como as áreas contíguas, utilizadas como plantação de grãos no regime sequeiro continuem a ter a mesma destinação de antes. Todavia a instituição da servidão dificultou o aproveitamento do imóvel, como na possível hipótese de utilização de pivot para irrigação artificial, implicando na sua depreciação econômica em face da normal destinação da área em questão.

Assim sendo, se a servidão administrativa constituída sobre o imóvel dos requeridos não os impede de utilizar a área da forma atualmente utilizada, a indenização deve corresponder às eventuais restrições ao seu pleno uso.

Cabe destacar os ensinamentos de Hely Lopes Meirelles quanto ao montante da indenização:

"... a indenização da servidão se faz em correspondência com o prejuízo causado ao imóvel. Não há fundamento algum para estabelecimento de um percentual fixo sobre o valor do bem serviente, como pretendem alguns julgados. A indenização há que corresponder ao efetivo prejuízo causado ao imóvel, segundo a sua normal destinação. Se a servidão não prejudica a utilização do bem, nada há que indenizar; se o prejudica, o pagamento deverá corresponder ao efetivo prejuízo, chegando mesmo a transformar-se em desapropriação, com indenização total da propriedade, se a inutilizou para sua exploração econômica normal." 2

Conforme analisado anteriormente, diante da destinação dada à área, as redes de transmissão não prejudicam sua exploração, não havendo falar em desvalorização extraordinária pela construção da rede, uma vez que houve apenas restrição de algumas atividades a serem exercidas na mesma, não havendo restrição para a atividade exercida atualmente.

Assim sendo, fixo o valor da indenização em virtude dos limites impostos na utilização da área em que foi instituída a servidão no importe de R\$3.528,02 (três mil, quinhentos e vinte e oito reais e dois centavos), que corresponde ao valor da área para fins fiscais, conforme laudo pericial de f. 61/67.

Ante o exposto e fundamentado, JULGO PROCEDENTE a instituição de servidão por motivo de utilidade pública intentada pela ..... contra ..... e ..... . Em consequência fixo o valor da indenização em R\$3.528,02 (três mil, quinhentos e vinte e oito reais e dois centavos), conforme o laudo pericial de f. 61/67. Como a autora já depositou a importância de R\$682,29 (f. 31), deverá depositar a diferença apurada, no importe de R\$2.845,73 (dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e três centavos), acrescida de juros de 0,5% ao mês, contados desde a imissão provisória.

Não se cogita, por ora, de correção monetária, pois não houve o transcurso de mais de um ano, a contar da data do laudo a cuja pesquisa remontam os valores da indenização.

Após depositada a diferença, expeça-se o mandado de imissão de posse definitiva (com cópia desta sentença), que servirá para a transcrição da servidão do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis, nos exatos termos do art. 29 do Dec. Lei 3.365/41.

Não há condenação em honorários e as custas são pela autora na forma dos art. 27, § 1º e 30 do Dec. Lei 3.365/41.

Nos termos do § 1º do art. 28 do Dec. Lei 3.365/41, esta sentença está sujeira ao duplo grau de jurisdição.

Para o levantamento do numerário, os requerido deverão comprovar a propriedade do imóvel e juntar aos autos as quitações fiscais, nos exatos termos do art. 34 do Dec. Lei 3.365/41. Desta forma, após o trânsito em julgado desta sentença, publique-se o edital previsto na

última parte de referido art. 34, para conhecimento de terceiros, intimando-se a requerida para que comprove a propriedade do imóvel e junte aos autos as quitações fiscais.

Conforme fundamentação supra, a presente decisão está sujeita ao duplo grau de jurisdição na forma do § 1º do art. 28 do Dec. Lei 3.365/41, pelo que, decorrido o prazo para recurso voluntário, deverão os autos ser remetidos ao Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado.

P.R.I.

Paracatu, 25 de abril de 2006.

Armando D. Ventura Júnior

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação ordinária – Servidão de passagem – Restabelecimento – Esbulho – Servidão descontínua e aparente - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Silvianópolis		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Régis Silva Lopes		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	18/09/2002
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Servidão de trânsito - Esbulho - Fechamento da passagem - Liminar concedida - Transcrição da servidão não comprovada - Súmula 415 do STF - Servidão descontínua e aparente - Tempo de uso - Proteção possessória garantida - Procedência

SENTENÇA

VISTOS, ETC.

Relatório

..... e ....., qualificados nos autos, aforaram a presente AÇÃO DE RESTABELECIMENTO DE SERVIDÃO C/C PEDIDO DE LIMINAR em desfavor de ....., também identificado, aduzindo que são proprietários de 05 ha de terra, no lugar denominado "Varginha", no Município de Turvolândia, transcrição nº 5.210, do CRI; que referida propriedade originou-se de divisão de uma gleba maior ocorrida em escritura pública que contou com a participação do requerido; que em dita escritura de divisão foram mantidas todas as servidões existentes; que existe, há mais de 50 anos, a servir a gleba que hoje é dos autores, um caminho que passa pela propriedade do requerido possibilitando o acesso da terra dos requerentes à estrada pública; que não obstante tal caminho ser conservado pela municipalidade, em 2001, quando dita estrada iria ser patrolada por máquina da prefeitura, o requerido, através de seu irmão, impediu a manutenção epigrafada e após, em 10/12/01 colocou um cadeado na porteira impedindo a passagem dos autores que ficaram impossibilitados de transportarem produtos

para a lavoura de café e principalmente, para a colheita e transporte da safra de feijão; que desse modo, tendo o requerido agido arbitrariamente e ilegalmente, rogaram os autores pelo deferimento da liminar e ao final pelo acolhimento do pedido no sentido de manter a servidão nos exatos termos em que existia até então, com arbitramento de multa por eventual reiteração do ato guerreado.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 06/26.

Meu i. Antecessor deferiu a medida liminar através da decisão irrecorrida de fls. 30.

A liminar foi cumprida e o requerido regularmente citado (fls. 36).

Em contestação, aduziu o requerido que as alegações dos requerentes não são verdadeiras; que, apesar de ter havido divisão de terras através de escritura pública com participação das partes, a servidão lá mencionada não equivale a vindicada pelos autores, posto que a área em litígio não integrou aquele ato notarial; que o caminho reclamado, em verdade, nunca foi estrada e sim um mero trilho no pasto, nunca tendo sido trafegado por veículos e nem sido patrolado por máquina da Prefeitura Municipal; que existe sim estrada mantida e conservada pelo Município e que dá acesso à propriedade dos autores, a qual, entretanto, não passa por dentro das terras do requerido; que, portanto, nenhum direito têm os autores; que para ilustrar todo o alegado junta fotografias do trilho e da estrada pública, além de documentos, rogando, ao final, pela revogação da liminar com a rejeição do pedido de ingresso, com seus consectários legais.

Com a resposta vieram os documentos de fls. 42/59.

Os autores replicaram às fls. 62/63.

Na audiência de fls. 66, as partes não se compuseram, tendo o feito sido saneado com o deferimento da produção da prova oral.

Às fls. 73, requereram as partes a redesignação da audiência na busca de uma solução amigável para a demanda, o que foi deferido.

Sem êxito novamente a composição amigável, o feito foi instruído com a oitiva de 06 testemunhas (fls. 75/86).

Encerrada a instrução e substituídos os debates por memoriais, estes foram apresentados às fls. 88/90 e 92/99, ocasião em que as partes analisaram a prova e reiteraram seus anteriores posicionamentos.

Relatados, em resumo, DECIDO.

Fundamentação

Inexistem nulidades ou preliminares a se enfrentar.

A discussão travada nos autos relaciona-se com a existência ou não de servidão de caminho a onerar a propriedade do requerido em favor da dos requerentes.

Alegaram os autores a existência da antiga servidão epigrafada que, inclusive, estaria gravando expressamente a propriedade, vez que ressalvada na escritura pública levada a efeito entre as partes.

Compulsando os autos, sobretudo a escritura referenciada, cuja cópia se encontra às fls. 07/15, verifiquei que naquele ato duas glebas foram divididas, sendo certo que os requerentes foram aquinhoados numa e o requerido noutra.

É verdade que, naquela oportunidade, tanto no pagamento dos requerentes como no do requerido ficaram mantidas todas as servidões existentes.

Não obstante isso, não lograram os autores demonstrar quais seriam as servidões mantidas e se elas oneravam o imóvel do requerido por onde passa a estrada reclamada, posto que, segundo ele (requerido), referido bem (por onde passa a dita estrada) é alheio àquela partilha e estaria representado pelo documento de fls. 49 e v., onde nenhum gravame foi imposto.

Assim, se a análise da questão se limitasse a este aspecto, tendo em conta o disposto no art. 509 do CC, o caso desafiaria a improcedência, posto que se trataria a hipótese de servidão descontínua e desprovida de título que, por conseguinte, não mereceria proteção.

Entretanto, o caso comporta desdobramentos.

Segundo WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, em seu Curso de Direito Civil, Saraiva, 16ª edição, 3º Volume, página 292, tem-se que:

"Além dos modos de constituição anteriormente enumerados, existe ainda, relativamente à servidão de trânsito, modo especial decorrente de fato humano. Assim, se o dono do prédio dominante costuma servir-se de determinado caminho, aberto no prédio serviente, se esse caminho se exterioriza por sinais visíveis, como a presença de aterros, bueiros, pontilhões, mataburros e obras de conservação, institui-se o jus ir re aliena, digno de proteção possessória. Trata-se de modalidade revelada pela jurisprudência."

Neste sentido existe, inclusive, a construção do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL revelada pela SÚMULA 415:

"Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória."

E, exatamente sob tal prisma, é que a demanda vertente deve ser apreciada.

Dessarte e sob o enfoque epigrafado, tenho que a prova logrou demonstrar que o caminho reclamado existe há muitos anos e que vinha sendo utilizado pelos autores, sendo certo que, com o passar dos tempos e o cultivo da propriedade deles, referida estrada tem sido trafegada por veículos e conservada pelo Município de Turvolândia.

Com efeito, o caminho referenciado serve de ligação da propriedade dos autores à estrada pública municipal, de modo que não se enquadra no dispositivo do art. 562 do CC.

Confira-se a prova:

"que conhece o local descrito nestes autos...que existe uma estrada municipal que passa por ali e a estrada em discussão neste feito parte da estrada municipal, chega na propriedade do requerido, passando por ela até atingir a propriedade dos requerentes; que existe o caminho mencionado partindo da estrada municipal até a propriedade do requerido há muitos anos, contudo, a continuação do caminho, ou seja passando pela propriedade do requerido até atingir a propriedade dos requerentes referida parte do caminho conta com mais ou menos 10 anos...que a estrada em discussão é conservada pelo município e termina no terreno dos autores..." - ..... - fls. 76/77.

"que conhece a estrada em discussão neste feito; que dita estrada sai de uma principal, passando pela propriedade do requerido, chegando às terras de 'tal ....' e tendo término na dos autores; que o caminho existe há mais ou menos 30 anos, contudo, há mais ou menos 06 anos é que ele vem sendo conservado e está passível de tráfego de veículos; que após este período no local foi feita plantação e a estrada é utilizada para manter acesso ao local; que o município, por duas vezes passou a máquina em referida estrada e isto faz mais ou menos dois anos..." - ..... - fls. 78/79.

"que conhece a estrada em discussão neste feito; que dita estrada sai da municipal, passa pelo terreno do requerido, atinge o terreno de uma 'tal ....' e chega à propriedade dos autores; que dito caminho já existe há mais ou menos 30 anos, contudo, há mais ou menos 06 anos dito caminho foi melhorado, inclusive com a utilização de máquinas da prefeitura; que antes deste período por ali passaram pessoas, animais, carros de boi e assemelhados e de tal período para cá é que se tem utilizado veículos no local, porque foi a época em que a propriedade dos autores começou a ser cultivada..." - ..... - fls. 80/81.

"que conhece a estrada em discussão neste feito; que dita estrada parte de uma principal, passa pelo terreno do requerido e chega na propriedade de uma 'tal ....', que é explorada pelos autores; que os autores compraram parte da propriedade da 'tal ....'; que por dita estrada, apesar de 'não ter movimento', trafegam veículos, isto há mais ou menos 10 anos..." - ..... - fls. 83/84.

"que conhece a estrada em discussão neste feito; que mora próximo do local; que a estrada em comento parte da principal, passa pela propriedade de ....., entrando nas terras de uma 'tal ....' e chega até a propriedade dos autores; que não sabe ao certo, mas referido caminho já existe há mais ou menos 20 anos; que não sabe se o município conserva dito caminho; que em referido caminho, de vez em quando passam veículos...que o próprio depoente chegou a transportar mudas de café de trator para a propriedade dos autores; que quando foi transportar as mudas de café se utilizou da estrada em discussão neste processo." - ..... - fls. 85/86.

Assim, demonstrada a existência do caminho, que data de mais de 20 anos, bem como sua conservação, inclusive pelo poder público local, sua proteção é medida que se impõe.

A atual precariedade de conservação em que se encontra o caminho discutido não tem maior relevo, posto que o fato resulta exatamente da proibição de conserva levada a efeito pelo requerido.

Aliás, insta salientar que, por ser de pouco movimento (testemunho de fls. 83/84), é natural que o Município não efetue, freqüentemente, obras de conservação no caminho discutido, posto que, por certo, têm inúmeras outras estradas que demandam maior zelo.

Demais disso, o atual estado de conservação da estrada vindicada também não impressiona na medida em que se o próprio requerido aponta, às fls 38, que pública e de conservação municipal seria a estrada fotografada às fls. 47, de se concluir que o caminho em discussão, se não está melhor conservado, no mínimo está equiparado àquela, ex vi das fotografias de fls. 44/45.

Sem embargo de tudo isso, o que interessa mesmo é que a prova logrou demonstrar que existe conservação, via Prefeitura Municipal inclusive, do caminho em questão que, portanto, tornou-se, por força do somatório das circunstâncias já evidenciadas, aparente e, em conseqüência, passível de ser protegido.

A propósito, em caso semelhante, posicionou-se, em Turma, a Sétima Câmara Cível do e. Tribunal de Alçada de Minas Gerais, in verbis:

"EMENTA: SERVIDÃO APARENTE - PROTEÇÃO POSSESSÓRIA ASSEGURADA.

Constatada antiga serventia de caminho, atestada por obras permanentes, que, embora não transcrita no registro imobiliário (Código Civil, arts. 509, 562 e 598), é considerada servidão aparente e que, inclusive, tem assegurada proteção possessória, por se apresentar de modo ostensivo, não se aplicam os arts. 499 a 508 do Código Civil.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº ..... da Comarca de CALDAS, sendo Apelante (s): e Apelado (a) (os) (as): , ACORDA, em Turma, a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, NEGAR PROVIMENTO. Presidiu o julgamento o Juiz ANTÔNIO CARLOS CRUVINEL (Vogal) e dele participaram os Juízes GERALDO AUGUSTO (Relator) e LAURO BRACARENSE (Revisor). Belo Horizonte, 29 de abril de 1999." 1

Do voto do Em. Juiz relator e hoje Desembargador, o Dr. Geraldo Augusto, colhe-se o seguinte aspecto esclarecedor que, por oportuno, merece destaque:

"...Segundo a prova realizada nos autos, tem-se que a estrada ou caminho sobre o qual os apelantes pretendem seja declarada a inexistência de servidão e, conseqüentemente, obstaculizada a passagem do apelado, trata-se, em verdade, de servidão aparente.

Constatou-se antiga serventia de caminho, atestada por obras permanentes, que, embora não transcrita no registro imobiliário (Código Civil, arts. 509, 562 e 598), é considerada servidão aparente e que, inclusive, tem assegurada proteção possessória, por se apresentar de modo ostensivo, não se aplicando os arts. 499 a 508 do Código Civil.

Segundo Maria Helena Diniz, verbis:

"Os arts. 499 a 508 do Código Civil não se aplicam às servidões contínuas não aparentes nem às descontínuas, que não gozam de proteção possessória devido à ausência de sinais visíveis,

exceto se os respectivos títulos provierem do possuidor do prédio serviente, ou daquele de quem este o houve, casos em que se distinguem da mera tolerância. Conseqüentemente, as servidões contínuas aparentes têm assegurada sua proteção possessória por se apresentarem de modo ostensivo, revestindo-se das condições da posse material". (Código Civil Anotado, Saraiva, 2ª edição, 1996, art. 509, p. 427).

Ademais, a transcrição da existência de servidão junto ao registro de imóveis é exigência legal apenas para servidões não aparentes (art. 697, Código Civil).

A esse respeito, a iterativa jurisprudência, inclusive deste Tribunal de Alçada, já se firmou no sentido de que "Configura esbulho o fechamento de passagem utilizada habitualmente, ainda que não titulada, tratando-se de servidão aparente, a qual é assegurada proteção possessória" (apelação ....., origem: Diamantina, 6ª. Câmara Cível, julg.: 22/10/1992, Relator: Juiz Salatiel Resende, decisão unânime)

E, ainda,

"A servidão de trânsito que, embora não titulada, tenha perdurado por mais de 20 (vinte) anos, de forma aparente e contínua, merece proteção possessória, sendo irrelevante a existência de outra passagem, se o fechamento daquela reduz as vantagens do prédio dominante" (apelação ....., origem: Presidente Olegário, 4ª. Câmara Cível, julg.: 25/10/1995, relator: juiz Célio César Paduani, decisão unânime, RJTAMG-61/116).

..."

Note-se que o v. Acórdão retro citado tomou por irrelevante até mesmo o fato da existência de outra passagem.

Apesar disso e para que nada passe sem apreciação, há de ser reconhecido que, in casu, o caminho discutido se afigura o único acesso da propriedade dos autores à estrada pública municipal, o que, aliás, restou expressamente declarado nos depoimentos colhidos, v. g.:

"...que o único acesso da propriedade dos requerentes é pela estrada em discussão..." - ..... - fls. 76/77.

"...que a única maneira de se chegar à propriedade dos autores é pela estrada em discussão neste feito..." - ..... - fls. 78/79.

"...que a única forma de se chegar a propriedade dos autores é através do caminho em discussão..." - ..... - fls. 80/81.

"...que esta segunda estrada chega na propriedade de ....., mas não chega na propriedade dos autores..." - ..... - fls. 83/84.

"...que existe um outro caminho que passa pela propriedade de ....., passando também pelos 'fundos da propriedade da tal .....', seguindo pela propriedade da mãe do depoente, sem entrar nela, até chegar na propriedade de Valter; que até a entrada da propriedade da ....., o município conserva referida estrada; que dita estrada não chega até a propriedade dos requerentes..." - ..... - fls. 85/86.

Ao contrário, pois, da argumentação do requerido, não há realmente outro acesso à propriedade.

Entre as glebas dos litigantes existe outra (que se convencionou denominar "da tal .....").

Dita gleba é explorada pelos autores que, segundo mencionado em audiência na fase conciliatória e não transcrito na ata, será objeto de futura ação de usucapião.

E, exatamente com base em tal posse, argumenta o requerido que existe um outro acesso à propriedade dos requerentes o que, data venia não é verdade, porque o tal acesso é à gleba de Rita, de onde não existe estrada para se chegar à propriedade dos requerentes, conforme testemunhos acima transcritos.

Quer o requerido, com sua tese, impor aos requerentes (e partindo do pressuposto que seriam vencedores em eventual ação de usucapião que sequer foi proposta) a obrigação de edificar estrada por dentro do terreno da tal ..... até chegar aos seus, o que, com redobrada vênias não pode ser prestigiado.

E se ação referenciada (usucapião que sequer foi proposto) for improcedente? Aí então estariam os autores com seu imóvel encravado, posto que não teriam mais a servidão em apreço e também não poderiam edificar nova estrada pelo terreno da ....., sendo obrigados, pois, ao pagamento de indenização para restabelecerem a saída.

Com tais considerações, o acolhimento da pretensão de ingresso é medida que se impõe.

Dispositivo

Ex positis, com fulcro no art. 499 do CC, julgo procedente o pedido de ingresso para, confirmando a liminar antes concedida, reintegrar, de forma definitiva, os requerentes na posse da servidão de trânsito discutida neste feito.

Nos termos do art. 921, II, do CPC, em caso de ocorrência de nova turbação ou esbulho, fica desde já cominada a pena de R\$ 100,00 por dia.

Por fim, condeno o requerido no pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios ao patrono dos requerentes que arbitro em R\$ 800,00, ex vi do disposto no art. 20, § 4º, do CPC.

P.R.I.

Silvianópolis, 18 de setembro de 2002.

Régis Silva Lopes

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação reivindicatória – Gleba de terras – Posse – Princípio da Boa-Fé Objetiva – Exceção de contrato não cumprido – Venda sem outorga de escritura - Fato impeditivo - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Januária		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Geraldo Andersen de Quadros Fernandes		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	10/12/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

## RELATÓRIO

....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., e ..... ajuizaram ação reivindicatória contra ..... e ..... Alegam que o pai e sogro dos autores era proprietário de uma gleba de terras com área de 8,04 hectares, situada no distrito de Riacho de Cruz e vendeu tal imóvel para os requeridos ao preço de Cr\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros). Segundo a inicial, os réus pagaram a entrada de Cr\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), tendo tomado posse imediata, conforme combinado. Outros dois pagamentos de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros) - cada um seria feito nas datas de 10/10/1981, e 10/10/1982-, e, conforme narra a inicial, nunca foram cumpridos. Afirmam que a posse não é mansa e pacífica porque vem sendo impugnada judicialmente. No entanto, os réus vêm auferindo lucros com a exploração das terras, causando danos aos autores. Concluem pedindo a desocupação da gleba com imissão da posse a favor dos autores, e condenação dos réus no pagamento de indenização por lucros cessantes, e ainda, nos ônus da sucumbência.

Deram à causa o valor de R\$3.000,00 (três mil reais) e pediram os benefícios da justiça gratuita. Juntaram os documentos de ff. 8/58.

Citados, os réus apresentaram contestação (ff. 62/64) desacompanhada de documentos. Confirmam a compra e venda narrada na inicial, acrescentando que os dois pagamentos a prazo eram representados por notas promissórias emitidas em branco, e avalizadas por ..... Afirmam o pagamento da entrada de Cr\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), alegando que os autores jamais honraram com sua obrigação de entregar a totalidade da terra vendida e outorga da escritura, por isso não foram pagas as duas parcelas restantes. Concluem

requerendo que o pedido seja julgado improcedente, com a condenação dos autores nos ônus da sucumbência e também por litigância de má-fé.

Realizada audiência de instrução e julgamento (ff. 170/175), foram ouvidas testemunhas e as partes produziram alegações finais orais, reiterando os termos da inicial e da contestação.

É o relatório, passo a fundamentar e decidir.

## FUNDAMENTOS

Trata-se de ação reivindicatória, estando presentes as condições da ação e pressupostos processuais. Não havendo nulidades, passo a apreciar o mérito.

Nos termos narrados na inicial, o Sr. ....., pai e sogro dos autores, vendeu em vida para os requeridos uma gleba de terras situada no distrito de Riacho da Cruz pelo preço de Cr\$450.000,00 (quatrocentos e cinqüenta mil cruzeiros). O comprador, Sr. ....., réu nos autos, pagou o sinal de Cr\$250.000,00 (duzentos e cinqüenta mil cruzeiros). O restante seria pago em duas parcelas de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros), a primeira vencendo em 10/10/1981, e a segunda em 10/10/1982. Diz ainda a inicial que os réus “tomaram posse imediata da gleba rural mas jamais quitaram os dois pagamentos subsequentes...”.

Contestando o pedido, os réus confirmam a narrativa da inicial e alegam, como fato impeditivo do direito dos autores, que o pai deles, o vendedor ....., se comprometeu a outorgar a escritura com o pagamento da entrada, mas não o fez, e alegam, ainda, que a área real não corresponde com à área vendida por ser menor.

Estabelecida, pois, a demanda com os contornos que lhe foram dados pela inicial e contestação, resulta incontroverso o fato da venda do imóvel pelo pai e sogro dos autores, ....., para o réu ....., pelo preço de Cr\$450.000,00 (quatrocentos e cinqüenta mil cruzeiros). Incontroverso ainda, que o requerido pagou Cr\$250.000,00 (duzentos e cinqüenta mil cruzeiros) a vista, e ficou de quitar outras duas parcelas de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros), a primeira em 10/10/1981 e a segunda em 10/10/1982.

Fato alegado na inicial e também confirmado na contestação é que as duas parcelas nunca foram pagas, mas os réus entraram na posse imediatamente ao pagamento da entrada. No entanto, os réus alegam que não quitaram as duas parcelas restantes em virtude do vendedor não cumprir sua obrigação de outorgar a escritura com o pagamento da entrada, bem como porque descobriram ser a área real menor que a área vendida.

Com tais alegações, os réus apresentaram fato impeditivo do direito dos autores, atraindo para si o ônus da prova respectiva.

Colhidas as provas orais, a tese sustentada pelos réus foi integralmente confirmada, de maneira clara, consistente, sem qualquer equívoco ou contradição (ff. 171/175). Todas as três pessoas ouvidas confirmam o negócio jurídico de compra e venda, bem como preço e condições, bem como a inadimplência quanto às duas últimas parcelas, tudo na forma narrada na inicial e na contestação. As testemunhas de ff. 173/175 informam que a área realmente estava a menor que a vendida, e o vendedor se comprometeu a outorgar a escritura no ato do

pagamento da entrada, mas não cumpriu. Não cumpriu porque teria de regularizar problemas no registro da propriedade que ainda não estava no seu nome.

A testemunha ..... (f. 173) informa ter ocorrido tentativa de quitação das parcelas em atraso, recusado pela esposa do vendedor ..... Todavia, ..... pretendia receber o valor nominal da dívida, sem correções, e outorgar a escritura, mas foi impedido pela sua esposa.

A testemunha ..... (f. 175) participou ativamente do negócio, inclusive avalizou as promissórias. Segundo ele, o combinado era que a escritura seria passada para o nome do requerido já no pagamento da entrada, possibilitando que este usasse o documento para obter financiamento junto ao banco e assim levantar dinheiro para o pagamento das parcelas em aberto. Entretanto, o vendedor ficou impedido de outorgar a escritura por problemas ligados ao registro que não se encontrava em seu nome.

Como visto, os fatos alegados pelos réus estão inteiramente provados.

Dos autos ainda é possível extrair que a compra e venda foi entabulada através de contrato verbal (f. 24).

Estes os fatos relevantes expostos pelas provas produzidas.

Resta claro que o requerido ..... comprou e tomou posse da gleba de terras em 1980, mudando-se para ela com toda a família. Passou a retirar todo o sustento próprio e de sua família da exploração pessoal da área. Situação esta que persiste há vinte e sete anos.

Embora as partes tenham celebrado contrato verbal de compra e venda, a escritura pública que era da essência do ato não chegou a ser celebrada por omissão do vendedor conforme narram os depoimentos colhidos. O comprador laborou de boa-fé, pagou a entrada superior a cinquenta por cento do preço da venda combinada e receberia a escritura de imediato, bem como de imediato entraria na posse do imóvel. Entretanto, por circunstâncias alheias à vontade do comprador, o vendedor não lhe outorgou a escritura. Não poderá agora, após vinte e sete anos, pagar pelo erro do comprador, especialmente em razão de sua comprovada boa-fé.

Jamais a posse dos requeridos poderá ser acoimada de má-fé, clandestina, ou precária. Houve negócio jurídico entre os requeridos e o vendedor. Os compradores pagaram o sinal pela compra e não receberam a escritura por problemas exclusivamente atinentes ao vendedor.

Foi o vendedor quem não cumpriu com sua parte na avença, não outorgando a escritura, e não entregando a área restante. A prova produzida informa que a área efetivamente entregue corresponde a pouco mais da metade da área comprada.

Ao longo desses vinte e sete anos, os requeridos tinham à sua disposição diversas ações. Entre elas, poderiam postular a revisão do negócio, a outorga da escritura, e a própria ação de usucapião.

Não é muito lembrar que ainda sob a vigência do Código Civil de 1916 os requeridos alcançaram mais de vinte anos de posse ininterrupta, caracterizada por boa-fé. Acrescente-se a isso a exploração pessoal sobre o imóvel e as benfeitorias erguidas.

Agora, na vigência do Código Civil atual, já são passados mais de cinco anos de posse de boa-fé, com exploração direta e pessoal, retirando os réus o seu sustento da terra em questão. Provavelmente, os requeridos reúnem os requisitos previstos pelo art. 191, da Constituição Federal para aquisição da propriedade em questão, e muito possivelmente, já adquiriram a propriedade pela usucapião, pois, lembre-se, a sentença de usucapião é declaratória.

Seria necessária a ação própria para reconhecimento da usucapião, com a correlata prova de todos os seus requisitos. Todavia, tendo os requeridos agido de boa-fé, esta precisa ser ponderada diante do caso concreto, conforme exigência do art. 113, do Código Civil em vigor.

Nosso ordenamento jurídico protege a boa-fé como princípio geral das obrigações, emanado que é do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, art. 1º, inciso III, da Constituição Federal, fundamento da nossa república.

É imperativo do processo civil atual e, por conseguinte, da própria jurisdição, dar guarida aos direitos fundamentais previstos na Constituição. Este é o atual escopo da jurisdição.

Nesta ótica, no caso presente, embora a ação reivindicatória tenha a missão de conferir posse ao proprietário que foi dela privado, no caso presente, é preciso resguardar a situação de vida formada pelo requerido ao longo de vinte e sete anos, oriunda de um negócio jurídico por ele cumprido na sua parte, mas não totalmente consumado por ato da parte vendedora.

Noutra seara, e como se já não bastasse, incumbe lembrar que os autores alegam propriedade adquirida através de herança, na qualidade de herdeiros de ..... . O negócio jurídico de compra e venda das terras foi efetuado em 1980, por ..... e ..... . Porém, como fartamente provado pelos requeridos, em 1980, o vendedor ..... não tinha a propriedade registrada em seu nome. Ou seja, no momento da venda, vendeu aquilo que não era seu. Não possuía o registro, tanto que não pôde lavrar a escritura.

Nesse diapasão, para viabilizar a ação de reivindicação, deveriam os autores provar a propriedade de seu pai e sogro no momento da celebração do negócio com o requerido. Entretanto, esta prova a eles é impossível porque não existia tal prova. O registro não estava em nome do vendedor.

Ainda por outro ângulo, os réus produziram exceção do contrato não cumprido, provando que não completaram o pagamento porque o vendedor não cumpriu com sua parte, entregando terras menores que as vendidas e não outorgando a escritura. Além disso, procurado para receber o restante do preço da venda, houve recusa por parte do vendedor.

Os requeridos alegaram fato impeditivo do direito dos autores e o provaram, cumprindo as disposições do art. 333, do CPC.

Ainda por outro lado, não há que se falar em indenização aos autores, mesmo porque nenhum ilícito foi praticado pelos réus.

No que tange ao pedido de condenação dos autores por litigância de má-fé, não vislumbro qualquer deslealdade processual a ensejar a sanção requerida.

## DISPOSITIVO

Por tais fundamentos, provado fato impeditivo do direito dos autores, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados pelos autores em desfavor de ..... E ..... .

Condeno os autores no pagamento das custas processuais e nos honorários advocatícios que fixo em R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), com fundamento no art. 20, § 4º , do CPC, atento ao local da prestação dos serviços e o grau de zelo do profissional.

P. R. I. C.

Januária, 10 de dezembro de 2007.

Geraldo Andersen de Quadros Fernandes

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Ação reivindicatória – Mandado de imissão na posse – Ação demolitória – Cumulação de pedidos – Posse justa - Usucapião extraordinária - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Cambuí		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Patrícia Vialli Nicolini		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	037680-4	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	28/01/2010
<b>REQUERENTE(S):</b>	João Rodrigues e outra		
<b>REQUERIDO(S):</b>	José do Carmo da Costa		

## SENTENÇA

VISTOS, ETC...

JOÃO RODRIGUES e sua esposa ANA ROSA DE OLIVEIRA RODRIGUES, já qualificados nos autos, ajuizaram Ação Reivindicatória com Expedição de Mandado de Imissão na Posse c/c Ação Demolitória em face de JOSÉ DO CARMO DA COSTA, também alhures qualificado, alegando ter adquirido três imóveis urbanos na cidade de Córrego do Bom Jesus, isto há dois anos.

Afirmam que referidos imóveis são situados em uma área em declive e somente foi construído um aterro de acesso a apenas um dos lotes. Que seria justamente onde o requerido construiu a entrada para sua propriedade.

Que tal situação impede o uso pleno de sua propriedade, pois está impossibilitado de fazer uso dessa entrada, não havendo acesso para carros em seu imóvel em razão deste fato.

Querem a concessão de imissão de posse, após a realização de audiência de justificação.

No mérito, a sua procedência com a conseqüente demolição dos impedimentos gerados pelo requerido, além de sua condenação aos ônus da sucumbência.

Com a inicial os documentos de fls.08/24.

Despacho de fls. 26 indeferiu a imissão na posse e determinou a citação do requerido.

Citado, o requerido apresentou sua contestação em conjunto com sua esposa às fls. 30/36, onde em preliminar arguiu a inépcia da inicial, oriundo da ausência de inclusão da esposa do requerido no pólo passivo da relação processual. Que a inicial deixou de indicar o fato e os fundamentos jurídicos do pedido.

Impugna também o pedido de assistência judiciária.

No mérito, que a via que o autor quer demolir conta com mais de 20 anos, sendo o único meio de acesso das duas casas existentes no local.

Que mencionada via de acesso foi construída dentro de sua propriedade, negando que tenham promovido qualquer modificação no local.

Pugna pela improcedência do pedido inicial e sua condenação aos consectários da sucumbência.

Com a contestação vieram os documentos essenciais.

Os autores impugnaram todos os termos da contestação apresentada.

Especificação de provas fls. 65 e 66.

Nomeação de perito fls. 67.

As partes apresentaram quesitos técnicos.

Laudo pericial fls. 81/99.

As partes tiveram ciência do laudo pericial e nada manifestaram.

Realizada audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas três testemunhas das partes.

Termo de inspeção judicial fls. 125.

Somente os autores apresentaram suas alegações finais em forma de memoriais.

Relatei.

Fundamento e decido.

Cuida a presente de ação reivindicatória, na qual almejam os autores a reivindicação do imóvel litigado e demolição da construção feita pelos requeridos.

Das preliminares.

Inépcia da inicial

Restou superada tal preliminar, pois a esposa do requerido também ofertou contestação.

Rejeito a preliminar aventada.

Impugnação à assistência judiciária

Questão a ser decidida em incidente processual, extrapola os limites da presente lide. Deixo de tecer outras considerações.

Superadas as preliminares levantadas, vou ao mérito da presente causa.

Compete a ação reivindicatória ao proprietário que tem título de domínio devidamente registrado, mas não tem a posse material da coisa.

Não basta, portanto, o título dominial. O Código não autoriza a reivindicação da res contra quem quer que a possua, mas sim contra aquele que a possua indevidamente.

Deve ser a posse separada da propriedade, pois pode acontecer que o possuidor não seja dono; que o proprietário não seja o possuidor e finalmente que o possuidor seja também o proprietário.

A reivindicatória é a ação do proprietário que não tem a posse contra o possuidor que não é proprietário.

No caso dos autos, restou incontroverso que os requeridos ocupam uma faixa de terra dos autores no total de 6,79, conforme se infere do laudo pericial:

3.) Poderia o Ilustríssimo “expert” informar quantos metros de frente da propriedade das partes é usado como entrada dos mesmos?

6,70 m conforme indicado na fl.17 dos Autos e aferido “in loco.” (fls. 84).

O louvado também informou a este Juízo ter obtido a informação perante a Prefeitura de Córrego do Bom Jesus que o acesso dos requeridos existe há mais de trinta anos, conforme se infere de fls. 86.

A prova oral carreada não destoa deste fato, senão, vejamos:

“que a entrada utilizada pelo requerido sempre existiu;...; que o autor sabia que o acesso era aquele existente.”(Laércio de Oliveira, fls. 122).

“que conhece as propriedades das partes; que quem se encontra a mais tempo no local é o requerido;”(Benedito José de Souza, fls. 123).

“que quando fez o desmembramento o portão do requerido já existia;”(José Benedito da Costa Filho, fls. 124).

Noutro giro os anexos fotográficos de fls. 43/50 corroboram com tal fato, visto que se trata de fotografias de família e bem demonstram os cuidados que os requeridos têm com seu acesso de entrada.

Assim, a tese esposada pelos requeridos se apresenta em verdadeiro óbice à procedência da presente reivindicatória, pois incontroverso que a favor deles milita a incidência da prescrição aquisitiva.

O Código Civil de 1916 exigia para obtenção do usucapião extraordinário a demonstração da posse vintenária, sem interrupção, nem oposição, assim como o ânimo de dono do possuidor. Confira:

"Art. 550 - Aquele que, por vinte anos, sem interrupções, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título de transcrição no Registro de Imóvel".

Com o advento do Código Civil de 2002, os requisitos, com exceção do prazo, que foi reduzido para 15 (quinze) anos, foram mantidos. Veja:

"Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de 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".

Restou então demonstrado que a posse exercida pelos requeridos não é injusta, pois, muito antes de o imóvel ser adquirido pelos autores, eles já se encontravam exercendo sua posse. O decurso do prazo aquisitivo militara em seu favor e qualquer alegação de má-fé se encontra suprimida pelo lapso de tempo atingido necessário ao reconhecimento do usucapião.

Eis o trato jurisprudencial:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - EXISTÊNCIA DE JUSTIFICATIVA - RECONHECIMENTO EM TESE DE USUCAPIÃO - IMPROCEDÊNCIA. DISCUSSÃO SOBRE O VALOR DA BENFEITORIA - EXAME PREJUDICADO.1- Para procedência da ação reivindicatória o autor deve provar que detém o domínio do bem, que o réu possui posse injusta sobre ele e individualizá-lo de forma completa. 2- A usucapião pode ser alegada como matéria de defesa em ação reivindicatória, mas com o intuito único e exclusivo de afastar a pretensão possessória. 3- Presentes os requisitos para o reconhecimento, em tese, da usucapião, a ação reivindicatória deve ser julgada improcedente.4- Julgada improcedente a ação reivindicatória, desnecessário o exame do recurso que visa discutir o acerto da decisão quanto ao valor fixado a título de indenização pelas benfeitorias. Número do processo: 1.0290.01.003217-2/001(1), Numeração Única: 0032172-30.2001.8.13.0290, Relator: PEDRO BERNARDES, Relator do Acórdão: PEDRO BERNARDES, Data do Julgamento: 23/06/2009, Data da Publicação: 20/07/2009.”

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. OPOSIÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA QUE É POSSÍVEL, PORÉM, NÃO O DE DECLARAÇÃO DELA EM PROL DOS PRESCRIBENTES. PEDIDO REIVINDICATÓRIO QUE IMPROCEDE ANTE A PROVA DE POSSE TRINTENÁRIA, MANSA, PACÍFICA E CONTINUADA DOS RÉUS.

1. Quando os réus comprovam à saciedade, que a posse em imóvel urbano (lote de terrenos) é trintenária, mansa, pacífica e continuada, impedem a procedência do pedido reivindicatório, até porque o domínio já nem mais pertence ao autor e a posse ad usucapionem torna-se justa

a jurídica, ao contrário do requisito da injustiça dela de que não prescinde a providência reivindicatória.

2. Apelo dos réus a que se dá provimento, mas não declarada a prescrição aquisitiva, posto que esta só mediante ação própria ou reconvenção nos próprios autos, pelo que se tem como inoperante o simples pedido feito na contestação.

Número do processo: 2.0000.00.434942-6/000(1), Numeração Única: 4349426-03.2000.8.13.0000, Relator: FRANCISCO KUPIDLOWSKI, Data do Julgamento: 07/10/2004, Data da Publicação: 05/11/2004.”

Posto isto e por tudo que dos autos consta, julgo improcedente o pedido constante da inicial.

Condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$1.500,00, nos termos do parágrafo 4.º. do artigo 20 do CPC, sendo suspensa a sua exigibilidade por estarem sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

P.R.I.C.

Cambuí, 28 de janeiro de 2010.

Patrícia Vialli Nicolini

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Despejo – Cobrança de aluguéis – Multa moratória – Percentual – Código de Defesa do Consumidor – Inaplicabilidade – Juros de mora – Termo inicial - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Araguari		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Alessandra Leão Medeiros Parente		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	21/02/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Maria de Fátima de Oliveira Delfino		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Mauro Donizetti de Moraes e Rosa de Lima Silva Moraes		

SENTENÇA

Vistos, etc.

#### I – RELATÓRIO

Maria de Fátima de Oliveira Delfino, qualificada na inicial, ajuizou ação de despejo com pedido de tutela antecipada cumulada com cobrança de aluguéis em face de Mauro Donizetti de Moraes e Rosa de Lima Silva Moraes, também qualificados.

Alegou que celebrou, em 13 de maio de 2009, contrato de locação com o réu Mauro Donizetti de Moraes. Aduziu que restou pactuado que a locação teria o prazo de 12 meses, sendo o valor da locação de R\$ 400,00. Asseverou que o locatário se encontra em débito em relação a quatro meses de aluguel, alcançando o débito o valor total de R\$ 1.799,60. Ao final, requereu a concessão dos benefícios da justiça gratuita, o deferimento de tutela antecipada para determinar a imediata desocupação do imóvel pelo locador, bem como seja confirmada a tutela antecipada para desocupação do imóvel e a condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos, incluindo aqueles que se venceram durante o curso da demanda.

Com a inicial vieram os documentos de ff.14/23.

Em decisão de f.25, foi deferida à autora a gratuidade de justiça, todavia, indeferido o pedido de tutela antecipada.

Regularmente citados (ff.28 e 39), os réus apresentaram contestação. Alegaram que o cálculo apresentado pela autora impossibilitou que os mesmos purgassem a mora, vez que autora incluiu multa no valor de 10% sobre cada mês de aluguel em atraso e juros de 1% ao mês. Asseverou que a cobrança dos juros somente deve ocorrer a partir da citação válida do último réu. Aduziu que a previsão contratual de multa no montante de 10% em caso de mora não deve prevalecer e que os réus deveriam pagar multa em valor não superior a 2%. Alegaram que não pretendem prolongar a locação e que desejam devolver o imóvel ao final da locação e pagar os aluguéis e encargos locatícios desde que a autora concorde em parcelar o débito e reduzir o valor da multa moratória. Ao final, requereram a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a improcedência da pretensão autoral, com a conseqüente condenação da autora nos encargos da sucumbência.

Impugnação à contestação às ff.44/47.

Intimada a especificar as provas que desejava ver produzidas, a autora não pugnou pela produção de provas.

Em manifestação de f.54, os réus requereram a produção de prova oral, contudo, em manifestação de f.56, desistiram da produção da mencionada prova e pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

Passo à fundamentação.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis proposta por Maria de Fátima de Oliveira Delfino em face de Mauro Donizetti de Moraes e Rosa de Lima Silva Moraes .

Não há preliminares a serem analisadas, bem como não vislumbro qualquer matéria de ordem pública a ser conhecida de ofício. Assim, passo ao exame do mérito.

Inicialmente, saliento que o feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 330, I do CPC.

A autora alegou que o locatário encontra-se em atraso quanto ao pagamento de 4 meses de aluguel. Os réus não negaram a existência do débito, sendo que discutem a incidência de multa no patamar de 10%, bem como o termo inicial dos juros moratórios, que entendem que deve incidir a partir da citação.

Assim, verifica-se que a existência da relação locatícia, bem como a existência do débito são fatos incontroversos.

Portanto, cinge-se a controvérsia quanto ao percentual da multa moratória contratual, bem como quanto ao termo inicial de incidência dos juros moratórios.

Compulsando os autos, verifica-se que a cláusula 1ª, em seu parágrafo 3º estabelece que:

Parágrafo 3º - Em caso de mora do locatário (a) no pagamento de aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida de multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

Quanto à multa moratória, os réus apenas alegam que a mesma se mostra ilegal, devendo ser reduzida para patamar não superior a 2% sem apresentar fundamentação para tanto.

Na esteira da melhor doutrina, entendo que a multa moratória no patamar de 10% não se apresenta abusiva, vez que na relação locatícia entre pessoas naturais não incide o Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido são as lições do eminente Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Sylvio Capanema de Souza:

(...) No que concerne à multa moratória, quando prevista no contrato, e a ser incluída na discriminação do débito, muitas vezes se levantaram no sentido de não poder ser ela superior a 2%, invocando-se o disposto no Código de Defesa do Consumidor.

A tese não se sustenta, até porque entendemos não ser de consumo a relação ex locato.

A jurisprudência tem admitido fixar-se a multa em até 10% sobre o débito, o que traduz o costume do mercado, e não nos parece abusivo.

A multa de 2% imposta pelo atraso do pagamento das cotas condominiais, no novo Código Civil não influi na relação locatícia.

O artigo 2.036 do novo diploma deixou claro que a Lei 8.245/91 não foi revogada, de modo que continuam válidas as multas impostas nos contratos de locação, desde que não abusivas, quando, então, o juiz poderá reduzi-las. (Souza, Sylvio Capanema de - A lei do inquilinato comentada - 6ª Ed. - Rio de Janeiro - 2010- p. 283)

No que tange ao termo inicial para incidência dos juros moratórios, cumpre pontuar que, nas relações locatícias, a mora possui natureza ex re e, assim, a partir da data do vencimento, o locatário se encontra automaticamente em mora (art.397 do CC).

Dessa forma, o termo inicial para a incidência dos juros de mora deve ser contado a partir da data do vencimento de cada aluguel, e não a partir da data da citação.

No sentido do entendimento acima exposto, já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

ACÇÃO DE COBRANÇA - ALUGUÉIS EM ATRASO - MULTA CONTRATUAL - PERCENTUAL DE 10% - PREVALÊNCIA - JUROS - MORA EX RE - TERMO INICIAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 397 DO CC - VALOR DO ALUGUEL, CONTAS DE ÁGUA E LUZ - ÔNUS DA PROVA - AUTOR - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.- Inexistindo relação de consumo entre os sujeitos que compõem a

relação ex locato, não há obrigatoriedade de se adotar a multa contratual ao patamar de dois por cento, conforme previsto no CDC, cujas normas são inaplicáveis aos contratos de locação, regidos por legislação especial.- "O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora, o devedor". - Inacolhível a pretensão autoral de ver quitado aluguel e restituídos valores relativos a contas de água e luz, em montante superior ao que pleiteia na inicial, se nada logrou demonstrar nesse sentido. É que, ao autor incumbe o ônus de demonstrar os fatos constitutivos do direito por ele perseguido. E tal ônus é primário, no sentido de que, se não há prova, sujeita-se a perder a causa, neste particular. (TJMG – Apelação Cível n.º 1.0024.08.151069-5/001 – Des. Rel. Tarcisio Martins Costa – DJ : 10/03/2010) (grifo nosso)

APELAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS COM ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS - VALORES DEVIDOS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES - MULTA MORATÓRIA DE 20% - LEGALIDADE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - MORA EX RE - DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO - obrigações positivas e líquidas - dies interpellat pro homine - HONORÁRIOS - INCLUSÃO NO QUANTUM DEBEATUR - BIS IN IDEM - EXCLUSÃO.Serão devidos os aluguéis até a efetiva desocupação e entrega das chaves do imóvel, na medida em que, até esta data, estava ele à disposição do locador.Restou pactuado entre as partes que caberia ao requerido, quando da restituição do imóvel, entregá-lo em perfeitas condições, ficando a seu encargo, caso necessário, a pintura do apartamento.Registre-se que tal estipulação nada tem de abusiva, por estar em consonância com o disposto no art. 23, III, da Lei nº 8.245/91, que atribui ao locatário a obrigação de "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu".No contrato de locação celebrado entre as partes há expressa previsão quanto ao pagamento de obrigações positivas e líquidas, em datas previamente pactuadas. Portanto, em atenção ao preceito constante do art. 397, do CCB/2002, mostra-se dispensável a notificação prévia do locador, a fim de que seja ele constituído em mora .Conclui-se, assim, ser "ex re" a mora do locatário, ocorrendo com o mero vencimento dos aluguéis pactuados no aludido contrato de locação.Nos termos do art. 20, do CPC, a verba honorária sucumbencial deve ser fixada pelo próprio julgador, quando da prolação da sentença, não podendo prevalecer o percentual indicado pelo autor. (TJMG – Apelação Cível n.º 1.0145.07.415603-8/001(1) – Des. Rel. Eduardo Marine da Cunha – DJ : 02/06/2009) (grifo nosso)

Assim, tendo em vista que as alegações dos réus não mecerem acolhimento, conclui-se que a pretensão autoral deve ser julgada procedente.

### III - DISPOSITIVO

Posto isso, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL, com resolução do mérito, nos termos do art. 269, inc. I do CPC, declarando rescindido o contrato de locação, decretando o despejo de MAURO DONIZETTI DE MORAIS, do imóvel locado. Com fulcro no art. 63, § 1º, "b" da Lei 8.245/91, fixo-lhe o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária do imóvel.

Condeno os requeridos, Mauro Donizetti de Moraes e Maria de Fátima de Oliveira Delfino, no pagamento da importância de R\$ 1.760,00 (um mil e setecentos e sessenta reais), referente a débitos de aluguéis vencidos e multa contratual de 10%, dos meses de agosto de 2009, setembro de 2009, outubro de 2009 e novembro de 2009. Referido valor deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, e acrescida de juros de 1,0% (um por cento) ao mês, desde a data dos respectivos vencimentos. Condeno também os réus, no pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação (água e energia elétrica) que venceram após a propositura da presente ação até a efetiva desocupação do imóvel, também devidamente corrigidos monetariamente pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, e acrescidos de juros de mora, de 1,0% (um por cento) ao mês, desde a data dos respectivos vencimentos, até efetivo pagamento.

Condeno ainda o réu, no pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Com fulcro no art. 63, § 4º e 64, caput da Lei 8.245/91, fixo em doze meses do valor do aluguel, a caução para o caso de execução provisória.

Transitada em julgado, notifique-se o réu para que desocupe o imóvel voluntariamente em 15 dias, sob pena de despejo, na forma do art. 65 da Lei 8.245/91.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Araguari, 21 de fevereiro de 2011.

Alessandra Leão Medeiros Parente

Juíza de Direito Substituta

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Interdito proibitório – Posse – Não configuração – Atos de mera permissão ou tolerância – Detenção - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Kárin Liliane de Lima Emmerich e Mendonça		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	04/10/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Juiz(a): Dra. Kárin Liliane de Lima Emmerich e Mendonça

Comarca: Belo Horizonte

Autos nº .... - 23ª Vara Cível

Ação de Interdito Proibitório

Autor: ....

Réu: ....

**SENTENÇA**

..., qualificado nos autos, move ação de interdito proibitório contra ..., também qualificado, alegando, na inicial de fls. 02/04 acompanhada dos documentos de fls. 05/11, ser possuidor do imóvel situado na rua ..., bairro ..., onde reside com duas tias .... e .....

Argumenta que, com a morte de seu pai, fora criado por suas tias, sendo certo que, quando criança, detinha uma das tias a sua guarda.

Sopesa, no entanto, que, com a morte de uma das tias, o réu vem prejudicando sua posse com ameaças de retirá-lo do local, estabelecendo-lhe prazo para sua desocupação e que, em menos de sete dias, o réu adentrou no imóvel em litígio e retirou todos os pertences da falecida, incluindo roupas, documentos, objetos que guarnecem a casa, além da ameaça de retirar os restantes dos móveis.

Nestes termos, diante do justo receio de ser molestado em sua posse, requer liminarmente a expedição de mandado proibitório contra o réu, certificando-o de que, se concretizar as ameaças feitas, ser-lhe-á arbitrada multa por este Juízo e, ainda, pugna pelo deferimento de assistência judiciária gratuita.

Às fls. 12/13, deferida a assistência judiciária gratuita ao autor, sendo, no entanto, negada a liminar requerida.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação às fls. 24/27 , acompanhada dos documentos de fls. 28/36, alegando que o imóvel em litígio é de propriedade de ...., portanto, é ilegítimo para figurar no pólo passivo da presente ação.

Argumenta que o imóvel em litígio é patrimônio da família, que ali residia quando seus pais ainda eram vivos e, à medida em que os filhos iam constituindo suas próprias famílias, mudavam-se para outro local, restando no imóvel as irmãs .... e.....

Salienta que, com a morte do pai do autor, este passou a residir com as suas tias, .... e ...., e que a permanência do autor no imóvel se deu pela relação de dependência mantida por conveniência em todos os anos e que o autor somente ocupava o imóvel por mera tolerância do real possuidor, e não por direito próprio. Por isso, argumenta ser a posse do autor precária, haja vista que os atos são tolerados ou permitidos pelo verdadeiro dono e possuidor.

Afirma, portanto, que inviável se mostra a pretensão do autor e que não houve turbação ou esbulho no presente caso, já que a presença do autor no imóvel é decorrente de mera tolerância, não sendo o mesmo possuidor legítimo. Nestes termos, requer a improcedência do pedido.

Impugnação de fls. 38/40.

Audiência de conciliação, conforme termo juntado aos autos às fls. 52.

Sentença de fls. 55/64.

Apelação de fls. 66/69 e contra-razões de fls. 87/90.

Acórdão de fls. 99/105, dando provimento ao recurso para anular a sentença e determinar seja oportunizado ao autor a produção de prova testemunhal requerida.

Audiência de instrução e julgamento, conforme termo juntado aos autos às fls. 130/131, ocasião em que as partes se manifestaram na forma de razões finais. Oitiva de testemunhas de fls. 132/133.

Não havendo mais provas a serem produzidas, vieram-me os autos conclusos para sentença.

É O RELATÓRIO.

DECIDO

Trata-se de interdito proibitório através do qual o autor pretende seja reconhecida a legitimidade de sua posse e que seja expedido mandado proibitório contra o réu para que tome ciência de que, caso concretize as ameaças feitas à posse mansa e tranqüila do autor, será imposta multa a ser arbitrada por este Juízo.

O interdito proibitório nas palavras de Venosa “é o remédio concedido ao possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse (art. 932 do CPC)”. (Sílvio de Salvo Venosa Direito Civil - Direitos Reais - 3ª ed. - São Paulo: Atlas, 2003 p. 139)

Assim, tem o interdito proibitório caráter preventivo, buscando evitar a ofensa à posse, bem assim afastar, com a proibição emanada do comando judicial, a ameaça de turbação ou esbulho.

Em sendo assim, para que possa fazer uso judicial deste instituto, deve-se primeiramente atentar-se para os requisitos da posse, isto é, ser o autor da demanda possuidor do bem que está sofrendo ou a iminência de sofrer o esbulho.

Neste sentido:

Para adquirir-se a posse é necessária a presença de dois elementos. O elemento interno é a intenção de possuir a coisa como sua (animus). O elemento externo é caracterizado pela apreensão física da coisa (corpus) e pela demonstração (exteriorização) de que o possuidor exerce algum dos poderes inerentes à propriedade. (Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery - Código Civil anotado e legislação extravagante - 2ª ed. - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003)

Portanto, a posse é conteúdo de exteriorização do exercício da maioria dos direitos reais e o possuidor comporta-se como faria o proprietário, sendo certo que, por isso, o ordenamento jurídico protege a relação com a coisa, valendo ressaltar que, quando não houver referida proteção, estar-se-á diante de mera detenção.

Ressalte-se que, para que se faça a distinção entre a posse e a detenção, deverá ser examinado se a pessoa comporta-se como dono, existindo corpus e animus.

Caso contrário, ou seja, não havendo o preenchimento dos requisitos da posse, haverá mera detenção do bem em litígio.

Neste sentido o artigo 1.198 do Código Civil prescreve “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.

Além disso, estabelece o artigo 1.208 do Código Civil “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade”.

No caso em apreço, restou constatado, pelas provas produzidas nos autos, que o autor não exercia a posse do imóvel em litígio, mas sim atos de mera permissão ou tolerância.

Vale ressaltar, nesse ponto, por oportuno, que nem mesmo a prova testemunhal produzida foi suficiente para comprovar a pretensão deduzida pelo autor.

Assim, depreende-se que o autor não exercia a posse que o legitimaria a intentar a presente ação, haja vista ser sua relação com a coisa em litígio uma mera tolerância de suas tias.

Confira suas palavras na peça inaugural: “Como o requerente perdeu seu pai desde a mais tenra idade, ali foi criado pelas tias, tendo inclusive uma delas, ....., requerido o TERMO DE GUARDA sobre o requerente, conforme comprovante em anexo...o requerente reside e detém a posse por mais de 23 anos, SEMPRE EM COMPANHIA DAS TIAS”.

Neste sentido:

“Tendo a autora ocupado o imóvel, por décadas, mas na companhia de sua tia, proprietária do bem, não há dúvida de que se trata de mera permissão ou tolerância, evidentemente, sem ânimo de dona, não sendo hábil a ensejar união das posses para aquisição do bem pelo usucapião. Aplica-se ao caso o disposto no art. 497, do CCB/1916, segundo o qual os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse.” (TAMG - Apelação Cível Nº ..... - Campanha - Rel. Juiz Mariné da Cunha - j. 11/03/2004)

PROCESSO CIVIL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - OCUPAÇÃO - MERA TOLERÂNCIA - INEXISTÊNCIA DE PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. Os atos de mera permissão ou tolerância, como constatado, não geram a posse e, conseqüentemente, proteção possessória. (TAMG - Apelação Cível Nº ..... - Rel. Juiz Ferreira Esteves - j. 03/05/2000)

E, ainda:

APELAÇÃO CÍVEL - CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - IRRELEVÂNCIA DA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Para que o autor faça jus à concessão da proteção possessória, é imprescindível o preenchimento dos requisitos elencados no art. 927 do CPC, devendo provar satisfatoriamente a sua posse, assim como a turbacão ou o esbulho sofrido, e, ainda, a continuacão da posse, embora turbada, na açã de manutençã, e perda dela, quando se tratar de açã de reintegraçã. Na ausênci de comprovaçã de qualquer um deles, a improcedênci do pedido é medida que se impõe.

Diante de todo o exposto, nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO do autor, condeno-o ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que, na forma do art. 20, § 4º, do CPC, arbitro em R\$ 1.000,00 (hum mil reais), suspensa, porém, sua exigibilidade, nos termos do artigo 12, da Lei 1.060/50.

P.R.I., observadas as formalidades legais, arquivem-se.

Belo Horizonte, 04 de outubro de 2007

Kárin Liliane de Lima Emmerich e Mendonça

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse – Área arrendada - Posse injusta – Posse precária – Turbação – Não configuração - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Elias Charbil Abdou Obeid		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	26/06/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos etc.

....., qualificada nos autos em epígrafe, ajuizou a presente Ação de Manutenção de Posse em face de ....., igualmente qualificada, alegando, em síntese, que é possuidora, por justo título, do imóvel objeto da presente demanda, descrito na inicial, através de contrato entabulado entre as partes, que autoriza a autora a extrair granito e ingressar livremente na área em litígio, contrato esse por prazo determinado de cinco anos, prorrogável por igual período, por interesse das partes, mediante manifestação por escrito, com até seis meses de antecedência.

Aduz que notificou a ré, bem antes do prazo estipulado, manifestando o interesse na prorrogação automática do contrato, exercendo o seu direito de continuar na posse do imóvel.

Menciona que, apesar de ter exercido o seu direito de permanecer na posse do imóvel, a requerida ajuizou ação de rescisão contratual, na Comarca do Rio de Janeiro, e, sem qualquer autorização judicial, invadiu a área arrendada, quebrando o portão e começando a trabalhar, turbando, assim, a posse legítima da autora.

Requer, *inaudita altera pars*, a expedição liminar de mandado de manutenção de posse e a manutenção definitiva da posse, ao final.

Requer, ainda, a condenação em perdas e danos e a cominação de multa, em caso de nova turbação por parte da ré.

Com a inicial, vieram os documentos de f. 11/108.

Às f. 111/113, foi deferida a liminar pleiteada.

Às f. 125/133, a requerida interpôs agravo de instrumento em face da decisão liminar.

A requerida apresentou contestação, às f. 135/142, e juntou documentos, às f. 143/276.

Na contestação, argüiu a incompetência deste Juízo para o julgamento da presente ação e impugnou o valor atribuído à causa.

No mérito, alegou, em síntese, não ser verdadeiros os fatos narrados na inicial.

Aduziu que a autora foi devidamente notificada, por via judicial, vez que descumpriu cláusula contratual no que se refere à proteção do meio ambiente e no que se refere ao pagamento dos alugueres.

Mencionou que a notificação realizada pela autora perdeu o seu valor, ante o art. 476 do CC e ante a interposição de ação de rescisão contratual.

Salientou que a autora nunca teve a posse da área, mas sim, enquanto adimplente, o direito de extrair blocos de granito.

Requeru seja a autora condenada por litigância de má-fé.

Às f. 278/280, foi juntada decisão do TJMG que indeferiu o efeito suspensivo pleiteado no agravo de instrumento interposto.

Às f. 282/283, foram prestadas as informações.

Às f. 285/290, a contestação foi regularmente impugnada.

Especificação de provas, às f. 302 e 304.

Audiência de conciliação, à f. 306, oportunidade na qual foi o processo saneado.

AIJ, à f. 308.

A autora apresentou alegações finais, às f. 323/327, o que se absteve de fazer a requerida, conforme certidão de f. 328.

Às f. 332/338, foi juntado acórdão do TJMG que deu provimento ao agravo de instrumento interposto, revogando a liminar concedida, às f. 111/113.

É o relatório. Decido.

Antes de adentrar ao mérito, deve ser dito que, no presente feito, não cabe apreciação tanto da exceção de incompetência quanto da impugnação ao valor da causa argüidas pela ré, na peça de defesa, a teor dos artigos 307 e 261 do CPC, ressaltando-se que, ambos os incidentes foram devidamente interpostos e encontram-se em apenso aos presentes autos.

Ultrapassadas tais alegações, trata a espécie de Ação de Manutenção de Posse de imóvel, fundada em alegada turbação por parte da requerida, que teria adentrado na área arrendada para a autora, embaraçando as atividades da mesma.

A ação de manutenção de posse tem por finalidade um provimento jurisdicional que mantenha o possuidor na sua posse, impedindo que terceiro perpetre qualquer ofensa a ela. Objetiva, ainda, fazer cessar a turbação restaurando o livre exercício da posse.

O Código Civil, ao dispor sobre o assunto, estabelece o seguinte:

“Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, restituído, no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. (...)”

A turbação é todo ato que embaraça o livre exercício da posse, haja ou não dano, tenha ou não o turbador melhor direito sobre a coisa. Por exemplo, rompimento de cercas, corte de árvores. O possuidor que sofre embaraço na sua posse, sem, contudo, perdê-la, poderá propor ação de manutenção de posse, provando a existência da posse e a turbação (CPC, art. 927).

De acordo com o magistério de Maria Helena Diniz:

“A ação de manutenção de posse é o meio de que pode servir-se o possuidor que sofrer turbação a fim de se manter na sua posse (CPC, arts. 926/931), receber indenização dos danos sofridos e obter a cominação da pena para o caso de reincidência (CPC, art. 921), ou, ainda, se de má-fé o turbador, remover ou demolir construção ou plantação feita em detrimento de sua posse. Se a turbação for nova, com menos de ano e dia, dar-se-á a liminar, sem audiência da outra parte; porém, contra as pessoas jurídicas de direito público, há necessidade de prévia audiência dos respectivos representantes judiciais” (in Código Civil Anotado, p. 420/421. Saraiva, 1996).

Sobre o tema, leciona Silvio Venosa:

“A turbação é ofensa média à posse, socorrida pela ação de manutenção. O titular tem o exercício de sua posse prejudicado, embora não totalmente suprimido.”(in Direito Civil, vol. V, p. 141.Ed. Atlas, 2003)

No caso em tela, o pedido da autora deve ser julgado improcedente, vez que se extrai dos autos que, ao contrário do alegado pela requerente, a posse dela não é justa, vez que precária, e que não houve a alegada turbação.

É que a requerida, na qualidade de arrendante da área objeto da lide, nos termos do contrato de arrendamento, às f. 264/267, celebrou com a autora, às f. 268/274, contrato de compra e venda de granito e outras avenças, que autorizava a requerente a extrair blocos de granito ornamental da jazida existente no imóvel e a ingressar livremente na área da propriedade superficiária, consoante cláusula primeira.

Tal contrato, que, conforme f. 268/274, foi iniciado em 01/07/1999, com término previsto para 30/06/2004 (f. 272, cláusula 11), poderia ser renovado por igual período, através de manifestação das partes, por escrito, com até seis meses de antecedência.

Nesse desiderato, a autora, aos 03/11/2003, conforme f. 33, enviou à requerida notificação na qual manifestava o interesse pela renovação automática, nos termos da cláusula 11, do contrato.

Todavia, nessa data, a ré - motivada por alegado descumprimento contratual da autora, no tocante à inobservância da segurança para com o meio ambiente (f. 174) - , já havia ajuizado ação de rescisão do sobredito contrato, conforme f. 172/183, fato que ocorreu em fevereiro de 2003, oportunidade na qual manifestou, de forma inequívoca, o desinteresse na renovação.

Logo, ao contrário do que pretende fazer crer a autora, a notificação enviada por ela à ré não teve o condão de renovar automaticamente o contrato, nos termos da cláusula 11, vez que o desinteresse da ré na continuidade do pacto já havia sido validamente externado, através de ação ajuizada com o fim de rescindi-lo.

Entendo que a ré agiu no exercício regular de um direito ao rejeitar a renovação, mormente em se considerando a paralisação das atividades havida, em face de infrações cometidas pela autora consoante documentos de f. 152/161, ressaltando-se que as partes têm a liberdade de rejeitar renovações contratuais.

Ademais, não se olvide que o contrato é um acordo de vontades estabelecido bilateralmente.

Vê-se, assim, que o contrato celebrado não foi renovado, vez que a ré manifestou, a tempo e modo oportunos, o seu desinteresse pela continuidade do mesmo e que, conseqüentemente, a notificação promovida pela autora não se operou com efeito de renovação do instrumento contratual.

Dessa forma, uma vez findo o contrato e manifestada a rejeição pela sua renovação, a posse da ré passou a ser injusta, vez que precária.

Depreende-se, por conseguinte, que inexistente, também, a prática de turbação por parte da ré.

No dizer de Antônio Carlos Marcato, “o turbador perturba, limita, o livre exercício da posse pelo seu legítimo titular, sem implicar tal perturbação, contudo, a perda daquela”(in Procedimentos Especiais, p. 121. Ed. Malheiros, 1999), e considerando que a autora não é a legítima titular da posse sobre o imóvel em tela, mas sim a ré, não se há falar em turbação pela requerida.

Importante mencionar o acórdão de f. 332/338, que esclareceu, ainda:

“(...) Com o término do contrato, o referido órgão entende que a agravada estaria realizando lavra clandestina, já que não possui autorização para tal. (...) Destarte, pelo que dos autos consta, a Agravada realmente não tem direito à posse, sobre a área rural objeto do contrato, por não ser da vontade das partes a continuidade do mesmo, e pelo fato de órgão competente já ter esclarecido que ela não está autorizada a lavra granito naquela área. (...)”

Dessa forma, considerando que não restaram provados os requisitos da possessória, mormente no que concerne à posse justa e à alegada turbação, devem ser julgados improcedentes os pedidos iniciais.

Quanto à litigância de má-fé, aduzida pela requerida, entendo que a mesma não merece acolhida, vez que não foi provada a má-fé, ressaltando-se que a boa-fé se presume.

No presente caso, a autora usou dos meios que a legislação lhe oferece.

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais.

Condeno a autora ao pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da ré, que fixo em 15 % sobre o valor da causa, a teor do disposto no art. 20, 4º, do CPC.

P.R.I.A.

Lavras, 26 de junho de 2007.

ELIAS CHARBIL ABDOU OBEID

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse – Exceção de domínio em ação possessória – Turbação – Reconvenção – Impossibilidade jurídica do pedido reconvenicional - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Rio Piracicaba		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Afonso José de Andrade		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	26/12/2000
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc....

..... e s/mulher ....., qualificados nos autos, ajuizaram a presente Ação de Manutenção de Posse contra ....., também qualificado na inicial, alegando, em resumo, que são possuidores de uma área de terras com 12.921,64m<sup>2</sup>, com frente para a BR ..., em Bela Vista de Minas/MG, desta Comarca, adquirida por eles em 1990, tendo antes sido locatários do imóvel no período compreendido entre 1986 até 1990, e que o imóvel tem suas divisas devidamente delimitadas por cerca. Alegam, ainda, que o réu, confrontante pela direita, invadiu parte do terreno, em 23 de junho de 1997, despejando cascalho e areia em área destinada a estacionamento de clientes, tendo, ainda, dias após, desmanchado parte da cerca divisória, abrindo uma valeta no local, e que essa atitude vem lhes causando sérios prejuízos.

No imóvel os autores têm um estabelecimento denominado Bar e Restaurante ....., cujo estacionamento de clientes ficou prejudicado pela turbação do réu.

Finalmente, requereram:

- a) concessão de liminar, para compelir o réu a retirar da área de estacionamento as pedras e cascalho ali colocados, bem como para reconstruir a cerca da divisa;
- b) a citação do réu para os termos da ação, e a procedência do pedido, para o fim de serem mantidos na posse do imóvel, com a condenação do réu em perdas e danos em valor a ser

apurado em liquidação, bem como na cominação de multa diária para o caso de nova turbação, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A liminar foi concedida (fls. 30/31), após audiência de justificação da posse (fls. 24/29), de cuja decisão o réu interpôs agravo retido (fls. 37/42), sobre o qual se manifestou a parte autora (fls. 68/70).

No despacho de fl. 117, ficou determinado que o agravo permanecesse nos autos para conhecimento da questão pelo Tribunal ad quem na fase oportuna, uma vez que a decisão agravada era mantida.

A liminar foi cumprida, conforme se vê da certidão de fl. 36.

Citado, o réu apresentou contestação de fls. 45/54, alegando, sucintamente, o seguinte:

Em preliminar, nulidade do processo, pela ausência de citação de sua mulher, uma vez que a ação versa sobre posse dominial contra posse dominial.

No mérito, alegou que o pedido dos autores não pode ser acolhido, uma vez que a posse é disputada com base em título dominial, contra sua igual posse. Continuando, alegou que, havendo disputa da posse com base em domínio, em seu favor deve ser decidida a demanda, pois é o titular do domínio, e que o título dos autores é precário.

Na contestação, apresentou pedido de proteção possessória, com base no artigo 922 do CPC, alegando que foi ele o turbado na posse, por força da liminar concedida, de forma a ser excluído da posse de quatro lotes de sua propriedade, que estariam dentro da área que os autores mantêm a posse, e que esses lotes eram de uso comum dos litigantes.

Pedi, finalmente, que as coisas retornassem ao estado anterior, e a intervenção do Ministério Público.

No prazo de contestação, o réu apresentou reconvenção (fls. 55/60), com pedido reivindicatório, alegando que é senhor e possuidor dos lotes 01 a 04, da quadra 6-2, do Bairro ..... (atual Bairro ....., no município de Bela Vista de Minas/MG, e que esses lotes foram retirados de sua posse em razão da liminar deferida).

Por derradeiro, pediu a citação dos autores/reconvindos para os termos da reconvenção e a procedência do pedido, retornando os mencionados lotes à sua posse.

Sobre a contestação manifestou-se a parte autora às fls. 71/78. Nessa manifestação, os autores rechaçam o pedido de proteção possessória formulado pelo réu, sob o argumento de que a duplicidade de ação possessória é condicionada a regras elementares, só podendo ser admitida quando a posse alegada mostra que a discussão dos direitos entre os contendores está restrita à posse por ambos disputada, e que não é esta a hipótese dos presentes autos.

Às fls. 100/103, os autores/reconvindos contestaram a reconvenção, alegando que não há conexão entre ela e a ação principal, pois o pedido dos autores é um e o do réu é outro. Alegaram mais, que o réu/reconvinte não apontou a localização de seus lotes, objeto da reconvenção, e que o reconvinte não tem prova cabal de seu domínio.

Finalizando, alegaram os reconvidos que por ser a ação possessória de natureza dúplice, ela não comporta reconvenção, pelo que esta deve ser julgada improcedente, se antes não for julgada extinta, condenando-se o reconvinte como litigante de má-fé, além dos honorários advocatícios.

Sobre os documentos apresentados pelos autores/reconvidos manifestou-se o réu/reconvinte (fls. 106/111).

Audiência prevista no artigo 331 do CPC realizada, não se obtendo êxito quanto à conciliação (fls.121), tendo as partes requerido a suspensão do processo pelo prazo de 30 (trinta) dias para tentativa de uma composição, que não foi possível (fl. 124).

Foi realizada perícia, cujo laudo se acha encartado às fls. 219/236.

Os pareceres dos assistentes técnicos se acham às fls. 219/236.

Sobre o laudo pericial e os pareceres, manifestaram-se as partes, tendo o Sr. Perito Judicial prestado os esclarecimentos solicitados (fls. 259/260), sobre estes manifestando-se as partes (fls. 263/264 e 266/267).

Foi designada audiência de instrução e julgamento, conforme termos de fls. 284/297. Renovada a proposta de conciliação, não se obteve êxito.

Para oitiva das testemunhas residentes fora da comarca foram expedidas as respectivas cartas precatórias que, após cumpridas, se acham juntadas às fls. 316/340 e 341/349.

Não havendo outras provas a serem produzidas, deferiu-se prazo às partes para apresentarem suas alegações finais.

Tudo visto e examinado, passo a decidir.

Trata-se de ação possessória proposta por ..... e s/mulher contra ....., com fundamento nos artigos 926 e seguintes do CPC. Há pedido do réu na contestação, para proteção de sua posse, alegando que a sua posse é que foi ofendida. O réu pediu, também, a intervenção do Ministério Público. Além disso, o réu apresentou reconvenção, com pedido reivindicatório.

Seguem decisões para a ação de manutenção de posse e para a reconvenção.

Apesar de o réu haver pedido, não houve intervenção do Ministério Público no feito, uma vez que a ações em julgamento não a exigem, não se enquadrando nas hipóteses previstas no artigo 82 do CPC.

A) Ação de manutenção de posse:

A preliminar de nulidade do processo, argüida pelo réu, em face da ausência da citação de sua mulher foi rejeitada pela decisão interlocutória de fl. 131, da qual o réu apresentou agravo retido de fls. 134/135, respondido às fls. 145/146, ficando mantida a decisão agravada (fl. 147).

Ultrapassada a preliminar, cabe a análise do mérito da causa.

Tratando-se de ação possessória, compete ao autor a prova dos seguintes requisitos previstos no artigo 927 do CPC: a sua posse; a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; a data da turbação ou do esbulho; a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

Da posse dos autores:

A posse dos autores restou devidamente provada. Todas as testemunhas ouvidas, tanto na audiência de justificação prévia, como na de instrução e julgamento, disseram que os autores têm a posse direta do imóvel (fls. 25/29 e 285/297).

As testemunhas de fls. 285/297 informaram que os autores exercem a posse do imóvel há 14 (quatorze) anos.

Da turbação e sua data:

As mesmas testemunhas informaram que o réu desmanchou a cerca da divisa de seu terreno com o dos autores, colocando no imóvel destes o material de construção (pedras, cascalho e areia), o que impedia o acesso ao pátio do estacionamento do restaurante dos autores e até mesmo à garagem destes. A própria testemunha do réu informou que as pedras atrapalharam um pouco o estacionamento dos carros pequenos (fl. 338).

Conforme as testemunhas de fls. 25/29, a data da turbação se deu recentemente em relação à data da propositura da ação. Ela ocorreu entre dois a cinco meses antes da propositura da ação.

Da continuação da posse:

Todas as testemunhas ouvidas informaram que, apesar da turbação cometida, os autores permanecem no imóvel.

A perícia de fls. 219/236 está em consonância com a prova oral produzida, valendo ressaltar que o assistente técnico do réu manifestou-se de acordo com ela (fl. 245).

Estão, pois, provados os requisitos da ação possessória, o que autoriza a procedência do pedido inicial.

O réu alegou que não pode ser acolhido o pedido dos autores, porque a posse é disputada com base em título dominial, contra igual posse sua, e que o domínio lhe pertence, e nesse caso a posse deve ser reconhecida em favor daquele que tem o domínio, invocando o artigo 505 do Código Civil.

Não prospera a alegação do réu. Primeiro, porque os autores defendem a posse por ela mesma. Como exposto acima, os autores têm a posse do imóvel há mais de 14 (quatorze) anos. Eles não ajuizaram a ação com base em título dominial, mas sim com base na posse exercida. Segundo, porque foi banida de nosso direito a figura da *exceptio proprietatis* como matéria de defesa em ação possessória. A alegação de domínio é matéria impertinente nos interditos porque ao esbulhador cabe restituir. A propósito, vale citar o seguinte ensinamento do sempre festejado Humberto Theodoro Júnior. Vejamos:

“Dispõe o artigo 505 do Código Civil que ‘não obsta à manutenção ou reintegração na posse, a alegação de domínio, ou de outro direito sobre a coisa’. E, como isso, consagrou a autonomia da posse perante a propriedade, fiel à teoria de Jhering, que é a base do instituto em nosso direito civil.

No entanto, a segunda parte do mesmo art. 505 acrescentou a estranha ressalva de que ‘não se deve, entretanto, julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente, não pertencer o domínio’.

Travou-se, de logo, enorme controvérsia na doutrina, a propósito desse inconveniente adendo. Astolfo Rezende, por exemplo, advertia, com toda razão, contra o erro cometido pelo legislador, e reclamava corrigenda pronta do texto legal. Lembrava que a criação romana dos interditos mantida pelas legislações de nosso tempo tinha como característica básica o “jus possessionis”, com abstração de qualquer outra circunstância que não fosse a própria situação do possuidor em relação à coisa.

Foi, por sua vez, Azevedo Marques que, interpretativamente, corrigiu a equivocada norma legal, dando-lhe um sentido restritivo que pudesse harmonizar-se com o sistema geral da tutela possessória. Assim, partindo da observação de que o conteúdo da 2ª parte do artigo 505 era inútil, observada que sua significação real só podia ser a seguinte: “manutenção ou reintegração da posse não pode ser negada, na ação possessória, ao verdadeiro possuidor, pelo simples fato de alguém alegar e provar ter domínio sobre a coisa legitimamente possuída por aquele. Entretanto, se, na ação possessória, os litigantes disputarem a posse fundados somente no domínio que cada um se arroga, não deverá o juiz conceder a posse àquele que evidentemente não for o proprietário da coisa”.

A jurisprudência aderiu a essa corrente, até culminar no enunciado da Súmula do STF nº 487, onde se afirma que “será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada”. Quer isto dizer que só se admite o acolhimento da *exceptio proprietatis* quando todas as partes da ação possessória invocarem apenas o domínio como fundamento de suas pretensões antagônicas.

Ronaldo Cunha Campos, em voto proferido no TAMG, examinou a origem da norma do art. 505, 2ª parte, do Código Civil, e foi encontrá-la no art. 818 da Consolidação de Teixeira de Freitas, que, por sua vez, a buscou no Assento das Cortes de Suplicação e do Porto, Assento de 1786, 2º quesito. Tal assento, por fim, pretendeu dar inteligência ao Alvará de 9 de novembro de 1754.

O primeiro equívoco histórico cometido, em torno da exceção da propriedade, segundo o aludido voto, ocorreu justamente quando o Assento de 1786 transbordou os limites do Alvará de 1754, já que este se destinava apenas a disciplinar a posse de herança.

Observa, porém, o mesmo decisório do Tribunal de Alçada de Minas Gerais que a regra do art. 505 do Cód. Civil foi substituída pela do art. 923 do Cód. Proc. Civil, cuja redação, a respeito da exceção de domínio, era ainda mais defeituosa e desastrosa do que a do Estatuto Civil, já que expressava o comando imperativo: “a posse será julgada em favor daquele a quem evidentemente pertencer o domínio”.

Tendo sido, mais tarde, revogado o preceito do art. 923 do Cód. Proc. Civil, através da Lei nº 6820/80, conclui o Tribunal Mineiro, que revogada também, implicitamente a regra equivalente do Cód. Civil.

Assiste inteira razão ao v. decisório, pois, tendo o Código de Proc. Civil regulado a exceção do domínio em ação possessória de maneira diferente do art. 505 do Cód. Civil, houve a derrogação ou revogação parcial deste último dispositivo, nos termos do artigo 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

Quer isto dizer que, a partir da vigência do Código de Proc. Civil de 1973, a exceção do domínio em ação possessória passou a ser regulada pelo seu artigo 923, e não mais pelo art. 505 do Cód. Civil.

Com a revogação, pela Lei nº 6820/80, da parte do art. 923 do Cód. Civil que cuidava da questão dominial no interdito possessório, não se pode pensar em ressurreição da regra similar do art. 505 do Cód. Civil, porque, à falta de dispositivo expresse na lei nova, “a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido vigência” (Lei de Introdução, art. 2º, § 3º).

Diante desse quadro, podemos concluir que foi banida de nosso direito a esdrúxula figura da *exceptio proprietatis*, como matéria de defesa em ação possessória. Restaurou-se, destarte, a tradição firmada desde as Ordenações Filipinas, segundo a qual a alegação de domínio é matéria impertinente nos interditos, porque “o esbulhador deve, antes de mais nada restituir” (Autor citado, Curso de Direito Processual Civil, Vol. III, Procedimentos Especiais, Editora Forense, 1989, p. 1609 a 1612).

A alegação do domínio não obsta a reintegração ou manutenção da posse. O julgamento da posse não poderá prejudicar-se pela invocação de propriedade, se a posse for disputada a título de domínio. É possível a exceção de domínio apenas quando as partes não conseguem provar satisfatoriamente sua posse, que disputem a título de domínio (Súmula 487 do STF; RT, 506:59 e 123, 524:203, 507:195 e 526:226; Adcoas, nº 82/534, 1982, e 90.833, 1983; JTACSP, 72:246; EJSTJ, 14:68; RF, 252:18; RTJ, 91:594; REsp ....., rel. Min. Athos Carneiro, DJ, 7 out. 1991; Resp ....., rel. Min. Athos Carneiro, DJ, 18 nov. 1991). Se o réu esbulhador se defender alegando ser dono da coisa esbulhada ou turbada (*exceptio dominii*), seu argumento não será levado em conta porque não lhe assiste, ainda que sob alegação de propriedade, molestar posse alheia. Cabe ao proprietário do bem defender seu domínio contra quem, injustamente, o possua mediante ação de reivindicação. A posse, por sua vez, merece proteção legal por si mesma, independentemente de alegação do domínio. O juízo possessório independe do petitório. Não se deve cogitar, em regra, em matéria de *ius possessionis*, que é um instituto jurídico autônomo, protegido por ações especiais, com a defesa do domínio, que é objeto de outra defesa processual.

Com esses fundamentos, a alegada *exceptio proprietatis* não afasta o direito dos autores em se verem mantidos na posse.

Na contestação, em face da natureza dúplice da ação (art. 922 do CPC), o réu pediu a proteção possessória, alegando que foi ofendido em sua posse em razão da liminar concedida. Não

merece prosperar seu pedido. Em nenhum momento processual ele provou ter a posse da área turbada. A prova foi toda no sentido de que a posse era exercida pelos autores. Além disso, a concessão de manutenção liminar da posse não garante ao turbador a proteção possessória. Se assim se admitisse, a todo réu que contra ele se concedesse a liminar seria garantida a contra-ação, o que não é o espírito da lei. Contra a concessão da liminar cabe outro remédio processual e não o pedido de proteção previsto no art. 922 do CPC.

À fl. 108 o réu alegou que os autores não contestaram seu pedido de proteção possessória, denominado por ele de contra-ação, e que por isso seriam os autores confessos nesta parte, devendo ele, réu, ser reintegrado na posse da área em litígio. Ledo engano. Primeiro, porque os autores se manifestaram contrariando o pedido à fl. 77. Segundo, porque desnecessária especificada contestação nesta hipótese, uma vez que o próprio pedido inicial do autor na ação possessória guarda, por si só, natureza contestatória ao pedido do réu previsto no art. 922 do CPC. Sendo o pedido de proteção possessória contrário aos fatos articulados na inicial da ação possessória, não há que se falar em revelia ou confissão.

Dessa forma, o pedido de manutenção de posse, formulado pelos autores é procedente. Em consequência, pelas razões já expendidas, o pedido de proteção possessória, decorrente da natureza dúplice da ação, formulado pelo réu como contra-ação improcede.

Além da manutenção da posse, pleitearam os autores perdas e danos, com valor a ser apurado em liquidação, sob o argumento de que com a turbação cometida pelo réu, tiveram diminuída a clientela de seu restaurante.

Porém, não restou suficientemente provado o prejuízo. Os autores não produziram prova dos requisitos da ação de perdas e danos, pelo que nessa parte o pedido é improcedente.

Isso posto, e por tudo o mais que dos autos consta, julgo procedente em parte o pedido inicial, formulado por ..... e s/mulher ..... em desfavor de ....., convalidando em definitivo a liminar concedida, mantendo os autores na posse do imóvel descrito na exordial e improcedente o pedido de proteção possessória formulado pelo réu.

Condeno o réu no pagamento de 80% (oitenta por cento) das custas e despesas processuais e no mesmo percentual dos honorários advocatícios em favor do advogado do autor, que arbitro, com fulcro no art. 20, § 4º, do CPC, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais). O restante dos ônus da sucumbência, em razão de terem decaído de parte do pedido, será suportado pelos autores.

A) Da reconvenção com pedido reivindicatório:

Diz o reconvinte às fls. 55/60, em resumo, que é senhor e possuidor dos lotes de nºs 01 a 04, da quadra 6-2, do Bairro ..... (atual Bairro .....), no município de Bela Vista de Minas/MG, desta Comarca, que foram excluídos de sua posse em virtude do mandado liminar de manutenção de posse, requerendo a procedência do pedido reconvenicional, de forma reivindicadora, com o retorno dos lotes à sua posse.

Os autores/reconvindos contestaram a reconvenção (fls. 100/103), alegando que não há conexão entre ela e a ação principal, pois o pedido dos reconvindos é um e o do reconvinte é

outro, e além disso, o reconvinde não apontou o local em que situam-se seus lotes, objeto da reconvenção e que o reconvinde não tem prova suficiente do domínio.

Alegaram os reconvidos, também, que a ação possessória, por ter natureza dúplice, não comporta reconvenção.

Assim dispõe o artigo 923 do CPC:

“Na pendência do processo possessório é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar ação de reconhecimento de domínio”.

“Para distinguir as ações que se fundam na posse, como exercício de poder de fato, das que se baseiam diretamente no direito de propriedade ou nos direitos reais limitados, usam-se as expressões ‘ações petitórias’ e ‘ações possessórias’, ou resumidamente “petitório” e “possessório”.

Discute-se no possessório tão somente o jus possessionis, que vem a ser a garantia de obter proteção jurídica ao fato da posse contra atentados de terceiros praticados ex propria auctoritate. Exercitam-se, pois, no juízo possessório, faculdades jurídicas da posse em si mesma.

No juízo petitório, a pretensão deduzida no processo tem por supedâneo o direito de propriedade, ou seus desmembramentos, do qual decorre “o direito à posse do bem em litígio”. É a lição de Humberto Theodoro Júnior, na obra acima citada, p. 1606.

Os dois juízos são, portanto, totalmente diversos, uma vez que a causa petendi de um com o outro é inconciliável.

O que se extrai desses fundamentos e da disposição do artigo 923 do CPC é a inadmissibilidade de concomitância do petitório e do possessório, quando entre as mesmas partes e sobre o mesmo objeto instalou-se primeiro o juízo em torno da posse.

Com o ajuizamento da ação de manutenção de posse, instalou-se o juízo possessório. A esta altura não poderia mais o réu pleitear pedido de reivindicação sobre o mesmo bem, envolvendo as mesmas partes, sob pena de se negar vigência ao artigo 923 do CPC.

Além disso, a ação possessória, por sua natureza dúplice, não admite reconvenção.

Vejamos, ainda, os seguintes entendimentos jurisprudenciais:

“Por sua natureza dúplice, a ação possessória não comporta reconvenção (RT 495/233, 579/142, JTA 100/132, 108/33).

“Não se admite, em pleito possessório, a exceção de domínio, posto que a Lei 6.820/80, ao alterar a redação do art. 923 do CPC, revogou a parte final do art. 505 do Código Civil e, expressamente proibiu pedido dominial no curso da ação possessória” (RSTJ 63/348). No mesmo sentido: JTA 72/246, Lex-JTA 159/325 (expressamente, à p. 329), RJTAMG 20/54.

A conseqüência prática da disposição contida no artigo 923 do CPC é a de que o possuidor não proprietário, desde que ajuíze ação possessória, poderá impedir a recuperação da coisa pelo

seu legítimo dono, ficando este impedido de recorrer à reivindicação, enquanto a possessória não estiver definitivamente julgada.

Assim sendo, o pedido reconvenicional de reivindicação, aviado pelo reconvinte, é impossível.

Isso posto, julgo o reconvinte carecedor de ação, ante a impossibilidade jurídica do pedido reconvenicional de natureza petítória em sede de ação possessória, extinguindo o processo, sem julgamento de mérito, quanto a esse pleito, nos termos do artigo 267, VI, do CPC.

Fica, outrossim, condenado o reconvinte a pagar as custas do processo, e honorários advocatícios em favor do advogado dos reconvindos, que arbitro em R\$1.000,00 (hum mil reais), com base no artigo 20, § 4º, do CPC.

Deixo de condenar o reconvinte como litigante de má-fé, uma vez que não estão presentes as hipóteses previstas no artigo 17 do CPC, e por não vislumbrar essa atitude de sua parte.

Publicar. Registrar. Intimar.

Rio Piracicaba, 26 de dezembro do ano 2000.

Afonso José de Andrade

-Juiz de Direito-

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse – Legitimidade ativa – Posse não provada – Exceção de usucapião – Indeferimento - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Sete Lagoas		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Geraldo David Camargo		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0672 09 406725-9	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	25/01/2010
<b>REQUERENTE(S):</b>	Dinorá Miranda Gomes		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Vicente Pinto Filho		

Ação de Manutenção de Posse – Legitimidade, em tese, da autora quanto à busca da tutela judicial, na condição de herdeira do titular do domínio – Questão de mérito – Posse não provada – Pedido indeferido – Exceção de usucapião - Possibilidade de sua oposição em defesa – Ausência dos demais requisitos da prescrição aquisitiva.

Vistos, etc.

Trata-se de Ação de Manutenção de Posse com pedido de Medida Liminar, onde a autora Dinorá Miranda Gomes, em face de Vicente Pinto Filho, alega que é senhora e possuidora do lote 11, da quadra 2, da rua Tenente Vanderley Soares, bairro Esperança, conforme RGI do 2º Ofício CRI, com nº ordem 7.099, fls. 03-v do livro 3/G, e que o réu esbulhou a sua posse, sendo o requerido instado a abster-se dos atos, sem êxito, daí a presente ação.

Juntou documentos.

Audiência de justificação realizada, sendo negada a liminar.

Pedido contestado na audiência, com preliminar de ilegitimidade ativa porque o direito em discussão seria de espólio e, no mérito, que tem posse vintenária, adquirida do pai da autora, Sr. José Gomes Costa, conforme escrituras que exhibe. Alega ainda usucapião porque sua posse é mansa pacífica e com justo título.

Juntou documentos e procuração.

A autora não se manifestou sobre os documentos, apesar de devidamente intimada.

As partes disseram não ter outras provas a produzir.

Em síntese, os fatos. Segue a DECISÃO:

A preliminar de ilegitimidade ativa, ao fundamento de que o bem seria, em tese, do espólio de José Gomes Costa, pai da autora, não pode ser acolhida.

É que posse é fato. E, se a autora provar que estava na posse do bem, de forma individualizada e com animo de dona ou de responsável por ato próprio do imóvel, está legitimada a defender o imóvel de qualquer turbação ou esbulho, portanto, matéria afeta ao mérito, dmv.

De acordo:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TUTELA DE BEM DEIXADO PELO DE CUJUS. PARTILHA AINDA NÃO VERIFICADA. CO-HERDEIRO. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Sendo a herança uma universalidade, é de rigor reconhecer-se que sobre ela os herdeiros detêm frações ideais não individualizadas, pois, até a partilha.

2. Aberta a sucessão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio (artigo 1.791, parágrafo único, do Código Civil).

3. Tal como ocorre em relação a um condômino, ao co-herdeiro é dada a legitimidade ad causam para reivindicar, independentemente da formação de litisconsórcio com os demais co-herdeiros, a coisa comum que esteja indevidamente em poder de terceiro, nos moldes no artigo 1.314 da lei civil.

4. O disposto no artigo 12, V, do Código de Processo Civil não exclui, nas hipóteses em que ainda não se verificou a partilha, a legitimidade de cada herdeiro vindicar em juízo os bens recebidos a título de herança, porquanto, in casu, trata-se de legitimação concorrente.

5. Recurso especial provido". (Recurso Especial nº 1192027/MG (2010/0078655-0), 3ª Turma do STJ, Rel. Massami Uyeda. j. 19.08.2010, unânime, DJe 06.09.2010 - negritei).

"Não nos resta dúvida de que um compossuidor poderá defender-se com remédios possessórios da turbação que outro consorte lhe intentar no âmbito do exercício de seu poder de fato. A situação concreta definirá a relação fática de cada compossuidor com a coisa. De qualquer modo, os compossuidores gozam, uns contra os outros, dos interditos possessórios, caso reciprocamente se lhes ameacem o exercício de seu âmbito possessório" (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. vol. V. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 68).

Preliminar rejeitada.

No mérito, nota-se que a autora não provou ter a posse do imóvel quer em nome próprio, quer na condição de herdeira de José Gomes da Costa.

Também não tem ela título de domínio em seu nome, de forma a dizer que sua pretensão teria guarida na Súmula 487 do STF:

Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada.

A certidão imobiliária de fls. 11 está em nome de seu pai, o falecido José Gomes da Costa, de forma que não atende o requisito verberado na súmula acima referida.

A defesa do réu juntou os documentos de fls. 43/44, demonstrando que a posse do lote em litígio foi transferida via escritura para o pai do ora réu e este a repassou para o contestante, sendo o ato inicial atribuído ao pai da autora em benefício do pai do réu (fls. 43).

Tais documentos não foram impugnados e nem confrontados por outros, portanto, têm presunção de autenticidade e veracidade, pelo menos para desnaturar a pretensão possessória da requerente, a qual não provou ser titular direta do domínio, e nem exercer posse direta, já que é residente até em outra cidade, conforme depoimentos da audiência de justificação (fls. 36/37), dmv.

O vigente Código Civil não conceituou a posse, preferindo referir-se ao possuidor em seu artigo 1.196 nos seguintes termos:

"Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade."

O conceito de posse funda-se em duas teorias: uma denominada clássica ou subjetiva, que tem em Savigny seu principal autor, que conceituava a posse como sendo a vontade de possuir para si, fundando-se, assim, no elemento subjetivo e outra de Jhering, que é objetiva.

O nosso Código Civil, ao definir o que seja possuidor, preferiu ficar com a segunda teoria, que é a objetiva, encabeçada por Jhering, para quem a posse é a exteriorização da propriedade e dos poderes a ela inerentes.

A diferença maior entre o pensamento de Savigny e Jhering está na conceituação da detenção. Para Savigny saber-se se determinada pessoa é possuidora ou detentora está em saber o "animus" da mesma; já para Jhering a questão está no vínculo contratual ou no legal que define a posse.

Deste modo, para Savigny o preposto passaria a possuidor, com direito a proteção dos interditos, no momento em que passasse a descumprir as ordens do preponente, agindo por conta própria. Para Jhering, na teoria seguida pelo nosso Código Civil no seu artigo 1.196, isso não é possível porque o proponente lhe oporia o título de onde decorre a detenção, afastando a possibilidade da proteção interdital.

Clovis Bevilacqua - in "Direito das Coisas" - 1956, face art. 485 do CC de 1916, nos dá o conceito adotado pelo nosso Código Civil:

"a posse é o exercício, de fato, dos poderes constitutivos do domínio, ou propriedade, ou de algum deles".

Para que alguém possa ir a Juízo, e pretender a proteção dos interditos, deve ter o seu direito assentado em uma posse justa, nos termos de nossa lei civil, segundo a qual a posse será justa quando não for violenta, clandestina ou precária, visto que:

"O problema do fundamento de um direito apresenta-se diferentemente conforme se trate de buscar o fundamento de um direito que se tem ou de um direito que se gostaria de ter", (Norberto Bobbio, 'A Era dos Direitos', Ed. Campus, 1992, p. 15)".

Quanto ao pedido contraposto feito pela defesa do réu, com pedido de declaração de usucapião em seu favor, ao fundamento de ter posse vintenária, além de justo título, em tese poderia ser deferida a medida, com arrimo em consolidada jurisprudência, e até súmula da Suprema Corte, conforme verbete de nº 237:

O usucapião pode ser argüido em defesa.

Mas, no caso, deveria o réu ter melhor instruído a pretensão, provando *animus* de dono, posse mansa e pacífica, e sem interrupção.

No caso, apenas juntou escrituras de cessão e sucessão de posses, sem demais requisitos, devendo, pois, discutir a matéria em outra ação, com melhor instrução de seu pretenso direito.

Posto isso,

Nos termos do artigo 269, I, do CPC, julgo improcedente o pedido inicial. Nego também a pretensão do réu quanto à exceção de usucapião, argüida em defesa.

Condeno cada parte em 50% das custas processuais e mais R\$ 1.000,00, a título de honorários, também recíprocos e compensáveis, na forma do artigo 21 do CPC c/c Súmula 306 do STJ, observando-se ainda que ambos os litigantes estão sob pálio da assistência judiciária – artigo 12 da Lei 1.060/50.

P. R. I.

Sete Lagoas, 25 de janeiro de 2010.

GERALDO DAVID CAMARGO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse – Servidão – Via particular – Redução da largura – Turbação - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Cambuí		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Patrícia Vialli Nicolini		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	09/44857-7	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	09/05/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Romeu de Brito Lambert e sua esposa Maria Joana da Costa Lambert		
<b>REQUERIDO(S):</b>	João Batista Martins Lambert e sua esposa Maria José da Rosa Lambert		

SENTENÇA

VISTOS, ETC...

ROMEU DE BRITO LAMBERT E SUA ESPOSA MARIA JOANA DA COSTA LAMBERT, devidamente qualificados às fls. 02, por seu nobre procurador, ajuizaram Ação de Manutenção de Posse em face de JOÃO BATISTA MARTINS LAMBERT E SUA ESPOSA MARIA JOSÉ DA ROSA LAMBERT, também qualificado às fls. 02, alegando em síntese terem demandado a dissolução de sociedade entre eles mantida e foi determinada mediante sentença a extinção do condomínio entre eles existente.

Que em sede de recurso de apelação, o Tribunal de Justiça reconheceu a servidão de 578,60 metros em razão da necessidade dos autores terem acesso à sua propriedade para a entrada de caminhões e carretas que trazem os produtos.

Afirmam que o requerido turbara-lhes a posse promovendo a redução da largura do acesso, que passou a ser de 4 metros.

Pugnam pela concessão da medida liminar inaudita altera parte e no mérito que sejam definitivamente reintegrados no acesso àquela servidão, com o desfazimento parcial, repondo-se o caminho ao seu estado anterior.

Com a inicial, os documentos de fls.06/30.

Concessão da reintegração liminar às fls.35, e determinação de citação dos requeridos.

Citados os requeridos apresentaram contestação às fls. 50/54, preliminarmente argüindo carência de ação por falta de interesse de agir.

No mérito, que a lei prevê a alteração do local da servidão nos termos do art. 1384 do Código Civil, pois não houve prejuízo aos autores.

Tecem considerações acerca das melhorias geradas com a alteração realizada, pugnando pela improcedência do pedido inicial e condenação os ônus da sucumbência.

Com a contestação os documentos essenciais.

Foi realizada vistoria judicial.

Realizada audiência de instrução e julgamento, foi colhido o depoimento de uma testemunha com a dispensa das demais.

As partes fizeram alegações finais remissivas aos termos da inicial.

Relatei.

Passo a decidir.

Processo maduro para julgamento, desafiando o conhecimento de seu mérito, pois inexistentes nulidades a serem supridas e a preliminar a ser sanada se confunde com o mérito.

Assim preleciona o artigo 926 do Código de Processo Civil:

“Art. 926. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no de esbulho.”

O supracitado diploma legal menciona um dos mais característicos atributos da posse, ou seja, a faculdade de invocar os interditos possessórios a fim de que a mesma seja protegida.

No presente caso, trata-se de ação de manutenção de posse, na qual alegam os autores que se encontram obstados no exercício da posse de uma servidão de uma rua particular que dá acesso a sua propriedade em razão da alteração de sua localização e restrição quanto ao seu tamanho.

No caso dos autos, trata-se de turbação da posse, já que o uso daquela via se encontra obstado.

“A turbação pode ser de fato e de direito. Consiste a turbação de fato na agressão material dirigida contra a posse. Distingue-se do esbulho, porque, com este, o possuidor vem a ser privado da posse, que lhe é arrebatada, ao passo que na turbação, malgrado o ato turbativo, o possuidor continua na posse dos bens, apenas cerceado em seu exercício. (Curso de Direito V3, pág. 45, Washington de Barros Monteiro, Saraiva, 1989)

Litiga-se a posse da servidão que franquearia o acesso à propriedade dos autores, cumprindo-nos trazer à colação o escólio do saudoso Professor Caio Mário da Silva Pereira, que assim estabeleceu o conceito de servidão:

“Segundo os civilistas, diz-se servidão: o encargo que suporta um prédio denominado serviente, em benefício de outro prédio chamado dominante, conferindo ao titular o uso e gozo do direito ou faculdade. Ou, para resumir o conceito de GIERKE e MARTIN WOLFF, é o direito real de fruição e gozo da coisa alheia, limitado e imediato.”(Instituições de Direito Civil IV, pág. 185, Forense, 1992)

No que tange à sua remoção, a matéria restou regulamentada pelo artigo 1384 do Código Civil, assim dispondo sobre a matéria:

Art. 1384. A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens ao prédio dominante, ou pelo dono deste, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.

No caso vergastado nos autos, o requerido invoca que poderia promover esta alteração sem desrespeito ao venerando acórdão e que ela foi benéfica aos autores.

Contudo, o trato doutrinário acerca da matéria nos dá conta de que para sua efetivação seria necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

“A remoção está condicionada ao atendimento de requisitos que a norma indica, a saber: a) que o dono do prédio serviente responda pelas despesas necessárias à mudança; b) que não haja prejuízo para o prédio dominante.

...

Cumpra ao prédio serviente a prova de que a remoção não diminuiu a vantagem do prédio dominante. A questão é de fato. Mas não se deve deixar de examinar a extensão da servidão. Um exemplo elucidado o que falamos: uma servidão de passagem é estabelecida sem limites. Ela, em decorrência das condições oferecidas, admite passagem de animais e veículos. Se o prédio serviente pretender a remoção, só pode fazê-lo se o novo local admitir a utilização com o alcance oferecido pela situação anterior.” (Comentário ao Novo Código Civil, Sálvio de Figueiredo Teixeira, pág. 587/588, Forense, 2004).

Ora, no caso dos autos, verifica-se que as vantagens propagadas pelos requeridos não se encontram claras, pois houve uma redução da largura da servidão, que, de mais de sete metros, passou a ter apenas quatro metros.

Lado outro, o acesso da maneira reportada pelos anexos fotográficos de fls. 29/30, dificulta a entrada de veículos, pois não existe margem para que sejam realizadas manobras para que ele ganhe os depósitos do autor.

O croqui de fls. 10, da maneira como restou estabelecido pelo Tribunal de Justiça e exercido pelo autor, demonstra que melhor atende seus interesses.

Ademais, sendo ônus do requerido comprovar os requisitos acima colacionados, não o fazendo, não se desincumbira da comprovação dos fatos constitutivos de seu direito, consoante dos termos do art. 333, I do CPC.

Vejamos os seguintes precedentes jurisprudenciais:

205701 – POSSESSÓRIA – SERVIDÃO DE TRÂNSITO – Em princípio, a servidão é inalterável ao só arbítrio do dono do prédio serviente, daí por que a sua remoção sem aquiescência do dono do prédio dominante constitui esbulho, que autoriza a invocação da possessória, para resguardo do respectivo direito. (TJGO – AC 41.320-4/188 – 3ª C. – Rel. Des. Mauro Campos – J. 20.03.1997) (08 30/141) JCCB.710

Tal fato, por si só, não afasta a tutela jurisdicional quanto à pretensão dos autores de verem reconhecida a proteção possessória quanto aos direitos aqui litigados.

Tal realidade revela não só a utilidade, mas também a necessidade do referido corredor, já que, em face da divisão do lote pelos proprietários, somente restará ao imóvel dominante o acesso pela servidão instituída.

Ora, a servidão se revela como um direito real sobre coisas alheias, cuja característica primordial seria a sua perpetuidade. O fato dela não ter sido utilizada pelos autores por algum tempo não dá ensejo à ocorrência do instituto da prescrição, ou à sua renúncia, ademais se o contexto probatório carreado ao bojo dos autos não foi apto a demonstrar que ela tivesse ficando sem uso por mais de 10 anos.

Posto isto, julgo procedente o pedido dos autores, para reintegrá-los no uso daquele caminho, nos moldes do venerando acórdão, isto sob pena de multa diária de R\$300,00, enquanto persistir a recusa, sem prejuízo da responsabilidade criminal

Condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários que arbitro em R\$1500,00, nos termos do parágrafo 4º do artigo 20 do CPC.

P. R. I. C.

Cambuí, 9 de maio de 2011.

Patrícia Vialli Nicolini

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse - Servidão de água – Interrupção do fornecimento de água – Turbação - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Cambuí		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Patrícia Vialli Nicolini		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	044677-9	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	02/08/2010
<b>REQUERENTE(S):</b>	Messias Donizeti da Silva		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Paulo Roberto Alvarenga		

## SENTENÇA

VISTOS, ETC...

Trata-se de ação de MANUTENÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS movida por MESSIAS DONIZETI DA SILVA em face de PAULO ROBERTO ALVARENGA, alegando que foi turbado no direito de uso e captação da água, a qual tornou servidão pelo uso de mais de quatorze anos.

Requeru a concessão de liminar.

Requeru, ainda, a procedência do pedido inicial, protesta por provas e atribuiu à causa o valor de R\$2.000,00.

Com a inicial vieram os documentos de fls.05/18.

A decisão de fls. 19 concedeu a liminar rogada e determinou a citação do requerido.

Citado o requerido contestou às fls.24/26 alegando preliminarmente ilegitimidade ativa.

No mérito, alega que improcedem as alegações do autor negando que tenha procedido qualquer interrupção no fornecimento de água.

Requer a improcedência da ação e juntou documentos.

Instadas as partes a se manifestarem pela produção das provas admissíveis em direito, quedaram-se inertes.

RELATEI.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Trata-se de ação de MANUTENÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA movida por MESSIAS DONIZETI DA SILVA em face de PAULO ROBERTO ALVARENGA, pretendendo o autor o direito à servidão de água, a qual estaria sendo utilizada pelo mesmo há mais de quatorze anos e que fora turbada pelo requerido.

No que tange à preliminar argüida, ela improcede, pois a matéria versada nestes autos é de natureza possessória, não se questionando os fatos à luz do direito petitório. Na atualidade o autor logrou comprovar o exercício da posse da servidão de água e sua interrupção.

Portanto, rejeito a preliminar levantada.

Assim, uma vez enfrentada a preliminar e não havendo irregularidades a serem sanadas, urge o conhecimento do mérito.

No caso em tela, estar-se-á diante do instituto da posse, aplicando-se para tanto os artigos 1.210 e seguintes, do Código Civil, de 2002, que dizem respeito aos efeitos da posse.

De acordo com o artigo 927, do Código de Processo Civil, o mesmo define que:

"Art. 927. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração".

Os documentos carreados ao bojo dos autos nos dão conta de que o autor reside no local dos fatos e que teve interrompido o fornecimento de água, coincidentemente, após um boletim de ocorrência onde o requerido estaria perturbando seu sossego.

Já o boletim de ocorrência de fls. 12 e o anexo fotográfico de fls. 13, nos dão conta de que a mangueira de água foi cortada. Denota-se que o uso da água na forma acima narrada é de forma contínua, ininterrupta e sem remuneração, por muitos anos, caracterizando a servidão de uso da mesma.

Restou provado nos autos que a posse do autor é justa, já que não está eivada de violência, clandestinidade ou precariedade, sendo que, durante anos, foi-lhe permitido o uso da água, sem nenhuma reclamação.

No mais, o documento de fls.16/18 demonstra que a denúncia feita pelo autor é verdadeira, o que caracteriza a turbação possessória.

Ante o contexto probatório constante dos autos, tem-se que a turbação também está presente no caso, desde 17 de outubro de 2009, já que o requerente fora privado injustamente da utilização da água, perdendo, portanto, indevidamente, a sua posse.

Confira o teor do Boletim de Ocorrência de fls.12:

“... seu vizinho Paulo Roberto cortou o fornecimento de água existente há 14 anos ...”

Não é razoável que o requerido venha somente agora contestar uma situação que permitiu durante anos, qual seja, o fornecimento de água, a qual é indispensável à sobrevivência humana.

Portanto, não há dúvida de que o autor fora turbado na posse pelo uso da água.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido da presente ação de MANUTENÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA movida por MESSIAS DONIZETI DA SILVA em face de PAULO ROBERTO ALVARENGA, e, em consequência, torno definitiva a liminar outrora concedida.

Condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, sendo suspensa a sua exigibilidade por estar amparado pela assistência judiciária gratuita.

Cambuí, 2 de agosto de 2010.

Patrícia Vialli Nicolini

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Manutenção de posse – Turbação – Criação de gado – Função social da propriedade – Ação de força nova - Pedido contraposto - Deferimento		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Adelmo Bragança de Queiroz		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	01651-79.2010.8.13.0325	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	01/06/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Sebastião Jorge Ferreira		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Aureliano dos Santos Souza		

## SENTENÇA

Vistos etc.

### 1- RELATÓRIO

Sebastião Jorge Ferreira moveu ação em face de Aureliano dos Santos Souza, ambos qualificados nos autos. Alegou que há mais de 50 anos, possui de maneira mansa, pacífica e ininterrupta, o imóvel rural denominado “Burlantins”, localizado neste Município, com área aproximada de 9,68 hectares.

Aduziu que adquiriu de Sebastião Calixto Coelho a posse do imóvel em outubro de 1999, mantendo-a desde então, e, para tanto, cercou a terra, reformou casas, realizou construções, com a manutenção de barragens e plantações.

Asseverou que o requerido, no mês de dezembro de 2009, invadiu o imóvel possuído, destruindo cercas para nele introduzir cabeças de gado. Requereu, então, liminarmente, a manutenção da posse, e, ao final, a concessão da proteção possessória em definitivo, e, ainda, a reparação dos danos materiais sofridos (petição inicial ff. 2/9).

A petição inicial veio acompanhada dos documentos de ff. 11/49.

A tutela de manutenção na posse foi concedida ao requerente liminarmente, conforme decisão de ff. 51/51.

O requerido foi citado (f. 55v) e ofertou contestação (ff. 60/67). Preliminarmente, apontou a existência de litisconsórcio passivo necessário. No mérito, após alegar que é o real possuidor do imóvel, requereu a improcedência dos pedidos autorais, e, ainda, em pedido contraposto, a concessão da proteção possessória a seu favor, com a condenação do requerente à indenização dos danos materiais causados.

Os documentos de ff. 68/103 foram juntados com a contestação.

Impugnação à contestação às ff. 105/112.

No despacho saneador de ff. 118/119 foi acolhida a preliminar de litisconsórcio passivo necessário com a determinação para que ao polo passivo fosse adicionado o nome de Moacir Gabriel de Souza.

Na audiência de instrução foram ouvidas cinco testemunhas, dispensadas as demais pelas partes (ff. 134/142).

As partes apresentaram alegações finais escritas. O requerente reiterou os termos da petição inicial e o requerido o teor da contestação (ff. 144/151 e 160/168).

É o relatório.

## 2- FUNDAMENTAÇÃO

Ao exame dos autos, verifica-se estarem presentes os pressupostos processuais e as condições da ação. Não há questões preliminares a serem resolvidas, nem se vislumbra qualquer nulidade que deva ser decretada de ofício. Passa-se, pois, ao exame do mérito.

Trata-se de ação possessória proposta por Sebastião Jorge Ferreira em face de Aureliano dos Santos Souza e de Moacir Gabriel de Souza. Asseverou o requerente que há mais de cinquenta anos possui o imóvel conhecido por “Burlantins”, nele exercendo a posse de forma mansa, pacífica e continuada.

Aduziu, ainda, que adquiriu a posse da terra de Sebastião Calixto em outubro de 1999. Desde então, ocupa o imóvel e nele construiu cercas, reformou casas, edificou benfeitorias e, dentre outras coisas, realizou plantações.

Por fim, asseverou que o requerido, em dezembro de 2009, em ato de invasão, rompeu as cercas do imóvel possuído para nele inserir cabeças de gado, causando diversos danos. Por tais motivos, requereu a manutenção na posse e indenização por danos materiais.

O requerido Aureliano alegou que desde o seu nascimento mora no lugar denominado “Burlantis” e que seu pai, o requerido Moacir, adquiriu o imóvel em disputa, em junho de

2008, de seu tio Sebastião Mendes dos Santos, pessoa que o possuía e que construiu todas as benfeitorias existentes no local.

Os réus também apontaram que mesmo antes da aquisição do imóvel no ano de 2008, autorizados por Sebastião Mendes, utilizam o imóvel para a pastagem dos seus animais. Pugnaram, então, pela improcedência dos pedidos autorias e a concessão do pedido contraposto de proteção possessória cumulado com indenização pelos danos materiais causados.

No material probatório acostado aos autos, destaca-se a presença dos seguintes documentos e depoimentos:

a) escritura pública de desistência de direito de posse sobre o imóvel conhecido por Burlantino, com extensão territorial de 9,68 hectares, lavrada em 4/10/1999 por Sebastião Calixto Coelho em favor do requerente;

b) boletins de ocorrência de ff. 39/40 e 41/42, emitidos em 18/12/2009 e em 29/12/2009, formados a partir de comunicação do requerente, com as seguintes narrativas:

compareceu a este Pelotão PM o Sr. Sebastião Jorge Ferreira, relatando-nos que o cidadão Aureliano dos Santos Souza, conhecido por nego do Moacir, residente na comunidade de Burlantina, nesse Município, colocou vários bovinos em seu terreno e esses estão danificando as plantações frutíferas do sítio. Relatou ainda que o Sr. Aureliano está alegando que é proprietário e vem usufruindo da terra, a qual o Sr. Sebastião é dono.

Segundo o Sr. Sebastião, seu vizinho, o Sr. Aureliano dos Santos Souza, retirou aproximadamente 200 metros de cerca com quatro arames farpados, que faz divisa dos terrenos.

c) fotos juntadas pelo requerente retratando a suposta posse no imóvel e a alegada turbação (ff. 33/38 e 44/49);

d) certidão de registro imobiliário de propriedade com extensão territorial de 13,55 hectares, com benfeitorias e plantações, localizada em "Burlantins", datada de 19/1/2006, e constando como adquirente Sebastião Mendes de Oliveira (f. 70);

e) escritura pública de compra e venda do imóvel com extensão territorial de 13,55 hectares, conhecido como "Burlantins", datada de 17/6/2008, constando como vendedores Sebastião Mendes de Oliveira e Maria Joana de Souza Santos e como comprador Moacir Gabriel de Souza (f. 71);

f) fotografias acostadas pelos requeridos demonstrando, em tese, a posse por ele exercida no imóvel (ff. 79/92);

g) boletins de ocorrência de ff. 93/94 e 95/96, emitidos em 13/1/2010 e em 18/1/2010, formados a partir de comunicação do requerido Aureliano, com as seguintes narrativas:

compareceu neste quartel PM a vítima, alegando que reside em uma casa na zona rural (burlantins) tendo deslocado até o distrito de Padre João Afonso, os autores, aproveitando de

sua ausência, adentraram em sua residência, mataram cinco galinhas, cortaram cachos de banana e machucaram uma bezerra.

Compareceu a este Pel. PM o Rr. Aureliano alegando que o indivíduo conhecido por Sebastião Jorge Ferreira, conhecido por Totó, adentrou em seu terreno e furtou 01 novilha matando-a e promovendo um churrasco em sua casa com a carne.

h) Depoimento da testemunha José Leonardo de Oliveira (f. 135):

que há seis anos aproximadamente o depoente esteve no terreno do Sr. Moacir para comprar umas cabeças de gado, oportunidade em que o sr. Moacir disse ao depoente que os referidos animais estavam nas terras do Sr. Sebastião, isto é, no local onde o irmão do Sr. Moacir teria vendido para ele; (...) que Moacir comentou com o depoente que vendeu algumas cabeças de gado para pagar a compra de um pedaço de terra na região em conflito; que salvo engado o nome do irmão de Moacir é Sebastião; que Moacir disse que o gado estava dentro do terreno do Sebastião mas o depoente não viu este fato; que o autor reformou uma casa no local, que esteve no local há quinze dias e está tudo abandonado, uma vez que viu porteira aberta, casa largada, isto é descuidada; que desde 2008 não vê ninguém no imóvel.

i) Depoimento da testemunha Azemar Balbino Ferreira (f. 136):

que mora cerca de dez km do local do litígio, mas passa lá com frequência; que pelo o que o depoente sabe Moacir ocupa um pedaço de terra na região mas o autor não; que nada sabe dizer sobre a invasão de terras alegada na inicial, que esclarece que costuma vender gado para Aureliano, o que já ocorreu em duas oportunidades; (...) que passa no local há doze anos; que o depoente já viu o irmão de Aureliano trabalhar no imóvel em questão; que já viu referida pessoa tratar do gado no referido local; que não sabe dizer se o autor invadiu o terreno do réu; que de dez anos para cá não viu Sebastião Calixto residindo no local; que antigamente Sebastião Calixto morava no terreno de Chico do Deca; que viu recentemente gado na região com carimbo dos réus.

j) Depoimento da testemunha Francisco Lacerda de Oliveira (f. 137):

que o autor ocupa o imóvel na região de Burlantins há mais de dez anos; que quem ocupava o imóvel antes do autor era Sebastião Calixto; que há no local uma casa, pomar e tanque; (...) que foi removida uma cerca do local mas o depoente não viu quem a removeu; que a área está em comum em virtude da remoção da cerca; que ouviu dizer que quem removeu a cerca foi o réu; (...) que os comentários sobre a referida invasão ocorreram no final do ano passado; (...) que o depoente mora no município de São Sebastião do Maranhão, mas possui imóvel na região desde 1984.

l) Depoimento da testemunha Sebastião Calixto Coelho (f. 141):

que o depoente vendeu em 1999 um pedaço de terras, com extensão de dois alqueires para o sr. Sebastião; que o referido imóvel está situado na região do burlantins; que quem ocupa atualmente o imóvel é o autor; (...) que afirmou que o autor ocupa o imóvel porque ele assim disse para o depoente; (...) que ouviu dizer que Aureliano invadiu as terras de Sebastião mas

esqueceu quem disse isso para o depoente; que o depoente não chegou a ver a alegada invasão; que tudo que sabe da disputa destes autos decorre de ouvir dizer.

Da análise das provas colacionadas, a conclusão que se retira é que a verdade se aproxima da versão fática apresentada pelos requeridos e se afasta da narrativa contida na petição inicial.

Com efeito, dos documentos e depoimentos de letras f, g, h, e i, nota-se que, há mais de seis anos, os requeridos ocupam o imóvel em questão, utilizando-o para a criação de gado. Também é perceptível que o requerente não ocupou a terra em disputa, uma vez que nela não existem plantações e suas construções estão em estado precário, o que indica que há tempos foram abandonadas.

A alegação do requerente de que vem utilizando o imóvel Burlantins não pode prosperar. Ao avaliar as imagens das fotografias por ele juntadas aos autos, na tentativa de demonstrar a suposta turbação praticada pelo réu (letra c segunda parte), o que se percebe é que as edificações estão abandonadas.

Além do mais, do verso das outras fotos colacionadas pelo autor, que visavam demonstrar a ocupação do imóvel (letra c primeira parte), nota-se que elas datam do período compreendido entre 1999 e 2002, demonstrando uma utilização que já se apagou no tempo.

O abandono das instalações do imóvel em litígio também é comprovado pelas fotografias juntadas pelos requeridos (letra f), pois nelas está retratado que a casa, o criatório, o galinheiro e as demais instalações estão em estado precário.

O depoimento contido na letra j, que confirmaria a ocupação do imóvel pelo requerente, resta solitário nos autos, não sendo corroborado por nenhum outro testemunho ou documento.

Os boletins de ocorrência lavrados a partir da comunicação do autor também não comprovam a posse como afirmada por ele, pois datam do final do ano de 2009 e do início do ano de 2010, sendo certo que a petição inicial foi distribuída em janeiro de 2010. Então, não servem para comprovar a posse prolongada, mansa e pacífica alegada pelo requerente.

Portanto, o que pode ser concluído é que, nos últimos anos, foram os requeridos quem utilizaram o imóvel Burlantins para promover a atividade de criação de bovinos.

Demarcados os fatos, passo à análise do direito.

O instituto da posse não se confunde com o da propriedade. Nem sempre o dono da coisa é o seu possuidor.

Inicialmente de ser colocado que as ações possessórias, como resta claro do artigo 920, do Código de Processo Civil, possuem natureza dúplice, de modo que é pertinente o pedido contraposto de manutenção de posse formulado pelo requerente.

Como a presente ação é de natureza possessória, as provas apresentadas pelas partes, especialmente as contidas nos documentos de letras d e e, e que tocam o direito de propriedade, por impróprias, não possuem relevância neste processo, sendo, por esse motivo,

desconsideradas. Reafirme-se, o que está em litígio é o direito à posse, e não o direito à propriedade.

Dentro da concepção trazida pela Constituição da República de 1988, especialmente diante do princípio da função social, posse deve ser encarada como fenômeno de relevante densidade na sociedade, com autonomia em relação ao instituto da propriedade.

A posse pode ser definida, em conceito superior ao colacionado no artigo 1.196, do novo Código Civil, como o poder fático conferido para aquele que dá destinação socioeconômica a determinado bem da vida, promovendo, através do suprimento de suas necessidades básicas, a edificação dos postulados da cidadania e da dignidade da pessoa humana.

Vista como poder fático e instrumento de implementação do princípio da função social, a posse recebe do ordenamento jurídico a devida proteção, que coloca à disposição do possuidor molestado, para sua defesa, as ações possessórias da reintegração de posse, da manutenção de posse e do interdito proibitório (artigo 1.210, do novo Código Civil).

Para o caso, vale especificar a ação de manutenção (artigo 926, do Código de Processo Civil). Pode ela ser definida como o remédio processual adequado para a defesa do possuidor que tenha sofrido incômodo na posse em virtude de turbação. Esta, por sua vez, é constituída por atos violentos, precários ou clandestinos (artigo 1.200, do novo Código Civil), capazes de perturbarem o poder físico exercido pelo usuário sobre a coisa.

O artigo 927, do Código de Processo Civil, impõe para a concessão da proteção possessória de manutenção, a comprovação da posse e da turbação, da data da turbação, e, por fim, a prova da continuação da posse.

O preenchimento dos requisitos legais apontados foi comprovado pelos réus, pois há prova nos autos de que eles, há mais de seis anos, utilizam a área em litígio para a promoção da atividade de pecuária.

O requerente, de outro lado, não se desincumbindo do ônus processual descrito no artigo 333, I, do Código de Processo Civil, que no caso é combinado como o citado artigo 927, deixou de comprovar a posse sobre a coisa em disputa.

Merece destacar que a presente ação é de força nova, uma vez que a turbação promovida pelo autor data de menos de um ano e um dia.

Por fim, de ser apontado que a turbação praticada pelo requerente não pode ser tolerada, uma vez que restringe de modo ilegítimo a posse exercida por quem promove a função social da propriedade: os requeridos.

Portanto, como estão preenchidos os requisitos do artigo 927, do Código de Processo Civil, com base no artigo 1.210, do novo Código Civil, defiro o pedido contido contraposto formulado na contestação para determinar, de forma definitiva, a manutenção dos requeridos na posse das terras descritas na certidão de d.

O pedido de indenização por danos materiais formulado pelos requeridos fica indeferido, pois com a não comprovação dos prejuízos sofridos, promoveram o descumprimento das regras contidas no artigo 333, I, do Código de Processo Civil.

Por lógica, indefiro os pedidos autorais e revogo a decisão liminar de ff. 51/52.

Levando em conta o disposto no artigo 20, do Código de Processo Civil, em especial o grau de zelo profissional, a natureza e a importância da causa, e o trabalho desenvolvido pelo advogado, fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

### 3- DISPOSITIVO

Ante o exposto, com base no artigo 269, I do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos autorais.

Ainda com base no artigo 269, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido contraposto para MANUTENIR, de forma definitiva, AURELIANO DOS SANTOS SOUZA e MOACIR GABRIEL DE SOUZA na posse do imóvel conhecido por "BURLANTINS", localizado neste Município e descrito na certidão de f. 70.

Fica proibido o requerente de praticar nova turbacão ou esbulho na área, sob pena de multa diária de R\$300,00 (trezentos reais), limitada inicialmente a R\$9.000,00 (nove mil reais), contada do ato de perturbação ou de privação da posse, o que é feito com base no artigo 465, §5º, do Código de Processo Civil,

JULGO IMPROCEDENTE o pedido dos requeridos de indenização por danos materiais.

Revogo a decisão liminar de ff. 51/52.

Condono o requerente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados que fixo em 10% do valor da causa.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Belo Horizonte, 1º de junho de 2011.

Adelmo Bragança de Queiroz

Juiz de Direito Substituto

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Pedido de alvará judicial – Doação de terras – Ausência de liberalidade - Reconhecimento judicial de filiação – Quinhão hereditário – Indeferimento do pedido		
<b>COMARCA:</b>	Espera Feliz		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Henrique Oswaldo P. Marinho		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	19/03/2001
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos, etc...

Versam os autos sobre um pedido de alvará judicial formulado por ..... e ....., no qual os Requerentes visam autorização para "doar" a ....., seu irmão unilateral, uma gleba de terras de 11,13,58 ha em imóvel de sua propriedade.

Narra a inicial que os Requerentes são filhos de ....., já falecido, recebendo por força da sucessão um imóvel, em condomínio entre os Requerentes, outro irmão já maior e sua genitora.

Acrescenta a peça de ingresso que, após o julgamento da partilha, ..... foi reconhecido judicialmente como sendo filho do Sr. ....., tocando-lhe, pois, o direito de participar da sucessão.

Afirmando ser desnecessária oposição ao direito de ..... a participar da sucessão, dizem os Requerentes que "aceitam doar a ele parte do bem imóvel que lhe foi reconhecida como direito seu, por força da decisão definitiva da ação investigatória cumulada com petição de herança", acrescentando que "para evitar despesas inevitáveis decorrentes de um processo judicial de rescisão da indigitada partilha".

Junto à inicial vieram os documentos de fls. 04/09, sendo trazidos posteriormente, por determinação do Juízo, os documentos de fls. 13/18.

O Ministério Público ofereceu parecer às fls. 21, opinando pelo indeferimento do pedido, por não haver benefício para os menores.

Vieram-me os autos conclusos, agora, para os fins cabíveis.

Passo a decidir.

Ao exame da petição inicial, verifica-se que os Requerentes pretendem "doar" a ..... uma parte do imóvel havido por herança do Sr. ...., uma vez que ..... foi reconhecido judicialmente como filho deste último.

Data venia, não há como se acolher a pretensão dos Requerentes, por vários motivos.

Em primeiro lugar, temos que a doação é um ato de liberalidade, sendo certo que no presente caso não há qualquer liberalidade dos Requerentes que pretendem, por via transversa, solucionar questão decorrente do reconhecimento de ..... como sucessor de .....

Assim, ausente a liberalidade, não há falar-se em doação.

Outrossim, razão não assiste aos Requerentes quando alegam que sua intenção é evitar a propositura de uma ação de rescisão de partilha por parte de ..... , uma vez que tal fato independe de propositura de nova demanda, uma vez que a sentença cuja cópia se acha às fls. 14/17 foi cumulada com petição de herança.

Destarte, havendo cumulação com petição de herança, mostra-se desnecessária a ação de rescisão de partilha, uma vez que, após o acolhimento da petição de herança, cabe ao filho reconhecido reivindicar dos demais herdeiros a sua cota-parte na herança, valendo-se do título executivo judicial, não sendo caso de anulação ou nulidade da partilha.

Assim, é desnecessário lembrar, aqui, que esta não é a via própria para que ..... receba o seu quinhão hereditário.

Por fim, temos que a pretendida transação não traz nenhum benefício aos menores, já que a pretendida autorização viria a promover diminuição do patrimônio dos menores, fato que este Juízo não pode acolher sob a alcunha de "doação".

EM FACE DO EXPOSTO,

e considerando tudo o mais que dos autos consta, hei por bem, nesta oportunidade, INDEFERIR o pedido de alvará, pelos fundamentos acima expostos.

Transitada esta decisão em julgado, arquivar os autos, com baixa na Distribuição, ficando autorizada a devolução dos documentos aos Drs. Advogados, mediante recibo nos autos e substituição por cópias xerox.

Custas, na forma da lei.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Espera Feliz, 19 de março de 2001.

HENRIQUE OSWALDO P. MARINHO

Juiz de Direito da Comarca de Espera Feliz

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Possessória - Liminar - Reintegração de Posse - Esbulho - Princípio da fungibilidade recursal - Bem imóvel rural - Prática de atos de domínio pelo réu - Aquisição de parte da área remanescente de quilombos - Decreto nº 4.887/2003 - Art. 68 do ADCT/CF - Comunidade quilombola - Laudo antropológico - Fundação Palmares - Procedência do pedido		
<b>COMARCA:</b>	Rio Piracicaba/MG		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Espagner Wallysen Vaz Leite		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	055706000601-1	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	1º/12/2015
<b>REQUERENTE(S):</b>	Maria da Anunciação		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Elpídeo Corrêa Neto e sua esposa Maria das Dores Bueno		

## SENTENÇA

Vistos etc.

## RELATÓRIO

MARIA DA ANUNCIAÇÃO ajuizou a presente *ação de manutenção de posse* em face de ELPÍDEO CORRÊA NETO e sua esposa MARIA DAS DORES BUENO, todos qualificados. Alegou, em síntese,

ser a legítima possuidora do imóvel rural, situado na localidade denominada “Canangue” em Padre Pinto, Rio Piracicaba/MG, composto de uma área de 314.400,00 metros quadrados, cujos limites e confrontações, descreveu na exordial. Aduziu que em 10/05/2006 a parte requerida invadiu o referido imóvel: a) construindo e reformando cercas; b) pintando porteiras e postes; c) subtraindo peixes; d) colocando gado na plantação de eucalipto; d) causando reais prejuízos a parte requerente. Após tecer comentários sobre o fato e a legislação aplicável, requereu, ao final, a manutenção na posse do imóvel.

Acostou documentos às ff, 05/28.

Em audiência de justificação realizada no dia 31/08/2006 (ff. 32/37), foi deferida liminar.

Em contestação de ff. 41/46, a parte ré impugnou especificadamente os fatos narrados na inicial. Alegou que a requerente, se algum dia teve posse, foi de uma área equivalente à 1.420,00 metros quadrados, anteriormente pertencente à Francisco Taciano Roberto (Chico) e não de toda a área do “Canangue” descrita na inicial. Pugnou, ao final, pela improcedência.

Acostou documentos às ff. 47/88.

Mandado de reintegração acostado às ff. 90/91.

Saneador proferido às ff. 115, 127/128 e 242.

Inspeção judicial realizada às ff. 124/125.

Laudo antropológico acostado às ff. 198/235.

Em instrução (f. 257), foi colhido o depoimento pessoal das partes (ff. 258/259), bem como ouvidas três testemunhas (ff. 260/264).

Em alegações finais de ff. 270/272, a parte autora pugnou pela procedência dos pedidos iniciais.

Em alegações finais de ff. 274/276, a parte ré pugnou pela improcedência.

Manifestação de não intervenção elaborada pelo Ministério Público à f. 277.

Relatado. Decido.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

Não há preliminares a serem analisadas e nem nulidades a serem escoimadas e, considerando que às partes foram garantidos o contraditório e a ampla defesa, corolários do devido processo legal, passa-se a análise do mérito.

Impende inicialmente notar que o princípio da fungibilidade aplica-se as ações possessórias por força do art. 920 do CPC que reza:

“Art. 920. A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados.”

Em que pese na exordial constar “ação de manutenção de posse”, verifica-se que os fatos narrados são compatíveis com esbulho possessório a ensejar reintegração de posse. Ademais, a própria liminar de ff. 32/33 e o mandado de ff. 90/91 mencionaram, de forma correta e adequada, a expressão “reintegração de posse”, condizente com o que foi expandido na inicial.

Adotando a teoria objetiva de Ihering, o CC/2002 definiu a posse no art. 1.196, com a seguinte redação:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

Possuidor é aquele que exterioriza o domínio. Como estabelecido pelo dispositivo supra, possuidor é aquele que da visibilidade a algum dos poderes inerentes a propriedade: usar, gozar, dispor e reivindicar.

Pela teoria sociológica, muito antes da entrada em vigor do CC/2002, a posse já era considerada pela doutrina e jurisprudência com o mesmo valor que a propriedade.

Neste ponto cabe trazer à baila as palavras do ex-defensor público e atual desembargador do e. TJRJ Marco Aurélio Bezerra de Melo:

“... A densidade axiológica da posse, mormente em uma sociedade que oscila entre a pobreza e a miséria e que adota como modelo tradicional para a aquisição de bens a compra e venda e o direito hereditário, a posse deve ser respeitada pelos operadores do direito como uma situação jurídica eficaz a permitir o acesso à utilização dos bens de raiz, fato visceralmente ligado à dignidade da pessoa humana (art. 1º, III da CRFB) e ao direito constitucionalmente assegurado à moradia (art. 6º da CRFB). Importa, por assim dizer, que ao lado do direito de propriedade, se reconheça a importância social e econômica do instituto” (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito da Coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 23-24)...

A respeito do tema, segue entendimento do e. TJMG:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - IMISSÃO DE POSSE - NATUREZA PETITÓRIA - NÃO APLICAÇÃO DO ART. 928 DO CPC - RESTRIÇÃO AOS INTERDITOS POSSESSÓRIOS - TUTELA ANTECIPADA - ART. 273 DO CODEX - POSSIBILIDADE - TERCEIRO POSSUIDOR - COMODATO VERBAL - NÃO COMPROVAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA - DIREITO DE MORADIA - FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE. - 'A ação de imissão de posse possui natureza petitória, a partir da qual se tem como consequência a 'impossibilidade de concessão de liminar de posse, pois o referido provimento satisfativo é restrito aos interditos possessórios', sendo possível, todavia, a antecipação dos efeitos da tutela (art. 273 do CPC). - Ausente prova inequívoca conducente à verossimilhança das alegações, eis que omissa a comprovação da natureza jurídica do vínculo alegado entre as partes (vendedor e

pretensão comodatário), sendo temerário acolher a afirmação contida na exordial de existência de comodato verbal, sem qualquer indício concreto a corroborá-lo, imperioso o indeferimento da medida liminar. - Omissa prova idônea acerca da existência de comodato verbal e correlata consumação da precariedade, torna-se impossível retirar o réu (colono rural) de sua moradia, direito social de relevante valor para o ordenamento jurídico pátrio, consagrado pelo art. 6º da Carta Magna, o que acabaria por vilipendiar o devido processo legal, **a função social da posse** e a materialização da dignidade humana. V.V. (TJMG - Agravo de Instrumento 1.0112.08.080619-6/001, Relator(a): Des.(a) Francisco Kupidlowski , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Cláudia Maia , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/10/2008, publicação da súmula em 01/12/2008). Grifei.

Pelo CC/2002, salvo em raríssimos casos, não há que se discutir propriedade em ação possessória, o que valoriza a posse, colocando-a no mesmo patamar do domínio.

Estabelece o art. 1.210, § 2º do CC/2002:

“Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.”

Desta forma, torna-se irrelevante discutir a propriedade do bem objeto do litígio, quando o que se está em jogo é a posse.

A ação possessória deve ser manejada em face de quem tenha posse injusta, ou seja, clandestina, precária ou violenta (art. 1.200 do CC/2002).

In casu, a alegação de que a parte requerente é possuidora apenas de parte da área mencionada na inicial, cede diante da prova oral produzida em audiência.

Disse a testemunha Antônio Justino de Araújo em juízo (ff. 260/261):

“...que o depoente nunca viu o réu Elpídio no Canangue, nem atualmente, nem antes; que atualmente apenas reside no Canangue pessoa conhecida por Chico, “mas quem mexe lá é o filho dela, se referindo à autora, que o nome do filho da autora é Antônio Matozinho; que Antônio Matozinho “andou plantando eucalipto, batendo pasto”...”

Joaquim Pedro Cota mencionou (ff. 262/263):

“...que desde que a autora saiu do Canangue “ela vai lá direto, um dia sim, um dia não, busca madeira, mas não mora lá; que foi o filho da autora quem construiu o poço de peixe que existe no Canangue “foi a Prefeitura que mandou a escavadeira; que a construção do poço se deu a mais de 6 anos...”

A testemunha José Pedro Gonçalves (f. 264) pouco informou sobre a área objeto da lide.

Percebe-se pelo depoimento das testemunhas que o réu nunca exerceu efetivamente a posse do imóvel. Ao contrário, a requerente, seja pessoalmente, seja por sua família e/ou terceiros, pratica atos inerentes ao domínio sobre o bem descrito na inicial.

No presente caso, existe uma premissa peculiar, eis que a área objeto do litígio é remanescente de quilombo, muito embora sem a devida formalização.

Ao que parece, o bem, objeto da lide, pertencia a duas famílias quilombolas: “família dos Anacreto” e “família dos Robertos”, sendo que a primeira teria supostamente vendido parte do imóvel para o requerido. Ocorre que, além do réu não ter demonstrado de forma cabal que exercia a posse do bem, restou evidenciado que adquiriu área remanescente de quilombo, cuja proteção encontra guarida não só na Constituição Federal, como também no Decreto 4.887 de 20 de novembro de 2003.

Disse a testemunha Antônio Justino Araújo (ff. 260/261):

“... que desde que o depoente conhece o Canangue, quando tinha oito anos de idade, a localidade é de duas famílias “do Roberto e do Anacreto”; que a autora é da família “dos Robertos” ...”

Joaquim Pedro Cota relatou (ff. 262/263):

“... que o depoente sabe que o Canangue já pertenceu a família “dos Roberto e dos Anacreto”; que a família “dos Afonso” também

morava lá; que o réu adquiriu a área “dos Anacreto”; que nunca houve divisão de terra entre as famílias “**dava tudo certo, cada um tinha seu pedacinho**” ...” Grifei.

A expressão “dava tudo certo, cada um tinha seu pedacinho”, também é um indicativo de uma comunidade/sociedade composta por remanescentes de afrodescendentes escravizados, eis que era comum a convivência harmônica entre as famílias em uma gleba de terras, com divisão fática até mesmo sem barreira e/ou tapumes.

A respeito do tema reza a Constituição Federal:

Art. 68. do ADCT. Aos remanescentes das comunidades dos **quilombos** que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos. Grifei.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

**§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos.** Grifei.

Visando a regulamentação do ADCT – art. 68, foi editado o Decreto 4887/2003 que devido a sua importância e relevância para o deslinde da presente causa, transcrevo em sua integralidade:

" ... Art. 1º Os procedimentos administrativos para a identificação, o reconhecimento, a delimitação, a demarcação e a titulação da propriedade definitiva das terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos, de que trata o [art. 68](#) do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, serão procedidos de acordo com o estabelecido neste Decreto.

Art. 2º Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

§ 1º Para os fins deste Decreto, a caracterização dos remanescentes das comunidades dos quilombos será atestada mediante autodefinição da própria comunidade.

§ 2º São terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos as utilizadas para a garantia de sua reprodução física, social, econômica e cultural.

§ 3º Para a medição e demarcação das terras, serão levados em consideração critérios de territorialidade indicados pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, sendo facultado à comunidade interessada apresentar as peças técnicas para a instrução procedimental.

Art. 3º Compete ao Ministério do Desenvolvimento Agrário, por meio do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, sem prejuízo da competência concorrente dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§ 1º O INCRA deverá regulamentar os procedimentos administrativos para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, dentro de sessenta dias da publicação deste Decreto.

§ 2º Para os fins deste Decreto, o INCRA poderá estabelecer convênios, contratos, acordos e instrumentos similares com órgãos da administração pública federal, estadual, municipal, do Distrito Federal, organizações não-governamentais e entidades privadas, observada a legislação pertinente.

§ 3º O procedimento administrativo será iniciado de ofício pelo INCRA ou por requerimento de qualquer interessado.

§ 4º A autodefinição de que trata o § 1º do art. 2º deste Decreto será inscrita no Cadastro Geral junto à Fundação Cultural Palmares, que expedirá certidão respectiva na forma do regulamento.

Art. 4º Compete à Secretaria Especial de Políticas de Promoção da Igualdade Racial, da Presidência da República, assistir e acompanhar o Ministério do Desenvolvimento Agrário e o INCRA nas ações de regularização fundiária, para garantir os direitos étnicos e territoriais dos remanescentes das comunidades dos quilombos, nos termos de sua competência legalmente fixada.

Art. 5º Compete ao Ministério da Cultura, por meio da Fundação Cultural Palmares, assistir e acompanhar o Ministério do Desenvolvimento Agrário e o INCRA nas ações de regularização fundiária, para garantir a preservação da identidade cultural dos remanescentes das comunidades dos quilombos, bem como para subsidiar os trabalhos técnicos quando houver contestação ao procedimento de identificação e reconhecimento previsto neste Decreto.

Art. 6º Fica assegurada aos remanescentes das comunidades dos quilombos a participação em todas as fases do procedimento administrativo, diretamente ou por meio de representantes por eles indicados.

Art. 7º O INCRA, após concluir os trabalhos de campo de identificação, delimitação e levantamento ocupacional e cartorial, publicará edital por duas vezes consecutivas no Diário Oficial da União e no Diário Oficial da unidade federada onde se localiza a área sob estudo, contendo as seguintes informações:

I - denominação do imóvel ocupado pelos remanescentes das comunidades dos quilombos;

II - circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o imóvel;

III - limites, confrontações e dimensão constantes do memorial descritivo das terras a serem tituladas; e

IV - títulos, registros e matrículas eventualmente incidentes sobre as terras consideradas suscetíveis de reconhecimento e demarcação.

§ 1º A publicação do edital será afixada na sede da prefeitura municipal onde está situado o imóvel.

§ 2º O INCRA notificará os ocupantes e os confinantes da área delimitada.

Art. 8º Após os trabalhos de identificação e delimitação, o INCRA remeterá o relatório técnico aos órgãos e entidades abaixo relacionados, para, no prazo comum de trinta dias, opinar sobre as matérias de suas respectivas competências:

I - Instituto do Patrimônio Histórico e Nacional - IPHAN;

II - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA;

III - Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão;

IV - Fundação Nacional do Índio - FUNAI;

V - Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional;

VI - Fundação Cultural Palmares.

Parágrafo único. Expirado o prazo e não havendo manifestação dos órgãos e entidades, dar-se-á como tácita a concordância com o conteúdo do relatório técnico.

Art. 9º Todos os interessados terão o prazo de noventa dias, após a publicação e notificações a que se refere o art. 7º, para oferecer contestações ao relatório, juntando as provas pertinentes.

Parágrafo único. Não havendo impugnações ou sendo elas rejeitadas, o INCRA concluirá o trabalho de titulação da terra ocupada pelos remanescentes das comunidades dos quilombos.

Art. 10. Quando as terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos incidirem em terrenos de marinha, marginais de rios, ilhas e lagos, o INCRA e a Secretaria do Patrimônio da União tomarão as medidas cabíveis para a expedição do título.

Art. 11. Quando as terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos estiverem sobrepostas às unidades de conservação constituídas, às áreas de segurança nacional, à faixa de fronteira e às terras indígenas, o INCRA, o IBAMA, a Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional, a FUNAI e a Fundação Cultural Palmares tomarão as medidas cabíveis visando garantir a sustentabilidade destas comunidades, conciliando o interesse do Estado.

Art. 12. Em sendo constatado que as terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos incidem sobre terras de propriedade dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, o INCRA encaminhará os autos para os entes responsáveis pela titulação.

Art. 13. Incidindo nos territórios ocupados por remanescentes das comunidades dos quilombos título de domínio particular não invalidado por nulidade, prescrição ou comisso, e nem tornado ineficaz por outros fundamentos, será realizada vistoria e avaliação do imóvel, objetivando a adoção dos atos necessários à sua desapropriação, quando couber.

§ 1º Para os fins deste Decreto, o INCRA estará autorizado a ingressar no imóvel de propriedade particular, operando as publicações editalícias do art. 7º efeitos de comunicação prévia.

§ 2º O INCRA regulamentará as hipóteses suscetíveis de desapropriação, com obrigatória disposição de prévio estudo sobre a autenticidade e legitimidade do título de propriedade, mediante levantamento da cadeia dominial do imóvel até a sua origem.

Art. 14. Verificada a presença de ocupantes nas terras dos remanescentes das comunidades dos quilombos, o INCRA acionará os dispositivos administrativos e legais para o reassentamento das

famílias de agricultores pertencentes à clientela da reforma agrária ou a indenização das benfeitorias de boa-fé, quando couber.

Art. 15. Durante o processo de titulação, o INCRA garantirá a defesa dos interesses dos remanescentes das comunidades dos quilombos nas questões surgidas em decorrência da titulação das suas terras.

Art. 16. Após a expedição do título de reconhecimento de domínio, a Fundação Cultural Palmares garantirá assistência jurídica, em todos os graus, aos remanescentes das comunidades dos quilombos para defesa da posse contra esbulhos e turbações, para a proteção da integridade territorial da área delimitada e sua utilização por terceiros, podendo firmar convênios com outras entidades ou órgãos que prestem esta assistência.

Parágrafo único. A Fundação Cultural Palmares prestará assessoramento aos órgãos da Defensoria Pública quando estes órgãos representarem em juízo os interesses dos remanescentes das comunidades dos quilombos, nos termos do art. 134 da Constituição.

Art. 17. A titulação prevista neste Decreto será reconhecida e registrada mediante outorga de título coletivo e pró-indiviso às comunidades a que se refere o art. 2º, **caput**, com obrigatória inserção de cláusula de inalienabilidade, imprescritibilidade e de impenhorabilidade.

Parágrafo único. As comunidades serão representadas por suas associações legalmente constituídas.

Art. 18. Os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos, encontrados por ocasião do procedimento de identificação, devem ser comunicados ao IPHAN.

Parágrafo único. A Fundação Cultural Palmares deverá instruir o processo para fins de registro ou tombamento e zelar pelo acautelamento e preservação do patrimônio cultural brasileiro.

Art. 19. Fica instituído o Comitê Gestor para elaborar, no prazo de noventa dias, plano de etnodesenvolvimento, destinado aos remanescentes das comunidades dos quilombos, integrado por um representante de cada órgão a seguir indicado:

I - Casa Civil da Presidência da República;

II - Ministérios:

a) da Justiça;

b) da Educação;

- c) do Trabalho e Emprego;
- d) da Saúde;
- e) do Planejamento, Orçamento e Gestão;
- f) das Comunicações;
- g) da Defesa;
- h) da Integração Nacional;
- i) da Cultura;
- j) do Meio Ambiente;
- k) do Desenvolvimento Agrário;
- l) da Assistência Social;
- m) do Esporte;
- n) da Previdência Social;
- o) do Turismo;
- p) das Cidades;

III - do Gabinete do Ministro de Estado Extraordinário de Segurança Alimentar e Combate à Fome;

IV - Secretarias Especiais da Presidência da República:

- a) de Políticas de Promoção da Igualdade Racial;
- b) de Aquicultura e Pesca; e
- c) dos Direitos Humanos.

§ 1º O Comitê Gestor será coordenado pelo representante da Secretaria Especial de Políticas de Promoção da Igualdade Racial.

§ 2º Os representantes do Comitê Gestor serão indicados pelos titulares dos órgãos referidos nos incisos I a IV e designados pelo Secretário Especial de Políticas de Promoção da Igualdade Racial.

§ 3º A participação no Comitê Gestor será considerada prestação de serviço público relevante, não remunerada.

Art. 20. Para os fins de política agrícola e agrária, os remanescentes das comunidades dos quilombos receberão dos órgãos competentes tratamento preferencial, assistência técnica e linhas especiais de financiamento, destinados à realização de suas atividades produtivas e de infraestrutura.

Art. 21. As disposições contidas neste Decreto incidem sobre os procedimentos administrativos de reconhecimento em andamento, em qualquer fase em que se encontrem.

Parágrafo único. A Fundação Cultural Palmares e o INCRA estabelecerão regras de transição para a transferência dos processos administrativos e judiciais anteriores à publicação deste Decreto.

Art. 22. A expedição do título e o registro cadastral a ser procedido pelo INCRA far-se-ão sem ônus de qualquer espécie, independentemente do tamanho da área.

Parágrafo único. O INCRA realizará o registro cadastral dos imóveis titulados em favor dos remanescentes das comunidades dos quilombos em formulários específicos que respeitem suas características econômicas e culturais.

Art. 23. As despesas decorrentes da aplicação das disposições contidas neste Decreto correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas na lei orçamentária anual para tal finalidade, observados os limites de movimentação e empenho e de pagamento.

Art. 24. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25. Revoga-se o Decreto nº 3.912, de 10 de setembro de 2001...

Por determinação judicial, foi confeccionado o Laudo Antropológico sobre a gleba denominada “Canangue” (ff. 198/235). No referido documento, a Antropóloga Ana Flávia Moreira Santos – Doutora em Antropologia Social – realizou um trabalho/estudo digno de aplausos. A excelência da perícia é verificada na árdua pesquisa/estudo/trabalho realizada pela perita, cuja clareza, objetividade e riqueza de detalhes são esclarecedores de que a área, objeto da lide, configura-se em remanescente de quilombos.

Referido laudo, apesar de específico para o caso concreto ao se referir apenas a gleba “Canangue”, deveria ser publicado em livro ou revista específica sobre o tema, tamanha a grandiosidade, zelo e técnica da nobre perita nomeada por este Juízo.

Em suas considerações finais, cuja transcrição “ipsis litteris” faço questão de deixar consignado nesta Sentença, relatou a Dra Ana Flávia Moreira Santos:

“... Guardando referências históricas e simbólicas à origem do Congado em Caxambu, o Canangue constitui um lugar *de memória*. Essa dimensão simbólica, hoje atualizada nas narrativas a cerca de Mestre Afonso e dos ensaios que o mesmo comandava no terreiro sagrado ao pé do Jatobá, bem como nas vivências de Chico Canangue junto aos espíritos de seus ancestrais, e na participação de Quinha no Congado, infundem a gleba de um significado que ultrapassa a questão fundiária *strictu sensu*.

O Canangue também constitui a referência de um território historicamente ocupado por família de escravos e ex-escravos, vinculadas entre si e com outras famílias de vizinhanças próximas por laços de parentesco, reciprocidade e devoção religiosa. Parte de uma rede, esse território serviu de base a práticas de resistência na manutenção e reprodução de um modo de vida próprio, assentado na gestão coletiva da terra e dos recursos naturais disponíveis e com uma sociabilidade definida pela reciprocidade, além do compartilhamento de crenças e práticas religiosas específicas, referidas à tradição afro-brasileira das festas de Congado.

O Decreto 4887/2003, estabelece em seu Art. 2º que

Art. 2º—Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

O parágrafo primeiro do mesmo artigo observa que

§ 1º Para os fins deste Decreto, a caracterização dos remanescentes das comunidades dos quilombos será atestada mediante autodefinição da própria comunidade.

Do mesmo modo, a Convenção 169 da OIT, no parágrafo segundo de seu Art. 1º, que

A autoidentificação como indígenas ou tribais deverá ser considerada como critério fundamental para definir os grupos aos quais se aplicam as disposições da presente Convenção.

Já o artigo primeiro, parágrafo primeiro, inciso a, da Convenção, diz que ela se aplica...

aos povos tribais em países independentes, cujas condições sociais, culturais e econômicas os distingam de outros setores da coletividade nacional, e que estejam regidos total ou parcialmente por seus próprios costumes ou tradições, ou por legislação especial.

Afirmar que esta Convenção se aplica aos quilombolas não quer dizer que eles vivam em “tribos”, mas que eles preenchem todas as condições que a lei exige dos “povos tribais”, isto é: têm estilos de vida tradicionais e uma cultura e modo de vida diferentes dos outros setores da sociedade nacional; têm costumes e formas de viver e trabalhar diferentes; e têm leis especiais que só se aplicam a eles.

Assim, embora a investigação tenha evidenciado o processo histórico da conformação de uma comunidade condizente com as definições acima apresentadas, ambos os textos legais estabelecem a autodefinição como critério fundamental não apenas para a caracterização de uma comunidade remanescente de quilombos, mas também como único princípio a atestar essa condição. A existência étnico-racial com trajetória histórica e cultural própria, referida a um espaço territorial específico, vinculada à ancestralidade negra e à resistência à opressão histórica sofrida, restou caracterizada através deste laudo.

Nesse sentido, inclusive, está clara a longa e sólida tradição sobre a qual se assentam os direitos que Chico e Quinha Canangue exercem ao ocuparem Canangue, lugar com o qual mantêm vínculos que ultrapassam o estrito uso do solo. Contudo, a afirmação de uma comunidade remanescente de quilombo só poderá ser feita pela própria comunidade, ou, em outras palavras, a partir da afirmação de uma identidade quilombola por parte dessa comunidade e do pleito pela certificação da Fundação Cultural Palmares.

Há, aqui, que se enfatizar a afirmação de Chico Canangue quanto à sua própria condição de “descendente de escravos, nascido e criado” no lugar, a fim de que se observe que a manifestação dessa identidade encontra-se colocada no universo dos ocupantes do Canangue, assim como afrodescendentes que, residindo em Caxambu ou em vizinhanças próximas, mantêm vínculos históricos com um ou outro lugar, ou com essas mesmas vizinhanças.

Cabe exclusivamente a eles a iniciativa de manifestar e reivindicar uma identidade quilombola e seu reconhecimento. A autodefinição e a reivindicação decorrem de um processo social e político que não é imediato, de conscientização de direitos, associada à reorganização e ressignificação do próprio passado das famílias e comunidades. Daí considerar de fundamental importância que este relatório seja remetido aos órgãos governamentais responsáveis pelas políticas relacionadas às comunidades quilombolas, bem como à promoção e proteção do patrimônio cultural brasileiro, a saber: Fundação Cultural dos Palmares, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPAHAN.

Cabe especificamente à Fundação Cultural dos Palmares conduzir o processo de certificação das comunidades quilombolas, normatizando por Portaria interna ao órgão. Nesse sentido, tanto comunitários, essa Fundação, assim como os demais órgãos citados, poderão fomentar, em Caxambu, o conhecimento e a reflexão sobre

os direitos culturais e territoriais atinentes às comunidades remanescentes de quilombo...”

Em que pese a necessidade de autoidentificação/autodefinição da comunidade/sociedade para o reconhecimento formal de remanescentes de quilombo, a ordem fundante deixou claro que:

“... Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos...”. (art. 68 ADCT)

Desta forma, a exigência da autodefinição e/ou de processo administrativo e/ou judicial para o devido reconhecimento não passa de exigência meramente formal, eis que a CF/88 de forma clara e objetiva garantiu a devida proteção aos quilombolas e seus descendentes.

Este é mais um fator a ensejar a procedência da presente ação, visto que a requerente mostrou-se afrodescendente (f. 05) e prima de Francisco Taciano Roberto (Chico Canangue), portanto, uma remanescente de quilombo, cuja proteção vai muito além de uma ação de reintegração de posse, mas de uma identificação sociocultural garantida e protegida pela ordem fundante.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONFIRMO** a liminar de ff. 32/33 e, no mérito, nos termos do art. 269, I do CPC, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para **REINTEGRAR**, de forma definitiva, a requerente na posse do bem descrito na inicial.

Custas e honorários pela parte ré, sendo que estes fixo em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), nos termos do art. 20 § 4º do CPC. **INDEFIRO** pedido de justiça gratuita, eis que não comprovada a situação de pobreza do requerido.

Acolhendo a sugestão da nobre perita Dra Ana Flávia Moreira Santos no trecho do laudo que segue:

“... Daí considerar de fundamental importância que este relatório seja remetido aos órgãos governamentais responsáveis pelas políticas relacionadas às comunidades quilombolas, bem como à promoção e proteção do patrimônio cultural brasileiro, a saber: Fundação Cultural dos Palmares, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPAHAN...”

Encaminhar, via ofício, cópia integral de todo o processo à Procuradoria Geral da República, Fundação Cultural dos Palmares, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, para conhecimento e providências que entenderem cabíveis.

Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse definitivo. Em seguida, se nada for requerido em 10 (dez) dias, archive-se.

Rio Piracicaba/MG, 01 de dezembro de 2015.

Espagner Wallysen Vaz Leite

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Processo de dúvida – Registro de imóveis – Abertura de novas matrículas - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Paracatu		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Armando D. Ventura Júnior		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	01/07/2005
<b>REQUERENTE(S):</b>	Oficial de registro de imóveis		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos, etc...

Trata-se de procedimento de dúvida suscitado pela Oficiala do ..... desta comarca, através do qual alega que deixou de proceder à abertura de novas matrículas referente às áreas de 1.305.40,00 has e de 5.376,90 has referentes às transmissões efetuadas pelo R-8 e R-11 da matrícula 8.536, ficha 7.901 do Livro 02, do imóvel ....., daquela serventia, descrevendo os motivos da recusa às f. 03/04.

Enfatiza que a empresa ..... adquiriu várias glebas de terra no local denominado ....., neste município, que totalizavam 7.967.30,00 hectares, objeto de compra e venda e cessão de direitos hereditários, destacando que não foram apresentados formais de partilha referentes aos inventários de ..... e ....., o que constitui óbice. Aduz ainda que a ..... transmitiu e cedeu partes de referido imóvel para vários adquirentes, sendo que, até esta data, referida área se encontra em comum com vários condôminos, ressaltando que o procedimento para por fim ao condomínio seria a divisão do imóvel nos termos da lei.

Alega ainda a existência de acréscimo de área, em referência aos imóveis da empresa ..... e de ..... . Verbera ainda que, quando da cisão da empresa ....., caberia a ela proceder primeiro ao desmembramento com seu respectivo registro e conseqüente abertura de nova matrícula, para só então transmitir os imóveis aos adquirentes.

Enfatiza finalmente que as leis vigentes determinam que só se abre nova matrícula após o procedimento de desmembramento e de divisão e que o artigo 235 e seu parágrafo, invocados pela suscitada trata de unificação e desdobramento de imóveis pertencentes a um ou mais proprietários, permanecendo o condomínio, e, no caso dos autos, a pretensão da suscitada é extinguir o condomínio (sem divisão), transformar o direito hereditário (sem proceder aos

inventários) e aumentar a área (sem proceder retificação), em descumprimento aos mandamentos legais.

A interessada foi notificada e apresentou impugnação às f. 89/98, através do qual esta enfatizou que, de acordo com o art. 235 da Lei 6.015/73, com a operação de cisão e versão da gleba de terras para a empresa ....., bem como na oportunidade da alienação de parte do imóvel para ....., deveria ter havido o desdobramento em novas matrículas, o que não foi feito pela Oficiala, permanecendo em uma única matrícula, dificultando a compreensão dos registros, averbações e anotações de cada proprietário, além da realização de negócios jurídicos. Destaca que os registros dos títulos aquisitivos da empresa ..... e de ..... já ocorreram há mais de vinte anos, sendo certo que a interessada, que era proprietária originária do imóvel objeto da matrícula 8.536, alienou glebas menores, descartáveis da área maior, distintas e suscetíveis de utilização independente, não havendo constituição de condomínio. Assim, alega que de acordo com o parágrafo único do art. 235 da Lei 6.015/73, compete a Oficiala do ..... proceder, de ofício, ao desmembramento da matrícula, posto tratar-se de glebas destacadas de área maior.

O Ministério Público manifestou às f. 177 e verso, opinando favoravelmente à abertura de novas matrículas quantos aos imóveis transferidos pela empresa ..... à empresa ..... e a ....., ficando ressalvada a necessidade da averbação do formal de partilha relativo aos bens dispostos no inventário de ..... em favor da .....

A presente dúvida foi interposta após a interposição de outra pela empresa ....., razão pela qual, pelo despacho de f. 02, foi determinada a distribuição desta por dependência a última, que ficou sobrestada para julgamento simultâneo, conforme decisão de f. 312 dos autos em apenso (.....).

Neste intervalo, a empresa ..... comprovou a entrega de carta de adjudicação extraída dos autos de inventário de ..... em favor da empresa ..... (f. 313/314 dos autos em apenso - .....).

É este o relatório. Decido.

Compulsando a documentação juntada aos autos verifica-se que é caso de improcedência da dúvida, assistindo razão à impugnante bem como ao Representante do Ministério Público.

É que, nos exatos termos do parágrafo único do art. 235 da Lei dos Registros Públicos (6.015/73): “Os imóveis de que trata este artigo, bem com os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233.”

No caso dos autos, restou comprovado que o imóvel rural originário, de propriedade da empresa impugnante, foi adquirido de vários proprietários, ocorrendo posteriormente a unificação da matrícula por ato da própria Oficiala suscitante.

Posteriormente, referida empresa (.....) alienou áreas menores, bem destacadas e delimitadas para a empresa ..... - ..... e para ....., que foram objeto dos registros nº ..... e ....., respectivamente.

Destarte, ao contrário do que quer fazer crer a zelosa Oficiala, no caso dos presentes autos, não se verifica a existência de condomínio. Ora, o condomínio ocorreria se houvesse a alienação de áreas comuns para a empresa ..... e ....., o que não é o caso, vez que, conforme alhures mencionado, as áreas alienadas a eles foram bem destacadas e delimitadas.

Assim, como se trata de glebas destacadas de maior porção, deve ocorrer o devido desdobramento em nova matrícula, na forma requerida pela impugnante e prevista no parágrafo único do art. 235 da Lei 6.015/73.

Cabe aqui transcrever os ensinamentos de Nicolau Balbino Filho:

“Conforme dispõe o artigo 227, qualquer título, para obter seu ingresso no registro imobiliário, deve ter o imóvel objeto do ato jurídico celebrado previamente matriculado. Os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado compõem os requisitos necessários à objetivação da matrícula. A matrícula somente poderá ser cancelada: a) por decisão judicial transitada em julgado; b) quando, desmembrado de um todo, o imóvel for constituindo novas unidades autônomas e, na transmissão da última, der-0se o cancelamento naturalmente; c) pela fusão, quando duas unidades autônomas se anexarem formando um só todo.” 1

Já Walter Ceneviva, enfatizando a equivocada técnica legislativa ao inserir a matéria da criação de nova matrícula em um parágrafo de um artigo que trata de fluxo inverso, ensina:

“O parágrafo único contém amplitude alheia à cabeça do artigo, o que é da pior técnica legislativa. Estabelece, em parte, fluxo inverso ao do artigo, já que este se refere, na cabeça, apenas à unificação do imóvel, forçando a abertura de matrícula nova. O desdobramento em novas matrículas pode referir-se a um imóvel, tomado isoladamente, ou pode assumir a forma prevista no Decreto-Lei n. 58/37 ou na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que distinguiu loteamento (com abertura, modificações ou ampliação de logradouros públicos na área) do desmembramento (com aproveitamento do sistema viário existente).” 2 (grifei).

Vale ressaltar ainda que, conforme bem enfatizou o Ministério Público em seu parecer final (f. 256/257 dos autos em apenso e f. 177 e verso destes autos), restou demonstrada, a adjudicação, por sentença, à empresa ....., dos bens relativos à cessão de direitos hereditários, ocorrendo inclusive o encaminhamento da carta de adjudicação ao ....., conforme se verifica do documento de f. 314 dos autos nº ..... (em apenso).

Em relação ao inventário de ....., constatou-se a existência de formal de partilha já averbado, sendo certo que a cessão de referidos direitos ocorreu no bojo dos autos de inventário de ....., no qual aquele era herdeiro, conforme se verifica de f. 213/254 dos autos nº ..... (em apenso).

No tocante à alegação da Oficiala, de acréscimo de área vale destacar que o desmembramento e a abertura de novas matrículas deverá ocorrer quanto à área descrita na matrícula ....., levando-se em consideração ainda todos os registros e averbações, na forma determinada pela lei. Se ocorreu alguma averbação de acréscimo por qualquer forma, deve-se levar em consideração. Caso contrário, deverá ser feito o desmembramento e a abertura das novas matrículas com as áreas reais expressas na matrícula originária (.....), não sendo demais

destacar que devem ser considerados todos os registros e averbações existentes em referida matrícula, conforme já enfatizado.

Ante o exposto e fundamentado, JULGO IMPROCEDENTE A DÚVIDA e determino o desdobramento da matrícula ....., para obtenção de novas matrículas individuais dos imóveis de propriedade de ..... - ..... e de ....., situados na ....., lugar denominado ....., neste município, nos termos do parágrafo único do art. 235 da Lei 6.015/73.

Como a presente dúvida foi julgada improcedente, não há que se falar em custas processuais, na forma do art. 207 da Lei 6.015/73.

P.R.I.

Paracatu, 01 de julho de 2005.

Armando D. Ventura Júnior

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Processo de dúvida – Registro de imóveis – Aquisição de propriedade imobiliária – Retificação de área - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Monte Azul		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Maurício Navarro Bandeira de Mello		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>		<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	07/07/2008
<b>REQUERENTE(S):</b>	Oficial de Registro de Imóveis		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos, etc.

#### I - Relatório

O Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ....., suscita, nos termos dos artigos 198 e seguintes da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) dúvida perante esse juízo ao argumento de que o interessado na retificação do registro imobiliário não pretende simples retificação, mas sim adquirir propriedade imobiliária nova.

Narra que .....I apresentou ao suscitante requerimento datado de 14/02/2006, acompanhado de planta, memorial descritivo, cópias da procuração de um dos confrontantes do imóvel e da escritura de seu imóvel, quitação do ITR, requerendo a retificação de seu registro imobiliário de n. .... fls. 90, do imóvel situado no lugar denominado ".....", Fazenda ....., Município de ....., objetivando a retificação da área do imóvel de 12,00 HA (doze hectares) para 26,32 HA.

Informa que feita a prenotação, constatou o suscitante que a requerente adquiriu uma parte do terreno com área de 12 HA, com confrontações certas e definidas. Todavia, entendeu o suscitante inviável a retificação postulada, haja vista que, a seu ver, o mero deferimento do aumento da área do imóvel contrariaria o próprio título da requerente e equivaleria a transformar o expediente de retificação de registro em nova forma de aquisição de propriedade não prevista no Código Civil.

Suscitou, então, dúvida de como proceder, trazendo a questão a esse juízo.

Com a inicial vieram os documentos de ff. 04/18, sendo certo que os documentos às ff. 16/18 consistem na impugnação apresentada pela requerente da retificação do registro à dúvida suscitada, nos exatos termos do art. 198, III da LRP.

Parecer do i. representante do Ministério Público à f. 19 v., opinando pela improcedência da dúvida e pela determinação de que seja retificado o registro público.

É o relatório. Fundamento e decido.

## II - Fundamentação

### a) Preliminares

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, não havendo preliminares a serem enfrentadas passa-se ao conhecimento do mérito.

### b) Mérito

Tratam os autos de procedimento de dúvida aviado pelo Oficial do Registro de imóveis de ..... ao argumento de que a requerente da retificação do imóvel pretende, na verdade, adquirir propriedade imóvel e não simplesmente retificar o registro de seu imóvel.

Na impugnação apresentada, a requerente afirma que a área do imóvel retificando se encontra dentro do perímetro descrito no título aquisitivo, o que não induz a nova modalidade de aquisição imobiliária. A seu ver há, na verdade, mera incorreção do registro.

Com efeito, fixo como ponto controvertido nos presentes autos a possibilidade de retificar-se o registro de imóveis para fins de corrigir a área de imóvel, aumentando-a, sem que haja, contudo, alteração no perímetro do mesmo.

No que concerne às provas carreadas aos autos, destaco os seguintes documentos: (i) ff. 06/07, que é o memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos proprietários dos imóveis confrontantes ao imóvel retificando, (ii) f. 08 planta do imóvel retificando com menção dos confrontantes, (iii) f.09 procuração outorgada por um dos confrontantes, com poderes para "concordar com o processo de retificação de área no registro de imóveis promovida pelas confinantes .....", (iv) f. 10 termo de anotação de responsabilidade técnica, (v) f. 11 escritura pública de compra e venda do imóvel retificando, (vi) ff. 12/13 Certidão negativa de débitos de imóvel rural.

Quanto ao direito incidente na espécie, é indene de qualquer dúvida que o artigo 213, I, 'e', da Lei de Registros Públicos autoriza a retificação do registro para "alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro."

A jurisprudência do colendo TJMG já fixou o entendimento de que a retificação de registro é cabível ainda que haja um aumento significativo da área do imóvel retificando, desde que preenchidos os requisitos legais mencionados no artigo 213 da Lei de Registros Públicos, a saber:

RETIFICAÇÃO DE ÁREA - AUMENTO SIGNIFICATIVO DA ÁREA IMOBILIÁRIA - ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO ARTIGO 213 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - AUSÊNCIA DE DISTINÇÃO QUANTITATIVA - PROPRIEDADE DA VIA ELEITA - REGISTRO - CÓDIGO FLORESTAL - RESERVA LEGAL - AVERBAÇÃO - INEXIBILIDADE. O procedimento estabelecido no artigo 213 da Lei 6.015/73, que regula o pedido judicial de RETIFICAÇÃO de ÁREA, não impõe limitações relativas à quantidade de ÁREA do imóvel que se pretende corrigir, de modo que, atendidas as exigências constantes do mencionado dispositivo legal, não inviabiliza o procedimento a circunstância do pleito, se acolhido, resultar num acréscimo de expressivas dimensões à ÁREA já registrada. Da melhor interpretação do Código Florestal, extrai-se a conclusão de que a averbação de reserva legal só é exigível quando se cuide de situação que envolva efetiva supressão ou alteração da forma de exploração de ÁREA de floresta ou de cobertura natural; o que não se dá quando não haja cobertura florestal, ou se cuide de simples aquisição de áreas de cultura e campo, sem envolver qualquer projeto especial que leve à alteração ou a supressão de coberturas vegetais. (Apelação Cível n. ...., quarta câmara cível, Relator para o acórdão Des. Antônio Hélio da Silva, pub. 17/05/2005).

Assim, considerando que a requerente busca apenas retificar a área mencionada na matrícula de seu imóvel, alterando-a de 12 HA para 26,32 HA, com vistas a refletir fielmente a realidade do imóvel, sem que haja alteração perimetral e tendo em vista que o seu pedido formulado junto ao Cartório de Registro de Imóveis dessa comarca foi instruído com toda a documentação mencionada no inciso II do artigo 213, é inegável que não subsiste qualquer elemento a fundamentar a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóvel.

III - Dispositivo

Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ..... e determino a retificação da área do imóvel registrado sob a matrícula n. .... fls. 90, imóvel situado no lugar denominado "....." Fazenda ....., ....., retificando-se a área do imóvel de 12 HA (doze hectares) para 26,32 HA (Vinte e seis vírgula trinta e dois hectares).

Dê-se ciência dessa decisão ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de .....

Sem custas na forma do art. 207 da Lei de Registros Públicos.

Publique-se. Registre-se e Intimem-se, inclusive o IRMP. Cumpra-se.

Monte Azul, 07 de julho de 2008.

Maurício Navarro Bandeira de Mello.

Juiz de Direito Substituto.

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Processo de dúvida – Registro de imóveis - Desmembramento de imóvel – Finalidades distintas – Finalidades comercial e residencial - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Minas Novas		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Mariana Siani		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	10/07/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	Titular do Cartório de Registro de Imóveis de -		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

O ....., TITULAR DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ....., suscitou dúvida em razão de requerimento apresentado por ....., alegando, em síntese, que lhe foi solicitado desmembramento do imóvel averbado sob o nº ..... da matrícula ....., referente à parte residencial da construção, por exigência do .....; que o imóvel, construção de uso misto (residencial e comercial) pertence a um só proprietário, tendo recebido averbações distintas para a parte comercial (.....), no andar térreo, e para a parte residencial (.....), primeiro pavimento, justamente para facilitar o oferecimento de garantia; que o ..... alega que a matrícula deve ser desmembrada para que se possa onerar apenas a parte comercial; que, no entender do suscitante, a hipoteca deveria recair sobre o imóvel comercial (.....), ficando livre a residencial (.....).

Instruem a dúvida os documentos de fls.03/06.

Não houve impugnação pelo apresentante (artigo 198, III da LRP).

É o relatório. Passo a decidir.

De acordo com o artigo 199 da Lei 6015/73 (LRP), a dúvida será julgada por sentença ainda que o apresentante não ofereça impugnação; e conforme reza o artigo 200, também da LRP, impugnada a dúvida, o Ministério Público será ouvido em 10 (dez) dias.

A respeito da exegese dos artigos supracitados, escreve Walter Ceneviva, às fls. 443 e 444, Lei dos Registros Públicos Comentada (17ª Edição, Editora Saraiva):

"521. Conseqüência da não-impugnação -- Não impugnada a dúvida, nem por isso ocorre a revelia. O juiz a julgará, conforme seu convencimento, pois o silêncio do interessado não representa confissão quanto à matéria de fato; a afirmação do oficial presume-se verdadeira, pela fé pública de que se reveste o exercício de sua função. Dada a natureza administrativa do procedimento, seu julgamento, mesmo no silêncio daquele cujo título teve o registro adiado, é conveniente. Daí ter disposto a lei neste sentido, com o reforço da expressão ainda assim".

"513. Intervenção do Ministério Público - Impugnada a dúvida, deve ser ouvido o Ministério Público. Pareceria, dada a menção expressa constante do artigo seguinte, que só em caso de impugnação o Ministério Público interviria. Entretanto o CPC supre a deficiência impondo-lhe a intervenção "como fiscal da lei". A diferença está em que, não havendo impugnação pelo interessado e proferida a decisão, o Ministério Público é dela intimado, intervindo para recorrer ou não".

Portanto, passo a julgar a presente dúvida, mesmo na ausência de impugnação pelo apresentante e de manifestação do RMP, que será intimado da decisão, para efeito de eventual recurso.

Trata-se de dúvida referente ao desmembramento de imóvel, com dois pavimentos, com finalidades distintas (comercial e residencial) para viabilizar a hipoteca somente do imóvel com finalidade comercial.

Alega o suscitante que em razão de o imóvel em questão ter uso misto, recebeu averbações distintas, constando a parte comercial como .....; e a parte residencial como .....

Realmente, consta da certidão de fls.04/05 as averbações em separado.

Deste modo, verifica-se que o imóvel em questão já se encontra desmembrado, com cada parte devidamente individualizada, possibilitando a oneração de uma parte, deixando livre a outra.

Isenta de correção, portanto, a solução proposta pelo suscitante, qual seja, a hipoteca recairia sobre o imóvel na parte comercial (.....), deixando livre de gravame a parte residencial (.....).

É mister, diante do alegado e provado, reconhecer-se a procedência da presente dúvida, pois tendo sido já o imóvel averbado de forma individualizada, não há sentido em se requerer desmembramento.

Pelo exposto, julgo procedente a dúvida suscitada, para que o suscitante se abstenha de proceder ao desmembramento.

Observe a serventia o disposto no artigo 203, I da Lei 6015/73 (LRP).

Condeno o apresentante nas custas e despesas processuais (artigo 207 da Lei 6015/73 - LRP).

Intime-se o RMP.

P.R.I.

Minas Novas, 10 de julho de 2007.

Mariana Siani

Juíza de Direito Substituta

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Alienação de imóvel - Posse justa – Possuidor de boa-fé - Esbulho – Não configuração - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Pedro Leopoldo		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Henrique Alves Pereira		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	12/02/2008
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos etc.

....., por advogados devidamente constituídos, propôs AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE contra ....., ambos qualificados nos autos.

Consta da petição inicial que o autor é proprietário de um imóvel localizado no Balneário ....., em Confins, registrado no CRI e, desde a sua aquisição, passou a exercer sobre ele posse mansa e pacífica.

Prosseguindo, disse o autor que, em 23/08/2006, constatou que o seu imóvel estava sendo cercado com postes de cimento e arame farpado pelo réu que, questionado, afirmou que o havia adquirido, sem, contudo, possuir qualquer documento hábil a comprovar a sua afirmação, restando caracterizado o esbulho possessório.

E concluiu, ao afirmar que, ato contínuo, registrou boletim de ocorrência na Polícia Militar.

Requeru liminar e, no mérito, procedência do pedido para que seja reintegrado definitivamente na posse do imóvel.

Petição instruída com documentos (fls. 09/32).

A ação foi distribuída à Vara Cível da Comarca de ....., tendo o MM. Juiz de Direito deferido a pretendida liminar, sem justificção de posse (fl. 38).

Posteriormente, acolhendo pedido do próprio autor, foi acolhido pedido de incompetência daquele Juízo e remetidos os autos a esta Comarca e distribuído a esta Vara (fl. 48).

Designadas audiências de justificação, não se realizaram por falta de intimação do réu (fls. 53 e 63), tendo sido deferida liminar e reintegrado o autor na posse do imóvel (fls. 72 e 73).

O réu apresentou contestação, quando aduziu que a sua posse decorreu da aquisição do imóvel de ....., corretor, e com autorização do autor.

Disse ainda que o imóvel, objeto do lide, foi dado pelo autor em pagamento a ..... que com ele realizou transação, tendo como intermediário o mesmo .....

Esclareceu também que, em 18/09/05, esse corretor lhe transferiu a posse do imóvel, com anuência do autor que se comprometeu a outorgar-lhe escritura de compra e venda.

Prosseguindo, afirmou ainda que, durante todo o tempo em que esteve pagando o imóvel comprado, o réu manteve contato com o autor, bem como com os seus corretores, ..... e ....., para que pudessem realizar a transferência do bem para o seu nome, e todos diziam que já estavam providenciando alguns documentos para a realização desta diligência junto ao Cartório e em breve o imóvel seria transferido para o nome deles.

Assim, disse que foi com surpresa que tomou conhecimento da reintegração de posse, quando então constatou que fora vítima de uma fraudulenta manobra do autor, da mesma forma como ele agira contra .....

Por fim, afirmou que tramita na 10 Vara Cível da Comarca de Contagem uma ação proposta por ..... contra o autor (autos nº ..... e agravo n.....).

Requeru, ao final, a improcedência do pedido.

Petição instruída com documentos (fls 79/96).

Por causa da documentação apresentada pelo réu (fls 79/96), foi designada nova audiência de justificação de posse, que foi indeferida, por falta de apresentação de rol de testemunhas no prazo legal (fls 98 e 99). Porém, foi cassada essa decisão por meio de agravo de instrumento, por ter entendido o eminente relator que não foi observado o prazo de dez (10) dias, previsto no art. 407 do Código de Proc. Civil, entre a data da publicação do despacho e a audiência (fls 164/167). Por isso, o autor foi novamente reintegrado provisoriamente na posse do imóvel (fl. 171).

Realizada audiência de instrução e julgamento, quando foram tomados os depoimentos pessoais das partes e das testemunhas, assim como apresentadas as alegações finais (fls 184/193).

Passando à fase dos debates orais, sustentou o autor, em preliminar, que a ação não foi devidamente contestada, pelo que requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

Adentrando no mérito, afirmou que restou provado o seu domínio sobre o imóvel cuja posse exerceu até a data do esbulho praticado pelo réu e com este não estabeleceu qualquer relação jurídica, mesmo porque não autorizou quem quer que seja a realizar negócio, em seu nome, com o réu.

Mais adiante, confessa que dera o imóvel objeto desta ação em pagamento a ..... que, em contra-partida, lhe daria um imóvel localizado em ....., e que está sendo objeto de demanda judicial naquela Comarca (fls. 186 e 187).

O réu, por sua vez, asseverou que o autor, em momento algum, negou a venda do imóvel e recebeu o respectivo preço, negócio que se realizou com a intermediação dos corretores ..... e ....., cuja escritura estava sendo providenciada.

Argumentou ainda que as testemunhas confirmaram a sua posse sobre o imóvel (fl. 187).

É O RELATÓRIO. DECIDO, observadas as normas contidas nos arts 131 e 458, II, do Código de Processo Civil, bem como no art. 93, IX, da Constituição Federal.

DA PRELIMINAR.

O réu apresentou contestação e rebateu todos os pontos alegados na petição inicial, assim como procurou demonstrar a razão pela qual passou a exercer os direitos possessórios sobre o imóvel (fls. 76/78).

Por isso, não há como acoimar a contestação de imprestável para a aplicação do instituto da revelia.

Ainda quando ocorra a revelia, isso não conduz automaticamente à procedência do pedido porque é faculdade do juiz apurar a verdade dos fatos. Nesse sentido: TJMG - Apelação Cível ..... - Relator: Des. Elpídio Donizetti C Publ.: 19/10/2007).

Por conseguinte, rejeito a preliminar.

DO MÉRITO.

POSSE E PROPRIEDADE: DISTINÇÃO.

O autor alegou e demonstrou que o imóvel está registrado no Cartório do Registro Imobiliário em seu nome, fato incontroverso. Porém, essa questão é irrelevante, por cuidar-se aqui de ação possessória.

Esclareça-se que o interdito possessório existe para tutelar a posse e nada mais que a posse, ficando fora do seu terreno qualquer questão em torno da propriedade. (Humberto Theodoro Júnior, in Posse e Usucapião C Direitos Reais I C Rio de Janeiro: Aide Editora, 1991, p. 187).

Desde o período clássico do Direito Romano, sempre se estabeleceu nítida distinção entre propriedade, que é um poder de direito sobre uma coisa, e posse, que é um simples poder de fato relativamente a uma coisa corpórea (José Carlos MOREIRA ALVES, Direito Romano, v. 1, Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 261)

Essa distinção também foi adotada pelo Direito Alemão (Savigny e Ihering) e acolhida em nosso Direito Civil, tanto assim que a posse e propriedade estão disciplinadas de formas distintas (posse, art. 1.196; propriedade, art. 1.228).

Num primeiro momento, explicava SÍLVIO RODRIGUES, muitas vezes se protege o simples possuidor, mesmo contra o proprietário da coisa, até que se demonstre aquela condição de dono. Em outras palavras, a tal proteção se estriba numa preocupação de harmonia social, é transitória e sucumbe diante da prova do domínio (Direito Civil: Direito das Coisas, v. 5, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 17).

Essa a razão de ser das decisões liminares em interditos possessórios.

Ao cuidar do art. 1.196 do Código Civil, esclarecia ASTOLPHO REZENDE, citado por Ernane Fidélis dos Santos:

O que se possui é a coisa corpórea; o que muda é o título da posse: possui-se a título de proprietário etc; mas o que se possui não é o direito, é a coisa corpórea tangível sobre que se exerce o direito de posse, isto é, o direito de deter a coisa e de retirar delas as vantagens de que é suscetível.

(Comentários ao Novo Código Civil: Da Posse, vol. XV, Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 36. Coordenador: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira).

E, continuando, o eminente ERNANE FIDÉLIS DOS SANTOS torna ainda mais clara essa lição, ao afirmar:

Em outras palavras, se se afasta da exclusiva indagação sobre o simples poder de fato sobre a coisa, adentrando-se no que se faz sobre a justiça da posse, sobre o direito de possuir, a questão não é mais possessória, mas referente ao direito que se pretende para dar causalidade à posse que se estabelece ou que se dever estabelecer em razão dele.

(Idem, ibidem).

#### EXERCÍCIO POSSESSÓRIO: PROVAS.

Feitas aquelas considerações, deve-se averiguar apenas se a posse do réu era justa ou não. A resposta, em face do substrato probatório, é desenganadamente afirmativa.

Induvidosa a prova de que o réu adquiriu o imóvel, tendo efetuado o pagamento e autorizado, por isso, o exercício possessório sobre ele, negócio que se realizou por meio de corretor e com autorização do autor, embora este o tenha negado em seu depoimento (fls. 184 e 185).

O réu, em seu depoimento, afirmou que, antes de concretizar a compra do imóvel, telefonou para o autor, que concordou com o negócio e se comprometeu a assinar uma procuração e posteriormente a escritura; por isso, efetuou o pagamento combinado.

Assim, entrou na posse do imóvel, tendo-o capinado, cercado e efetuado o plantio de diversas árvores frutíferas (fl. 185).

Esse depoimento se acha conformado pelos prestados por diversas testemunhas.

A testemunha ..... afirmou que o imóvel foi adquirido pelo réu e com autorização do autor. Leia-se:

.... Conhece o lote objeto desta ação, lá tendo ido apenas um vez, na oportunidade em que o corretor ..... vendeu esse imóvel ao réu; na oportunidade, sabendo que o imóvel estava em nome do autor, o réu para ele telefonou e ele autorizou a aquisição do lote; na oportunidade o réu disse que assinaria procuração ou escritura; após isso, o réu entrou na posse do imóvel, tendo-o cercado e colocou material de construção, inclusive efetuou o plantio de várias árvores frutíferas (...) Embora não tenha ouvido a conversa telefônica acima referida, dois ou três dias depois, o autor esteve na imobiliária, em ....., e conformou que havia autorizado a venda do imóvel ao réu; naquela oportunidade, o autor disse que assinaria a escritura quando fosse preciso; essa imobiliária se situa no térreo do imóvel onde o depoente reside; melhor esclarecendo, essa imobiliária funcionava numa loja do depoente; jamais teve relação de sociedade com ..... que jamais foi corretor da venda de qualquer imóvel do depoente. (Original sem grifos, fl. 191).

Esse mesmo fato foi confirmado pela testemunha ....., segundo o qual o próprio autor lhe confirmou que havia autorizado a venda do lote ao réu, mas depois se arrependeu. Confira-se excerto desse depoimento:

....(...) posteriormente o autor procurou o depoente e disse que havia vendido o lote para ..... ou .....; o autor confirmou ao depoente que havia autorizado a venda do lote ao réu; posteriormente, ficou sabendo que o autor se arrependera da venda, porque o imóvel havia se valorizado e ele sentiu que havia vendido por um preço baixo. (Original sem grifos, fl. 192).

Por fim, o próprio corretor do negócio, ....., não só confirmou a realização da venda, como também disse que havia antes permutado um apartamento pelo lote objeto desta ação e o vendeu depois ao réu. Leia-se o seu depoimento:

A(...) como o depoente não havia recebido escritura ou promessa de compra e venda do autor, o imóvel foi passado diretamente ao réu; no momento da realização do negócio ..... telefonou para o autor; segundo ....., o autor autorizou a realização do negócio, tanto assim que este se concretizou; o pagamento foi feito por meio de cheques no total de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), além de uma motocicleta (...) Esclarece ainda que quando fez a permuta de seu apartamento no lote, recebeu uma diferença no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), emitido pelo próprio autor (...) O negócio foi realizado com ....., que era o corretor do negócio. (Fl. 193).

As testemunhas do autor nada informaram acerca da origem da posse e do esbulho mencionados na petição inicial (fls 188/190).

Acrescente-se ainda que o contrato de promessa de compra e venda se encontra nos autos, embora assinado apenas pelo autor e pelo corretor do negócio (fls 84/86).

Há ainda outros fatos relevantes que devem ser considerados e que revelam que o imóvel não mais pertencia ao autor, quando da propositura desta ação, porque o havia dado em pagamento em negócio realizado com ....., em ....., e em cuja Comarca tramita uma ação judicial entre ambos.

Na ação proposta contra ....., o autor confessou que havia dado o mesmo lote objeto desta ação em pagamento em negócio realizado com aquele.

Leia-se a petição inicial daquela ação, onde consta essa confissão:

.... Em data 02.09.05, o Autor e o primeiro Réu firmaram um Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, por intermédio do Sr. ...., corretor de imóveis (...). De acordo com o referido contrato, o valor do imóvel foi fixado em (...) a serem pagos mediante a transferência do lote nº 07 (sete), quadra 10 (dez), localizado no loteamento denominado Balneário ....., em Confins-MG. (Original sem grifos, fl. 101).

No contrato mencionado nessa petição, também consta que o lote objeto desta ação fora dado pelo autor a ..... como parte do pagamento de outro imóvel (fls 115 e 116).

Com fundamento no conjunto probatório, a conclusão a que se chega é de que a posse do réu era não só de boa-fé, mas também justa porque nela não se verifica qualquer dos vícios de que trata o art. 1.200 do Código Civil, ou seja, livre violência, clandestinidade ou precariedade.

Logo, se a posse do réu era justa, a ação interdital contra ele não pode vingar, mesmo que se reconheça que a propriedade do imóvel é do autor. Deve-se pôr em relevo que o núcleo e essência do direito à tutela interdital repousa no *jus possessionis*, com abstração de qualquer circunstância que não seja a própria situação fática do possuidor em relação à coisa. Pode o domínio, que concede o direito de possuir, ser até isento de qualquer ressaibo de incerteza, mas, mesmo assim, não deve influenciar na demanda possessória. (STJ - REsp ..... - Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira - RJTAMG, 88-89/557-561).

Colhe-se ainda da lição de TITO FULGÊNCIO esta lição:

A posse existe com a intenção de dono, mas também pode existir sem ela, e até com o reconhecimento de outro dono, e bem assim com o poder físico de dispor da coisa, com ou sem ele; e se em geral sua defesa é exercida contra agressões de terceiro, não raro o é contra as do dono, reconhecido como tal pelo próprio possuidor. (Original sem grifos).

(In Da Posse e das Ações Possessórias, 6. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1984, v. 1, p. 10).

E acrescenta o insuperável autor:

Seja, porém como for, o direito considera o possuidor nessa sua mesma situação, isto é, exercendo de fato poderes de domínio, e é essa situação que, a bem da ordem pública, ele resguarda *si et in quantum* contra as agressões de quem quer que seja, muitas vezes até do próprio dono da coisa.

(Ob. cit., p. 11).

A propriedade só pode ser considerada nos interditos possessórios quando ambas as partes tenham disputado a posse com fundamento em títulos de domínio (Súmula 487 do STF), o que não é o caso, porquanto apenas o autor invoca esse direito.

Pondo na balança da justiça os direitos dos litigantes, conclui-se que a melhor posse é a do réu, por ser justa. Enfim, sendo justa a posse do réu, não se pode falar em esbulho.

Isso posto, e por tudo mais que consta dos autos, JULGO IMPROCEDENTE o pedido para, em consequência, condenar o autor ao pagamento das custas processuais e da verba honorária de

advogado, fixada esta em R\$ 800,00 (art. 20, 4º, do Código de Proc. Civil) e atualizada da data desta sentença (12/02/2008) com juros de 12% ao ano e correção monetária pela tabela da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais. Porém, estando o sucumbente amparado pela gratuidade da justiça, a execução desses ônus fica diferida (arts 11, ' 2º, e 12 da Lei 1.060/50).

Revogo a liminar para, via de consequência, determinar a expedição de mandado de restituição da posse ao réu.

Não havendo apelação, ou sendo improvida, observem-se as normas contidas no art. 475 do Código de Proc. Civil

P. R. I.

Pedro Leopoldo, 12 de fevereiro de 2008

Henrique Alves Pereira

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Área na divisa de dois imóveis – Composse – Retirada de veículo – Desocupação – Procedência em parte		
<b>COMARCA:</b>	Turmalina		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Ana Paula Lobo P. de Freitas		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0697.07.002740-7	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	08/11/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Getúlio Washington Barral		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Geraldo Andrade Reis e outra		

## SENTENÇA

### I - RELATÓRIO:

GETÚLIO WASHINGTON BARRAL, já qualificado nos autos, ajuizou AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE em face de GERALDO ANDRADE REIS E OUTRA, igualmente qualificados, alegando, em síntese, que é legítimo possuidor, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, de um imóvel situado no distrito de Caçaritiba, no qual reside há mais de 30(trinta) anos. Diante de permissão do autor, os réus abriram portão com saída passando por sua propriedade. Ocorre que, de forma ilegal e arbitrária, os requeridos adentraram na posse do autor, construindo uma garagem no seu imóvel, desprovidos de sua autorização. Apesar de interpelados pelo autor, os requeridos permanecem esbulhando o imóvel até os dias atuais. Pretende, assim, que os réus desocupem o imóvel, inclusive com o desfazimento da construção, cominando-se multa para o caso de novo esbulho.

Deu à causa o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) e instruiu a inicial com os documentos de ff. 5/10.

Regularmente citados (ff. 13 e 15), os requeridos apresentaram contestação às ff. 17/20, onde sustentam que desde os tempos primórdios sempre se utilizaram da área que serve de acesso para o quintal dos requeridos, obstaculizado de uso apenas agora. Alegam, ademais, que o requerente ampliou sua construção abrindo porta e janela com acesso ao local do litígio, restringindo o livre acesso e uso que mantiveram no imóvel há mais de 40(quarenta) anos.

Pretendem, ainda, a demolição da porta e janela construída pelo requerente em frente ao local da demanda. Acompanham a contestação documentos de ff. 21/34.

Réplica à contestação às ff. 36/37.

Instados a especificarem provas (f. 38), o autor requereu a produção de prova testemunhal (f. 39) e o réu a prova testemunhal e depoimento pessoal dos requeridos (f. 40).

Realizada audiência de instrução e julgamento (f. 68), foram ouvidas 06(seis) testemunhas (ff. 69/79).

Em alegações finais (ff. 80/82), o autor pretende ser reintegrado na área esbulhada pelos requeridos e o respectivo desfazimento da garagem, diante da ocupação indevida do imóvel.

Os réus ratificam, em alegações finais oferecidas às ff. 84/86, que os requeridos sempre ocuparam a área litigiosa de forma ininterrupta, mansa e pacífica há mais de 20(vinte) anos.

É o relatório.

## II - FUNDAMENTAÇÃO:

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, não há nulidades a serem sanadas.

O autor ajuizou a presente demanda, visando a expedição de mandado reintegratório e desfazimento de construção, bem como cominação de multa diária para o caso de descumprimento, tendo em vista suposto esbulho exercido pelos réus em seu imóvel, através da construção de uma garagem que dá acesso ao quintal do imóvel dos requeridos.

Para comprovar o alegado, anexou fotos da garagem construída (f. 08/09); inicial de ação de notificação (f. 10).

Os requeridos resistem à pretensão do autor sob o argumento de que detiveram a posse mansa e pacífica do local em litígio há mais de 40(quarenta) anos.

Anexou, para tanto, registro do imóvel dos requeridos às ff. 23/26 e fotografias (ff. 27/34).

Como se depreende, o ponto controverso se limita a definir o legítimo possuidor da área em demanda.

Quanto ao direito, prevê o artigo 1210 do Código Civil:

O possuidor tem o direito de ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Dispõe o art. 1.199 do Código Civil:

"Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores".

Na compossão duas ou mais pessoas têm a posse sobre a mesma coisa, no mesmo grau, no mesmo plano jurídico, devendo exercê-la de tal forma que não inviabilize a posse do outro.

Roberto De Ruggiero, in "Instituições de Direito Civil" (vol. II, Bookseller Editora, 1ª edição - 1999 - tradução de Paolo Capitanio, páginas 737/738 e 758), leciona:

Pode a posse pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo e tem-se então a figura especial da compossão, que se equipara ao condomínio. Tal como sucede quanto ao domínio, assim é inconcebível que a posse pertença a várias pessoas integralmente (in solidum e isto já o tinham reconhecido os juristas romanos. Deve, pois, entender-se, em analogia com o condomínio, que cada um possua a coisa ou o direito por partes iguais (possessio pro indiviso), de modo que a quota represente a medida do poder de cada um, sem constituir uma parte real e efetiva da coisa ou do direito sobre o qual a posse se exerce".

Ensina Caio Mário da Silva Pereira:

"Interesse maior, obviamente, reside na determinação das relações internas entre compossuidores e fixação dos respectivos direitos.

A todos os compossuidores reconhece a lei iguais atributos, assegurando-lhes a todos a utilização da coisa comum, contanto que não interfiram no exercício, por parte dos outros, ou de qualquer deles, de iguais faculdades. Nenhum dos compossuidores possui a coisa por inteiro (Lafayette), porém cada um tem-lhe a posse por fração ideal, se, pois, um perturbar o desenvolvimento da compossão, poderá qualquer dos outros valer-se dos interditos, cujo alcance adstringe-se à contenção do compossuidor no respeito à posse dos outros." (Instituições de Direito Civil, 13ª ed., Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1.999, v.IV, p.28).

Conforme se depreende dos autos e das provas orais colhidas em fase de instrução, a área em litígio não é de propriedade de nenhum dos litigantes, sendo beco divisório localizado entre os dois imóveis, cuja posse é exercida por ambos os litigantes há vários anos.

Neste sentido, destaco as declarações das seguintes testemunhas:

que requerente e requerido sempre tiveram acesso a área litigiosa; que na casa do requerente e na casa do requerido existiam e ainda existe, portas que dão acesso a área litigiosa; que a área litigiosa fica nos fundos das casas do requerente e do requerido; que a área litigiosa é da prefeitura (José Rodrigues Rocha, f. 69)

que sempre teve acesso da casa do requerente para a área; que o requerido também sempre teve um portão de acesso à área; (Sebastião Rodrigues Lima, f. 72)

que conhece a área litigiosa; que tem 30 anos que mora em Caçaratiba; que o depoente mora perto da área litigiosa; que foi o requerido quem construiu a garagem na área litigiosa; que tem aproximadamente dois anos que o requerido construiu a garagem; que a área litigiosa

sempre foi usada em conjunto pelo requerente e requeridos; que o requerente usa a área como corredor de passagem e o requerido usa como garagem (José Borges Amaral, f. 78).

Assim, ainda que em períodos distintos prevalecesse a ocupação de uma das partes (antes, pelo requerente com um curral e atualmente pelos requeridos com uma garagem), fato é que os litigantes sempre utilizaram referido local como área comum, que permite o acesso dos dois imóveis confrontantes à rua.

O que se verifica, no caso, é uma típica situação de condomínio e de composesse, não podendo um possuidor excluir a posse do outro.

Ressalte-se que, de acordo com o art. 1.199 do Código Civil de 2002, os co-possuidores de coisa indivisa poderão exercer sobre a coisa comum, cada um, atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros co-possuidores.

Fato é que o ato possessório que motivou a divergência entre as partes foi a ocupação do local de composesse pelo requerido, através da construção de uma garagem pelo requerido.

Restando claro que, lamentavelmente, as partes não conseguem fazer uso amistoso e civilizado da área em comento, esta deve ser utilizada minimamente pelos litigantes, valendo-se, tão somente, como área de acesso dos respectivos imóveis à rua.

Desta feita, havendo construções tanto do requerente (galpão ao fundo, com porta e janela) quanto do requerido (cobertura para estacionar o veículo), estas devem subsistir, sendo desnecessário o desfazimento das construções, até porque não inviabilizam o exercício do direito de passagem por ambos. No entanto, o veículo do requerido não poderá prevalecer estacionado no local, o que não lhe implicará grandes prejuízos, até porque, conforme informado pela testemunha José Rodrigues à f. 69, “o requerido guardava seu veículo em uma outra garagem que existe no fundo”.

No entanto, advirto a impossibilidade de realização de novas construções no local por qualquer das partes, sob pena de incidência de multa cominatória diária que arbitro em R\$ 200,00 por dia.

Ressalto lastimável a necessidade de intervenção do Judiciário, já tão assoberbado, em feitos desta natureza, facilmente solucionáveis com o bom senso e concessões por ambas as partes.

Neste sentido, este provimento judicial visa o menor contato possível entre as partes, que demonstraram não conseguir exercer o direito de vizinhança com civilidade.

### III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido do autor, com resolução de mérito, na forma do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para determinar a desocupação

da área em posse através da retirada de veículo dos réus do local, prevalecendo intactas as áreas de passagens e construções já existentes.

Determino, ainda, a incidência de multa diária no valor de R\$200,00, limitada ao montante de R\$100.000,00, na hipótese de descumprimento da presente decisão e realização de novas construções por qualquer das partes.

Diante da sucumbência recíproca, condeno proporcionalmente o autor e réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$1.000,00, consoante parágrafo 4º do artigo 20 do CPC.

No entanto, suspendo a exigibilidade dessas verbas, pelo prazo de 05 (cinco) anos, ante a concessão dos benefícios da assistência judiciária, conforme artigo 12, da Lei 1.060 de 1950.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Turmalina, 08 de novembro de 2011.

Ana Paula Lobo P. de Freitas

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Ausência de posse - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Cambuí		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Patrícia Vialli Nicolini		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	037472-6	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	02/07/2008
<b>REQUERENTE(S):</b>	Vera Lúcia Costa Nascimento		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Tanea Maria Mota Paes		

SENTENÇA

VISTOS, ETC...

VERA LÚCIA COSTA NASCIMENTO, devidamente qualificada às fls. 02, assistida pela Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, ajuizou Ação de Reintegração de Posse em face de Tanea Maria Mota Paes, também qualificada às fls. 02, alegando em síntese que tomou posse de seu imóvel e se surpreendeu com o fato de a ré ter se apossado de uma faixa lateral esquerda de seu imóvel, tratando-se de um corredor de acesso.

Afirma que no local ainda persistem os sinais de que o mencionado acesso existia e que ele lhe franqueava a entrada na parte inferior do imóvel.

Pugna pela concessão de tutela antecipada que lhe restitua a parte esbulhada e no mérito que seja tornada definitiva.

Com a inicial, os documentos de fls.04/11.

Denegação da reintegração liminar às fls. 12, e determinação de citação da requerida.

Citada a requerida apresentou contestação às fls.17/22, onde alega em preliminar ausência de outorga uxória e ocorrência de prescrição aquisitiva.

Afirma que a requerida há mais de cinco anos possui como seu de forma ininterrupta a área em litígio.

Com a contestação, os documentos de fls. 21/24.

A autora impugnou a contestação apresentada.

Especificação de provas às fls.29 verso e 30.

Realizada audiência de instrução e julgamento, foram inquiridas duas testemunhas.

Foi realizada vistoria judicial conforme termo fls.57.

Relatei.

Passo a decidir.

Processo maduro para julgamento, desafiando o conhecimento de seu mérito, pois inexistentes nulidades a serem supridas e preliminares invocadas não prosperaram, pois adentram ao mérito da presente causa.

Assim preleciona o artigo 926 do Código de Processo Civil:

“art. 926 . O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no de esbulho. “

O supracitado diploma legal menciona um dos mais característicos atributos da posse, ou seja, a faculdade de invocar os interditos possessórios a fim de a mesma seja protegida.

No presente caso, trata-se de ação de reintegração de posse, na qual alega o autor que se encontra obstados no exercício da posse de uma faixa de terra que lhe pertenceria.

No caso dos autos, se trata de esbulho da posse já que o uso daquele acesso se encontra obstado.

“A turbação pode ser de fato e de direito. Consiste a turbação de fato na agressão material dirigida contra a posse. Distingue-se do esbulho, porque, com este, o possuidor vem a ser privado da posse, que lhe é arrebatada, a passo que na turbação, malgrado o ato turbativo, o possuidor continua na posse dos bens, apenas cerceado em seu exercício.” (Curso de Direito V3, pág. 45, Washington de Barros Monteiro, Saraiva, 1989)

Com a devida venia, restou comprovado nos autos que a autora nunca teve a posse do acesso vindicado, pois, quando ela adquiriu seu imóvel, a situação em prol da requerida já se encontrava consolidada.

Vejamos a prova oral produzida:

“que a depoente morou na casa da requerida há dezessete anos; esclarecendo que ela existe desde aquela época, sendo que os tijolos à vista antigamente era uma porta. (Roseli Aparecida Policarpo de Souza, fls. 55)

“que desde que conhece o local, há dez anos, está do mesmo jeito; (Nair Batista de Oliveira, fls. 56).”

Tanto é fato que a autora na inicial, ao tomar posse do imóvel adquirido, já encontrou as dificuldades mencionadas naquela peça. Claro restou que ela nunca teve a posse do local litigado, não havendo como a questão ser resolvida sob a ótica dos direitos possessórios.

Isto posto, julgo improcedente o pedido.

Condeno a autora ao pagamento da custas processuais e honorários que arbitro em R\$500,00, nos termos do parágrafo 4º do artigo 20 do CPC, sendo suspensa a sua exigibilidade por estar amparada pela assistência judiciária gratuita.

P. R. I. C.

Cambuí, 2 de julho de 2008.

Patrícia Vialli Nicolini

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Comodato verbal – Fundos do terreno – Retomada de construção - Esbulho - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Passos		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Napoleão da Silva Chaves		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	31/08/2006
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos etc.,

....., qualificada nos autos, propôs contra ..... E ....., também qualificados, a presente AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, alegando, em síntese, que é proprietária de um imóvel nesta cidade e que é mãe do primeiro requerido e avó do segundo. Diz ainda que há alguns anos permitiu que seu filho ..... ficasse morando em sua casa, sendo que nos fundos do terreno havia uma construção inacabada e ....., aproveitando sua ausência temporária, e sem nenhuma autorização, em companhia do segundo réu ..... retomaram a construção dos dois cômodos inacabados alegando que o haviam comprado por R\$ 400,00. Por fim, afirma que os demandados se encontram no imóvel há aproximadamente quatro meses impedindo a demandante de assumir a posse do imóvel construído nos fundos de seu terreno, pelo que requereu a concessão de medida liminar para expedição de mandado de reintegração de posse e a inteira procedência do pedido. Com a inicial vieram os documentos de f.05/10, advindo à f.11v a decisão que indeferiu o pedido liminar. Frustrada a conciliação na audiência inaugural, realizou-se a AIJ de f25/27, onde os requeridos apresentaram a contestação de f.35/38 acompanhada dos documentos de f.39/54. Na mesma oportunidade a autora impugnou as defesas e logo após foram ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes.

É o relatório. DECIDO.

Processo em ordem, nada havendo a sanar, nem preliminares pendentes de apreciação.

Não há dúvidas de que entre autora e o primeiro réu houve um comodato verbal. Tal fato é alegado na inicial - quando a requerente afirmou que acolheu o filho dando-lhe apoio moral e material, permitindo que ficasse morando em sua casa - e admitido na contestação.

Insistindo na afirmação de que os requeridos deram continuidade na construção inacabada dos fundos de seu terreno e que não consegue assumir a posse desta construção, pretende a autora ser reintegrada na posse. Por outro lado, o primeiro demandado afirma que sua mãe autorizou que ele desse continuidade à obra inacabada e, não tendo condições de concluí-la, vendeu-a para um outro neto da autora, que também não teve condições de prosseguir no empreendimento, vendeu para o segundo réu, filho do primeiro e também neto da autora, tudo com autorização desta. Dizem ainda os requeridos que a requerente intermediou as negociações havidas, tendo, inclusive, feito incentivos. Afirmam também que o segundo réu teve gastos aproximados de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e que deve ser mantida sua posse conforme dispõe o artigo 1203 do Código Civil.

A prova carreada aos autos demonstra inequivocamente que os réus esbulharam a posse da construção existente nos fundos do terreno da autora a partir do momento em que se negaram a paralisar a continuidade da construção. E ..... ainda chegou a vender, sem qualquer autorização, a citada construção. No BO de f.07/08 ficou registrado que a demandante estava tentando, há seis meses, impedir os trabalhos da reforma.

..... disse à f.28 que "..... queria ser dono da construção".

..... esclareceu à f.30 (consta ....., mas se trata de ..... conforme certidão de f.55) que "(...) a autora nunca comentou que tinha autorizado ..... a vender parte do terreno a qual ficou até surpresa depois que chegou de Campinas ao ver a construção terminada sem que ela tivesse autorizado; chegou a pedir que a obra fosse interrompida, mas não foi atendida".

As demais testemunhas nada de relevante trouxeram para o deslinde da questão. O esbulho restou caracterizado e, em se tratando de comodato, pouco importa se houve, ou não, autorização da requerente para continuidade às obras, mormente porque, de acordo com algumas das testemunhas, após o término destas mesmas obras, o imóvel seria entregue à demandante para de lá retirar alguma renda.

Entendo também que a comodante notificou previamente o comodatário ..... constituindo-o, portanto, em mora, e conseqüentemente, configurado o esbulho. No BO de f.07/08 ficou registrado que a autora vinha há seis meses tentando impedir os trabalhos da reforma, e como já dito acima, ..... declarou à f.30 que a requerente chegou a pedir que a obra fosse interrompida, mas não foi atendida.

Inteiramente aplicável ao caso em debate o seguinte e recente julgado:

POSSESSÓRIA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO - COMODATO VERBAL - ESBULHO - CARACTERIZAÇÃO "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMODATO - CONVENÇÃO VERBAL - NOTIFICAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO COMODATÁRIO EM MORA, TAMBÉM PELA VIA VERBAL - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - Improvimento do recurso. Nada obsta que o comodato se modele por convenção verbal. E também o pedido de restituição da coisa, com a constituição em mora do comodatário, pode ser obtido por notificação verbal. A pessoa que detinha a posse do imóvel ao cedê-lo em comodato, após a notificação pedindo a sua devolução, sem êxito, pode recuperar dito bem por intermédio do pedido reintegratório, plenamente cabível em hipóteses que tais, por configurado o esbulho. A espoliação possessória, restando

tipificada, propicia ensanchas à propositura da reintegratória. Na hipótese vertente, todos os requisitos presentes justificaram a realização do intento da comodante, de reaver o imóvel alvo do contrato, motivo da procedência do pedido exordial daquela ação judicial. O recurso aborda vários fatos e circunstâncias estranhas ao tema jurídico em tela, muito falando de família - Uma vez que a comodatária é nora, possuindo uma filha, neta da comodante - Dados que nada têm com as questões jurídicas debatidas na causa, que tem a posse como tema precípua. Improvimento do recurso." (TJRJ - AC ..... - 6ª C. Cív. - Rel. Des. Albano Mattos Côrrea - DJRJ 29.04.2004 - p. 416). Negrito acrescido.

O que vejo na situação fática refletida nestes autos é que os réus, dois velhacos marmanjos, tramam uma pérfida manobra para expulsar a requerente - genitora do primeiro e avó do segundo e anciã no auge de seus 83 (oitenta e três) anos de idade - de seu humilde abrigo. Certamente a intenção é apropriar-se de tudo e abreviar o fim da pobre velhinha, não sem antes colocá-la para habitar sob a abóbada celeste. Não são raros os casos de filhos que aproveitam a fragilidade e indefesa de seus pais já severamente castigados pelas marcas do tempo, para se apropriarem de tudo que eles conquistaram ao longo de décadas de sacrifícios, esquecendo-se que suas vítimas abdicaram de sonhos e conquistas justamente para dar à prole conforto e condições dignas das quais não tiveram a oportunidade e o prazer de usufruírem. Definitivamente, o direito e a Justiça não podem comungar com tal prática nefasta e muito menos permanecer inerte, devendo, sim, interferir para evitar a consumação da injustiça o quanto antes.

POSTO ISSO, e tudo mais que dos autos consta, estando evidente o esbulho praticado pelos réus, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA INICIAL PARA REINTEGRAR A AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL DESCRITO NA EXORDIAL, com abrangência sobre as edificações existentes em seu terreno.

Expeça-se mandado.

Sem custas e honorários, conforme dita o artigo 55 da Lei 9.099/95.

Concedo à requerente os benefícios da gratuidade de Justiça.

P.R.I.

Passos, 31 de agosto de 2006.

NAPOLEÃO DA SILVA CHAVES

JUIZ DE DIREITO

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Condomínio - Vaga de garagem – Esbulho - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Luiz Artur Rocha Hilário		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	26/04/2006
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos etc.

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, com pedido liminar, ajuizada por ..... em face de Condomínio do ..... e ....., todos qualificados, tendo por objeto as vagas de garagem de nº 81, 82, 76, 74 e 75 situadas no empreendimento denominado Residencial ....., localizado na Rua ....., nesta capital, com matrícula de nº ..... registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis, alegando que os réus invadiram e ocuparam as referidas vagas, praticando, portanto, esbulho possessório, razão pela qual pretende a reintegração na posse das mesmas.

Informa que os réus, por meio de deliberação feita em assembléia criada pelos moradores do Bloco 01 do empreendimento, alteraram as marcações originalmente feitas nas vagas da garagem localizada sob o pilotis do referido bloco, desvirtuando o projeto arquitetônico e a Convenção de Condomínio e, ao mesmo tempo, prejudicando o interesse de outros condôminos e interessados na aquisição das unidades disponíveis.

Às fl. 264, vê-se decisão negando a liminar de reintegração da autora na posse dos imóveis descritos na inicial.

Regularmente citados, os réus contestaram o feito às fls. 323/325 e 347/348, alegando, em sede de preliminares, ilegitimidade ativa da empresa autora pelo fato da posse dos réus datar de mais de ano e dia e, no mérito, aduzem que procederam ao sorteio das vagas de garagem por meio de Assembléia Geral Ordinária da qual participaram todos os condôminos do Edifício ....., inclusive o representante legal da autora, não havendo que se falar em esbulho das vagas.

Impugnação às contestações (fls. 350/360)

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendem produzir (fl. 361), ambas requereram a produção de prova oral em audiência.

Em despacho saneador (fl. 365), rejeitei a preliminar de ilegitimidade ativa da autora, designando AIJ para a produção da prova requerida.

Termo de audiência (fls. 450/464).

Memoriais, por ambas as partes (fls. 468/469 e 470/475).

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório, no que interessa. Decido.

Trata-se, como se vê, de ação de reintegração de posse por meio da qual busca a empresa autora a reintegração na posse de cinco vagas de garagem de sua propriedade, as quais foram invadidas pelos réus em janeiro de 2004.

As ações possessórias, como se sabe, têm seu procedimento previsto no Capítulo V, Seção I, do CPC (art. 920 e seguintes).

Especificamente quanto à ação de Reintegração de Posse, é dever daquele que a propõe provar a sua posse, o esbulho praticado pelo(s) réu(s), a data deste, bem como a perda da posse, ônus imposto pelo art. 927, do CPC, que decorre do princípio geral do ônus da prova previsto no art. 333 da aludida lei processual.

Embora tenham os réus soerguido uma preliminar, qual seja, ilegitimidade ativa ad causam, a mesma já foi superada por força da decisão de fl.365, pelo que passo ao julgamento imediato deste.

Pois bem, tratando-se de pleito possessório, imperiosa é a constatação dos requisitos supracitados.

E, nesse contexto, tenho que a prova colhida durante a tramitação destes autos, data venia de entendimentos contrários, é mais do que suficiente para a convicção deste Juízo no sentido de que total razão assiste à empresa autora.

A posse da autora é notória, eis que a mesma, além de proprietária, procedeu à incorporação do empreendimento no Registro de Imóveis competente, bem como a sua construção, viabilizando, pois, a comercialização de unidades autônomas.

As rigorosas exigências para a incorporação, previstas no art. 32 da Lei de Condomínios em Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964), por si só, corroboram a comprovação da posse por parte da autora, atendendo, portanto, ao disposto no art. 927, I, do CPC.

O esbulho, por sua vez, igualmente restou configurado.

Os contratos de compra e venda constantes dos autos estabelecem que as vagas seguiriam o determinado na Convenção de Condomínio, a qual fez a distribuição conforme se vê às fls. 29/32 dos autos.

Entretanto, da análise do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de .....(fl. 202 dos autos), nota-se que realmente a disposição das vagas de garagem do empreendimento foi alterada.

Ao se comparar as fotos trazidas aos autos pela autora com o referido projeto, vê-se claramente a incongruência na disposição das vagas.

A título de ilustração, por exemplo, temos que no projeto aprovado pela PBH a vaga de nº 80 (referente ao apto 504 do Bloco 01) encontra-se ladeada pela vaga de nº 82 (referente ao apto 203, do Bloco 02).

Todavia, se verificarmos a foto constante de fl. 211, constataremos que onde deveriam constar os dados deste último (BL 02, AP203) consta, na verdade, o apartamento 103 do Bloco 01, de propriedade do co-réu .....

Pelo projeto original, sua vaga seria a de nº 15, muito distante da que atualmente ocupa.

Do mesmo modo a foto de fl. 208 é bastante esclarecedora em relação às alterações ora em esboço.

Pelo que se vê da foto inferior, os apartamentos 204 e 104 do Bloco 01 - de propriedade dos co-réus ..... e ..... - possuem vagas contíguas e cobertas, que equivaleriam às vagas 74 e 76.

Entretanto, muito diferente se mostra o projeto, onde lhes caberiam as vagas de nº 14 e 16, respectivamente.

O “esboço” feito pela autora às fl. 201 resume fielmente as alterações promovidas pelos réus.

De tal arte, uma vez que os contratos assinados por todos os réus (fls. 51,83, 115 e 147) previam expressamente que a vaga que lhes tocava no empreendimento seria descoberta e nos termos da convenção de condomínio, fica clara a ocorrência do esbulho possessório exigido pelo art. 927, II, do CPC.

Já no que toca à data do esbulho, não vejo maiores dificuldades em verificá-la, eis que os próprios réus confirmam que em dezembro de 2003 se reuniram em Assembléia Geral e “sortearam” as vagas existentes no empreendimento.

Tal informação vai ao encontro do informado pela autora, ou seja, de que a partir de janeiro de 2004 houve a alteração das vagas.

Presente, pois, o requisito do art. 927, III, do CPC.

Por fim, quanto à perda da posse, observa-se que os réus continuam a ocupar as vagas indevidamente, não obstante lhes terem sido enviadas diversas notificações extrajudiciais, conforme consta dos autos.

Por sua vez, o próprio réu ....., em seu depoimento pessoal, admite que ainda está a usufruir a vaga adulterada, como se vê da seguinte passagem, verbis:

“que a unidade atualmente ocupada pelo depoente na garagem do prédio era de propriedade de outro bloco;” (fl. 461)

“que por nunca ter havido contato, não sabe dizer onde que o proprietário da vaga atualmente ocupada pelo depoente estaciona;” (fl.461)

Destarte, nota-se que preenchido se encontra, outrossim, o requisito do art. 927, IV, do CPC, inerente à perda da posse.

Como detalhado acima, restaram plenamente configurados os requisitos exigidos para a ação de reintegração de posse.

Não obstante isso, faço uma breve consideração, sobretudo quanto à questão da validade da Assembléia Geral Ordinária de fl. 334/338, apenas para que dúvidas não parem sobre o presente julgamento.

Como se vê da Convenção do Condomínio Residencial ..... (fls. 18/32), referido empreendimento é composto de 6 (seis) blocos, totalizando 114 (cento e quatorze) apartamentos.

Assim, independentemente da existência de moradores nos demais blocos, ou mesmo do término da construção dos mesmos, jamais uma Assembléia Geral realizada pelos moradores de um só bloco poderia interferir em direitos que atingem todo o empreendimento.

Com efeito. Não obstante constar do documento de fl. 333 a assinatura de preposto da autora, o qual estaria representando os apartamentos de nº 401 e 504 do Bloco 01, certo é que não houve qualquer intimação dos proprietários dos outros 96 apartamentos referentes aos demais blocos.

E nem se fale que os mesmos ainda não estavam concluídos, pois a incorporação do empreendimento já havia sido realizada conforme a lei, constando do projeto aprovado pela prefeitura todos os blocos e apartamentos que, prontos ou não, fariam parte do empreendimento.

De mais a mais, a garagem, como acessório do apartamento, segue o principal e, portanto, prevalece a divisão feita por ocasião da incorporação sobre a Assembléia feita por condôminos de apenas um dos seis blocos do empreendimento.

O civilista e Procurador de Justiça de Minas Gerais, Nelson Rosenvald, adverte em sua doutrina 1 que “[...] devemos ter cuidado ao afirmarmos que ‘as deliberações da assembléia são soberanas’. Soberanas nos limites de sua competência, pois uma maioria de condôminos não pode aproveitar-se de tal situação para, em assembléia, alterar disposições de convenção, tais como transformação de vagas de garagem e isenção de condôminos”. (grifei)

O Código Civil de 2002, por sua vez, não se calou diante de circunstâncias como tais, eis que seu art. 1.332, inciso II, é expresso ao prescrever, verbis:

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - omissis

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

Injusta, portanto, a posse dos réus derivada de adulteração unilateral da composição das vagas inerentes ao empreendimento-autor.

Ressalto, ainda, que a ordem do dia constante do documento de fl. 332 não informava que, dentre os assuntos em discussão, estaria a alteração da disposição das vagas de garagem, o que, nos dizeres do já citado Prof. Nelson Rosenvad 2, “[...] passível de anulação qualquer decisão que recaia sobre matéria estranha ao ato convocatório, impondo obrigações ao condômino”.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO para, reintegrando a empresa autora na posse das vagas que lhe compete diante da Convenção do Condomínio do Residencial ....., sobretudo conforme disposição constante de fls. 29/32, determinar que os réus desocupem as vagas de nº 74, 75, 76, 81 e 82, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) por vaga, nos termos do § 4º, do art. 461, do CPC, a contar da intimação do mandado de desocupação, limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Sendo assim, após o trânsito desta em julgado, expeça-se o competente mandado de desocupação, autorizando desde já, se necessário, o uso de força policial.

Condeno os réus, ainda, ao pagamento das custas judiciais, despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes últimos no valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), observando-se os parâmetros estabelecidos no § 4º, do art. 20, do CPC, na proporção de 20% para cada co-réu.

P.R.I.

Belo Horizonte, 26 de abril de 2006.

Luiz Artur Rocha Hilário

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Doação de imóvel com reserva de usufruto – Não uso ou não fruição por mais de cinco anos – Decadência - Extinção do direito - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Lavras, 03 de junho de 2009		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Núbio de Oliveira Parreiras		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0382 07 071542-2.	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	03/06/2009
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Ementa: Reintegração de posse. Imóvel doado com reserva de usufruto. Não uso ou não fruição por mais de 05 anos. Art. 1.410, VIII, do Código Civil. Prazo decadencial a ser averiguado no caso concreto. Extinção do direito. Pedido improcedente.

Sentença.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por ..... em face de M....., ..... e ....., alegando, em síntese, que em março de 1997 adquiriu o imóvel no qual os réus (a primeira, sua esposa e os demais, seus filhos) residem atualmente, e que foi doado aos filhos, sendo reservando o usufruto para si próprio e sua mulher; que em fevereiro de 2002, durante uma discussão com a ré ....., esta sugeriu que ele saísse de casa, e desde então passou a residir de favor na casa de suas irmãs e em outubro de 2005, após passar por diversos tratamentos cardíacos, retornou à residência objeto de seu usufruto, mas foi impedido pelos réus de voltar a residir na casa; que ao anuir ao pedido da ré ..... de sair de sua casa, não renunciou ao usufruto, apenas cedeu o uso da coisa em razão das circunstâncias em que o casal se encontrava. Requereu, liminarmente, a reintegração de posse e ao final, a procedência do pedido, com a condenação dos réus ao pagamento das verbas de sucumbência. A inicial (fls. 02/11) veio instruída com os documentos de fls. 12/23.

Na decisão de fl. 24 foi indeferida a liminar.

Os réus contestaram o pedido, argumentando que o autor sempre foi boêmio e agressivo com sua ex-esposa e com os filhos, tendo deixado a residência em agosto de 2000 por iniciativa própria; que tais fatos tornaram impossível a convivência com o autor; que o autor, ao abandonar a residência em agosto de 2000 deixou de usufruir do imóvel, renunciando ao seu usufruto, de modo que não ocorreu esbulho de sua posse quando por ela pleiteou em março

de 2006; requerem, ao final, a improcedência da ação e que seja declarado extinto o usufruto do autor. Com a contestação (fls. 31/37) vieram os documentos de fls. 38/90.

Impugnação à contestação às fls. 94/97. Na audiência de instrução (fls. 174/179), as partes não chegaram a um acordo; foram inquiridas cinco testemunhas e as alegações finais foram apresentadas em forma de memorial às fls. 184/197, tendo as partes tecido considerações sobre a prova produzida e reiterado seus argumentos.

É o relatório. Decide-se.

O pedido do autor é improcedente, mas o dos réus, ao contrário, procedente.

De fato, consta dos autos que o autor e sua ex-esposa, a ré ..... (da qual ele está separado de fato desde agosto de 2000), doaram o imóvel objeto do litígio (descrito na certidão de fl. 13) a seus filhos, mas reservaram para si próprios o usufruto. O imóvel servia de residência para a família.

No entanto, em agosto de 2000 o réu deixou o lar conjugal e, tentando voltar a morar no imóvel em março de 2006, encontrou resistência de seus familiares, ora réus, que não o deixaram adentrar o local. Daí a presente demanda.

Porém, com todo respeito, legítima foi a atitude dos réus.

Realmente, a conduta do autor caracterizou o “não uso” e a “não fruição” previstas no art. 1.410, VIII, do Código Civil, que disciplina a extinção do usufruto.

É a redação do art. 1.410, VIII, do atual Código Civil:

“Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

“(…)”

“VIII – pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).”

Como se vê, a norma não fixa prazo para a extinção do direito. A doutrina majoritária, acompanhada pela jurisprudência, entende que se aplica o prazo do usucapião ordinário (v. Sílvio de Salvo Venosa, *Direito Civil*, 4.ª ed., Editora Atlas, 2004, pág. 483). Isso, a toda evidência, em virtude da redação do art. 739, VI, do Código Civil de 1916, que dispunha:

“Art. 739. O usufruto extingue-se:

“(…)”

“VI – pela prescrição.”

Todavia, data venia, tem-se que o entendimento não pode prevalecer na vigência do novo Código Civil, pois o seu art. 1.410, VIII, não estipula prazo e tampouco regula prescrição. A norma, ao contrário, é nitidamente decadencial, não se podendo fazer analogia ou integração

com normas prescricionais, que têm natureza distinta, especialmente porque pressupõem a violação de um direito para o surgimento da pretensão, o que, em regra, não ocorre no caso da decadência.

Mesmo porque está claro que a nova norma deixa ao juiz o exame do caso concreto para avaliar o animus do titular do direito ao usufruto em relação ao bem e, assim, decidir se houve ou não a extinção do usufruto. A omissão quanto ao prazo é eloqüente, para que se analise caso a caso, de acordo com as circunstâncias. Se o legislador tivesse a intenção de definir um prazo de extinção do usufruto pelo não uso ou não fruição, ele o teria feito expressamente.

Ora, uma pessoa pode não usar ou não fruir da coisa por cinquenta anos e manter o ânimo de usufrutuário, de modo que seu direito não se extingue – por exemplo: dois irmãos usufrutuários de uma casa, onde residem; se um deles decide residir em outro país, para conseguir levantar capital e se tornar empresário, mas sempre mantém contato com o irmão e lhe envia dinheiro, inclusive para auxiliar na manutenção da casa, não se pode admitir a extinção do usufruto; o vínculo do usufrutuário com a coisa não se rompeu, apesar do tempo.

Noutro lado, o usufrutuário pode deixar a coisa por curto espaço de tempo (inferior àqueles previstos para o usucapião), mas revelar nítida intenção de não mais usar ou fruir da coisa. Se tal conduta se mantém por prazo razoável, de modo a se concluir a real intenção do usufrutuário de não mais exercer seu direito, não há dúvida de que ocorrerá a extinção do usufruto.

A hipótese dos autos se enquadra neste último caso. Segundo apurado, o autor se desentendeu com a ré ....., sua ex-esposa, e deixou o lar em agosto de 2000, dizendo que “nunca mais voltaria lá”. A esse respeito, oportuno transcrever o testemunho de ....., que trabalhava como doméstica para as partes na ocasião dos fatos:

“que o autor deixou o lar conjugal em agosto de 2000; que naquele dia houve uma discussão entre o autor e a primeira ré, ocasião em que o autor disse que saía de casa e nunca mais voltaria lá; que naquele dia o autor saiu de casa sem levar nada mas depois mandou alguém buscar as coisas dele; que as pessoas iam buscar as coisas para o autor e a depoente às vezes entregava, ora a primeira ré também entregava; que o autor mandou buscar roupa de cama, televisão, fogão, as roupas e objetos pessoais; que nunca foi recusada a entrega de qualquer peça ou objeto que o autor pedisse (...)” (fl. 178).

Como se vê, o autor manifestou sua intenção de não mais usar e fruir da coisa. Tal situação perdurou até o ano de 2006, quando o autor decidiu reivindicar seus direitos de usufrutuário pessoalmente, ocasião em que foi contrariado pelos réus.

Data venia, não há dúvida de que a manifestação do autor, as circunstâncias do caso e o tempo transcorrido implicam na situação de não uso e não fruição prevista no art. 1.410, VIII, do Código Civil, acarretando a extinção do usufruto, conforme fundamentado acima, mesmo levando em conta que o atual Código entrou em vigor no dia 11/01/2003.

Noutro lado, ainda que se adote o entendimento de que o caso se regula pelo prazo do usucapião, melhor sorte não socorreria o autor.

Com efeito, nesta hipótese dever-se-ia aplicar o quinquênio necessário ao usucapião especial urbano, uma vez que todos os requisitos deste instituto se fazem presentes (art. 183 da Constituição Federal), valendo-se ressaltar que se passaram mais de cinco anos entre o abandono do lar pelo autor e a tentativa frustrada de retomada do uso.

Não se olvide, ainda, que o exercício do direito de usufruto do autor é material e moralmente inconveniente, devido à animosidade existente entre ele e sua ex-esposa e seus filhos, ora réus, que residem atualmente no imóvel. Garantir o direito de o autor retornar ao lar seria fomentar a desordem e a discórdia no seio familiar, piorando as já abaladas relações ex-conjugais e paterno-filiais, conforme se observa da prova dos autos (fls. 38/52), o que teria consequências imprevisíveis e desastrosas.

Destarte, não há outro caminho a não ser a extinção do usufruto do autor sobre o bem.

Ante o exposto, julga-se improcedente o pedido do autor e procedente o pedido dos réus, para declarar rescindido o direito de usufruto do autor sobre o imóvel objeto desta lide.

Condena-se o autor no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, suspenso, contudo, o pagamento na forma do art. 12 da Lei n. 1.060/50, visto que se defere a ele os benefícios da assistência judiciária.

P. R. I.

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca para que averbe a extinção do usufruto do autor ..... Cumpra-se.

Lavras, 03 de junho de 2009.

Núbio de Oliveira Parreiras

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Empréstimo de dinheiro – Simulação de compra e venda – Simulação inocente – Pacto comissório – Vedação legal – Escritura de dação em pagamento - Nulidade - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Sete Lagoas		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Geraldo David Camargo		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	04/03/2005
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

Vistos, etc.

Trata-se de AÇÃO ORDINÁRIA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE proposta por ..... em desfavor de ..... E ....., dizendo o autor que adquiriu dos réus o imóvel situado à Rua ....., ....., sendo lote ....., quadra ....., com construção de imóvel residencial com 60m<sup>2</sup> de construção, conforme contrato de compra e venda, pelo valor de R\$ 16.000,00, pago no ato da assinatura.

Afirma que o imóvel antes pertenceu a ....., que o adquiriu em leilão, e que, no contrato firmado com os réus, concedeu a estes prazo de 06 meses para deixarem o imóvel, e, findo o lapso, não entregaram a posse, daí a ação.

Assim, vem pleitear a posse do imóvel adquirido, livre e disponível, nos termos do contrato particular de compra e venda.

Citado, contestaram. Negam venda, dizendo que não são donos do imóvel, o qual pertence a ..... ; afirmam que, passando por dificuldade financeira, pegaram dinheiro emprestado do réu, com elevados juros, e depois o réu levou papéis para assinarem, isto é, o contrato; dizem que não venderam e nem prometeram vender nada ao autor; dizem que fizeram representação contra o autor na DEPOL local por crime de agiotagem; dizem que o contrato é nulo. Pedem improcedência da ação.

Replicou o autor, rebatendo termos da inicial, fls. 25/28.

Processo instruído, com depoimentos pessoais das partes e de testemunhas.

Alegações finais em forma de memoriais.

Cls. Para sentença o então MM. Juiz da Comarca converteu o feito em diligência, para realizar prova pericial no contrato.

É o breve relatório. Segue a DECISÃO:

O MM. Juiz que presidiu a instrução não mais responde pela vara. Assim, não se aplica o princípio da identidade física do juiz. Sabido que o Dr. ....., de grandes virtudes e relevantes serviços prestados à esta Comarca, aposentou-se no início de 2004.

Não há necessidade de prova pericial, uma vez que os réus não negam a assinatura no contrato. Alegam apenas que foram vítimas de agiotagem, bem como que não são donos do imóvel, de forma que nada venderam.

Certo ainda que a perícia foi determinada pelo MM. Juiz substituto, quando já encerrada a instrução pelo MM. Juiz titular da vara.

É fato incontroverso que é de todo sem interesse a prova pericial, posto que os réus (marido em mulher, em depoimento em juízo, fls. 62 e 63) confirmam as assinaturas no contrato, negando apenas venda ou promessa de venda de bens, que dizem sequer possuíam, se não negam a assinatura, mas apenas que ideologicamente o contrato seria nulo, não há necessidade de conhecimento científico do expert.

Assim, reconsidero o despacho de fls. 78/80, para julgar o feito com as provas produzidas durante a instrução, estas sim, de interesse das partes.

No mérito, o autor pretende ingressar na posse do imóvel, conforme lhe teria sido assegurado o contrato. Embora a ação seja rotulada de “ordinária”, na verdade é reintegração de posse.

Pela prova da instrução, restou demonstrado, ou pelo menos com tormentosa dúvida, que os réus não são proprietários do imóvel, fls. 61/65:

“que afirma o depoente que comprou uma casa do Sr. .... e sua devida esposa; que as testemunhas que constam do contrato ouviram toda transação e mais ninguém” (depoimento do autor, fls. 61).

“que o depoente afirma a assinatura de fls. 5 verso foi dada por ....., afirmando que assinou diverso do que eles depoente assina de fato. O depoente afirma que não conhece a segunda testemunha que assinou o contrato, inclusive porque nem mesmo conhecia. O depoente afirma que folha foi assinada em braço”, (fls. 62, depoimento do réu .....).

“A depoente afirma que vendeu o imóvel em questão para o filho de ..... . A depoente afirma que o filho do Sr. .... pagou pelo imóvel a importância contratada. Afirma a depoente que não tinha a escritura do lote e vendeu o lote para o filho do requerido. Afirma que o lote foi inscrito na prefeitura e a depoente adquiriu de ....., filha de .....” , fls. 64, depoimento de .....

“O depoente afirma que o Sr. .... não vendeu o imóvel para o Sr. .... O imóvel é do filho do Sr. ...., ..... . O depoente afirma que ..... emprestou dinheiro para o .....” , fls. 66, depoimento de .....

“A depoente estava presente quando o Sr. .... pediu dinheiro emprestado para o autor, bem como na hora que o dinheiro foi passado para o mesmo; diz a depoente que na hora estavam presentes na hora do empréstimo a depoente, o Sr. ...., ..... e ....., que será ouvido em seguida”, fls. 67, depoimento de .....

Pelo que se vê dos autos, não houve venda, mas sim empréstimo de dinheiro com pacto comissório, para fins de se tomar o imóvel das mãos dos réus, simulando uma compra e venda, que é oponível entre simulates, como se verá, face evidência de ser ela inocente, firmada em ato de necessidade premente.

Até porque o valor era bastante elevado, R\$ 16.000,00, tidos como pagos à vista e em espécie, já que não se fala de cheque e apenas em moeda corrente, conforme cláusula segunda:

“Cláusula segunda: preço total da transação aqui contratada é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) pagos pelo promissário comprador, neste ato, em moeda corrente, dando o promitente vendedor plena geral e total quitação”, fls. 05.

Ora, quem de sã consciência, em negócio limpo e lícito, iria comprar terreno sem escritura ou procedência, e sem saber sequer quem era efetivo dono, e pagar valor à vista, em moeda corrente, dando ainda prazo de seis meses para assumir a posse do dito bem?

A questão é conforme depoimentos. Houve uma simulação de venda, para encobrir escabroso pacto comissório.

A única verdade é a evidência.

“Art. 765. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento”. = C-1916.

“Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento”. = CC-2002.

Entendo que o caso foi de simulação inocente, que pode ser alegado por ambas as partes para desfazimento do ato ou negócio jurídico, uma vez que, pelos depoimentos das partes e das testemunhas, não se tratou de compra e venda, mas de simulação desta promessa.

A outorga da garantia real, que representa seu aspecto positivo de contribuir para a abertura de crédito sobre o valor da coisa móvel ou imóvel, não oculta o seu negativo de propiciar maquinações usurárias contra o devedor carente de numerário, e, tal seja o comportamento do credor, asfixiá-lo. Se outras não podem ser eliminadas, uma todavia vem sendo há quase dois milênios combatida e proibida. É a chamada cláusula comissória que consiste em pactuar, no ato constitutivo da garantia real, a faculdade de apropriar-se o credor do seu objeto em caso de não ser cumprida a obrigação garantida. É uma técnica opressiva do economicamente mais fraco, que no Direito Romano já encontrou a repulsa do imperador CONSTANTINO, no século IV, e que merece expressa condenação ao tempo da compilação do século VI, eis que pelo menos quatro passagens do Código JUSTINIANO, se lhe referem, para repelir: Código, Livro VIII, Tit. 28, Leis 4, 7 e 14; Livro III, Tit. 35, Lei 3.

Daí expandir-se a repulsa por toda a legislação ocidental. Em nosso direito assim era vigente (LAFAYETTE, ob. Cit. § 163) como ainda vigora a proibição no art. 765 do Código Civil, ao cominar a nulidade para a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético, hipotecário ou qualquer ato simulado, a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento. Quer dizer, o pacto comissório é proibido em todas as garantias reais, face inclusão viciada da vontade da parte contratante que está abrindo mão de seus bens em face de credor com supremacia de forças, data venia.

Expressa está, pois, a proibição e simultaneamente a sanção da sua infringência: a nulidade, insuscetível de ser sanada” (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, 4ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 1981, v. IV, n. 348, p. 259/260).

Da mesma forma é a jurisprudência, inclusive do Excelso STF, sobre a possibilidade da parte lesada demandar a nulidade do ato jurídico em caso de simulação inocente como se vê dos arestos infra citados, in verbis:

“EMENTA:

FIDÚCIA - escritura de cessão de direitos a compra de terreno paralelamente a escrito particular pelo qual o cedente se reserva a rescisão do contrato se vier a pagar ao cessionário certa dívida. Intenção de garantir essa dívida por simulação inocente. Nulidade da cláusula pela qual o credor poderá ficar com a coisa em seu pagamento. c.c., art. 765. Procedência da ação declaratória para definição dos direitos e obrigações entre os contraentes”.

(STF - relator: min. Aliomar Baleeiro, data do julgamento: 11.08.1966 - publicações: - DJ - DATA - 18.08.67 PG-02445, ementário do STF - vol-00698.01 pg-00208 - RTJ - vol-00042.03 PG-00331).

Existe um julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo que dissecou a questão com profundidade, conforme citação abaixo transcrita, in verbis:

“MÚTUO - Compra e venda de imóvel - Pacto de retrovenda - Simulação inocente - Ação anulatória - procedência - inteligência do art. 104 do CC - Apelação provida.

Tratando-se de simulação inocente, assiste aos contraentes o direito de usar da ação declaratória de simulação ou de opô-la sob a forma de exceção, em litígio de um contra o outro contra terceiros” (TJSP, Rel. Des. Mendes Pereira, RT 527, p. 71/72).

No caso dos autos, a compra e venda teve apenas uma máscara de dação em pagamento por empréstimos antes tomados, tanto que o imóvel não tinha procedência, e o réu pegou o documento anterior em que ..... passava uma procuração aos réus, para fins de transferência do bem, fls. 06, sendo que a própria outorgante em juízo afirma que vendeu o bem para filho dos réus.

No corpo do aresto TJSP, supra ementado, constam os fundamentos abaixo, que pela pertinência devem ser transcritos, in verbis:

“Não é nova a discussão acerca da possibilidade de um dos contraentes alegar a simulação em juízo, contra o outro. Veda-o, expressamente, o art. 104 do CC. A proibição legal, inspirada na

regra ética de que ninguém pode alegar em seu proveito a própria malícia, deve receber interpretação restrita, dado o seu caráter de excepcionalidade. Todo vício pode ser oposto à parte contrária. A simulação não. Mas isso só ocorre, consoante claramente estabelece o art. 104 do CC “tendo havido intuito de prejudicar a terceiros, ou infringir preceito de lei...” Ora, desde que tais circunstância não ocorram, a simulação classifica-se como inocente, deixando de incidir, portanto, a norma proibitiva. Assim, conclui Homero Prates: “Como quer que seja, entre nós, só quando inocente a simulação é que assiste aos contraentes o direito de usar da ação declaratória de simulação, ou opô-la sob forma de exceção, em litígio de um contra o outro ou contra terceiros”(Atos Simulados e Atos em Fraude à lei, pp. 178-179, Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1958).

Por outro lado, a imperiosa necessidade de conseguir o numerário imprescindível para saldar os débitos, configurando verdadeira situação de perigo iminente, levou os autores a concordar com tudo, o que deixa evidente a nenhuma responsabilidade deles na eventual torpeza”.

É o caso destes autos, como se extrai de depoimentos e documentos juntados com a inicial.

Assim, conjugando-se o pacto comissório com a dação em pagamento, e a simulação, porque apenas se deram os bens em pagamento para se levantar numerário, conforme depoimentos e evidências dos autos.

O STJ, em julgamento de questão que muito se aplica ao caso dos autos, decidiu de forma unânime que, verbis:

“EMENTA: Pacto comissório - Simulação

A proibição atinge todas as hipóteses em que, para garantir o pagamento de mútuo, se convençione deva o credor ficar com bem de propriedade do devedor.

A dação em pagamento é lícita quando visa simplesmente a saldar o débito, não se vislumbrando que a ela se tenha condicionado o mútuo. Hipótese em que isso não ocorreu, pois a renegociação da dívida, com a concessão de novo prazo, vinculou-se a negócio simulado em que o credor recebeu bens e, na mesma oportunidade, prometeu vendê-los ao devedor, mediante pagamentos mensais que, em realidade, correspondiam a amortizações do empréstimo.

Nulidade reconhecida. (STJ, Recurso Especial Nº ..... - SP, Relator: O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, Participaram do julgamento os Srs. Ministros Waldemar Zveiter, Cláudio Santos, Costa Leite e Nilson Naves, Brasília, 22 de março de 1994 (data do julgamento), IN Pretor Base de Dados, CD-Rom).

Mas, evidencia-se, sem mínima dúvida, face análise do teor da cláusula 2 do contrato com os depoimentos da instrução, que ocorreu apenas uma simulação entre as partes, simulação esta inocente, porque não envolve terceiros, de forma que passível de conhecimento em juízo.

O acórdão do STJ, acima ementado, em sua extensão, trata de matéria como a dos autos, e face cuja pertinência se colaciona no ponto seguinte:

“Por certo que exegese literal do disposto no artigo 765 do Código Civil poderia conduzir à negativa. Tal entendimento para o dispositivo, entretanto, não tem sido aceito, e com razão. Admitir-se que, mediante simulação de outros negócios, se pudesse alcançar o mesmo resultado que a lei pretendeu impedir, seria tornar de todo inútil a vedação legal. Considerando não se deva emprestar à norma sentido assim restrito, já tem decidido esta 3ª Turma, em mais de uma oportunidade. Assim, no julgamento do REsp ....., relator Ministro Nilson Naves, de cuja ementa extraio o seguinte trecho:

"Em decorrência dos motivos, e relevantes, da nulidade, o pacto comissório não se limita aos casos expressamente previstos no art. 765 do Código Civil. Hipótese de sua aplicação em venda e compra (escritura e compromisso)".

No caso em exame, as partes convencionaram uma dação em pagamento da dívida que a recorrente tinha para com o banco recorrido e também de outro débito de coligada da devedora. Na mesma oportunidade, prometeu aquele vender os bens à própria recorrida, pagamento a ser feito em parcelas. A propósito desse negócio, assim se manifestou o acórdão que se intenta reformar:

"O douto magistrado vislumbrou nisso, acertadamente, a existência de negócio simulado por conter declaração irreal, já que, no fundo, nem a autora desejava vender os imóveis, nem o Banco comprá-los. E só o fizeram porque outra solução não encontraram depois de sucessivas rodadas de conversações que, em última análise, objetivavam a renegociação do débito: a autora não tinha condições de pagar a dívida vencida e o Banco só se dispunha executar a hipoteca em última instância, caso falhassem todas as outras alternativas".

Reconheceu-se, pois, a simulação. Houve renegociação da dívida da recorrente e no negócio se incluiu, também, débito de responsabilidade de outra empresa, a ela ligada. Em lugar de garantia hipotecária, até então existente, optou-se pela fórmula acima descrita: dação em pagamento e promessa de compra e venda, com pagamento parcelado. Claríssimo que se substituiu a hipoteca por garantia muito maior. Em lugar de ser necessário excutir o bem onerado, caso não houvesse o pagamento, poderia o credor pleitear a rescisão da promessa e ficar com o bem, infringindo-se o disposto no artigo 765 do Código Civil.

O julgado recorrido considerou que não ocorreria vulneração daquela norma. E assim entendeu, firme na doutrina, prestigiada pelos mais autorizados tratadistas, no sentido de que defeso estabelecer o pacto, concomitante ao negócio, mas não à posterior dação em pagamento.

Não se contesta o acerto desse juízo. Se o devedor, após haver contraído o empréstimo, e sem que se possa vislumbrar que uma coisa condicionara a outra, acerta com o credor que o pagamento da dívida se faria mediante dação, inexistente vício. A hipótese em exame, entretanto, não é essa. Não ocorreu simplesmente o pagamento, com a transferência da propriedade dos bens. A dívida, em verdade, subsistiu, simulando-se a dação e a promessa. Para que a devedora gozasse de um novo prazo, já que não interessava ao banco executar a garantia, engendrou-se aquela fórmula. Em lugar da hipoteca, a transferência da propriedade, que poderia ser readquirida com o pagamento de todo o débito. Não saldado esse, os bens permaneceriam no domínio do credor com afronta, data venia, ao citado artigo 765.

Acentua o aresto impugnado que não há indício de exploração usurária e os representantes legais da recorrente, que não são tolos nem ingênuos, assessorados por advogados, concluíram transação "que pode não ter sido o que realmente desejavam, mas que nas circunstâncias da ocasião constituía a melhor saída de que podiam validamente dispor". Reiterando pedido de vênia, tenho como certo que isso não releva. A proibição legal não distingue entre boa e má-fé nem requer demonstração, para incidir, de que tenha havido a *debitoris suffocatio*, mencionada pelo acórdão como inexistente. Presume-se que o devedor só acede em concluir o negócio, pressionado pelas circunstâncias. E em face do risco de que seja especialmente lesivo, a lei o veda.

Haveria, ainda, o óbice do que se contém no artigo 104 do Código Civil. De afastar-se, entretanto, como já tem decidido essa Turma em casos análogos. O negócio principal era lícito: empréstimo de dinheiro. A simulação referiu-se à própria tentativa de mascarar o pacto comissório, evitando a aplicação de disposição de ordem pública.

Resta, por fim, uma questão. A sentença, reformada em segundo grau, julgou procedente a ação, mas determinou voltasse a subsistir a hipoteca. Contra isso se insurgiu a autora, que também apelou. Tenho, entretanto, como correta a decisão monocrática, que não foi além dos limites da lide, como se pretendeu. Declarado nulo o negócio, a consequência seria repor as partes no estado anterior. E isso o que se fez."

Assim, entendo que o pedido inicial deve ser julgado improcedente, porque nula a escritura de dação em pagamento, tanto isso pode ser alegado em ação declaratória, como oposto em defesa, conforme TJSP, citado nestes autos:

"Tratando-se de simulação inocente, assiste aos contraentes o direito de usar da ação declaratória de simulação ou de opô-la sob a forma de exceção, em litígio de um contra o outro ou contra terceiros" (TJSP, Rel. Des. Mendes Pereira, RT 527, p. 71/72).

EX POSITIS,

Julgo extinto o processo e improcedente o pedido inicial e extinto o processo nos termos do artigo 269, I, do CPC. Condeno o autor nas custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor dado causa, revogando neste ato assistência judiciária indevidamente antes deferida ao autor.

P. R. I.

Sete Lagoas, 04 de março de 2005.

Geraldo David Camargo - Juiz de Direito - 2ª Vara Cível

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Esbulho – Direito hereditário sobre imóvel – Possuidor legítimo - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Eduardo Veloso Lago		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	24/04/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc.

....., qualificado, ajuizou esta ação de reintegração de posse em desfavor de ....., também qualificada, aduzindo, em suma, que: é o único e legítimo possuidor do imóvel descrito na inicial, o qual foi invadido pela Ré, em 10/02/06, sob o argumento de que também teria direito de propriedade sobre o bem; em verdade, o imóvel originalmente pertencia a seu pai, e coube à meação de sua mãe, quando da separação do casal; a Ré e suas 02 (duas) irmãs foram adotadas por seu pai cerca de 02 (dois) anos depois do desquite, em 09/02/76, não possuindo qualquer direito sobre o bem, que veio a herdar de sua mãe; resta caracterizado o esbulho e seu direito à retomada do imóvel. Pediu a concessão de liminar, e ao final, a reintegração definitiva na posse. Requereu a justiça gratuita. Juntou documentos (f.02/46).

..... ofertou oposição (f.54/55 e 77) que foi rejeitada liminarmente (f.72).

Em emenda à inicial, foram incluídas no pólo passivo as rés ..... e ..... (f.82/85).

Em audiência de justificação, restou indeferida a liminar postulada (f.91).

Citadas, as Rés contestaram. Argüiram preliminar de impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, alegaram, em síntese, que: o Autor arquitetou arranjo para excluir seu direito ao imóvel; o bem integra a herança deixada por seu pai e é objeto de inventário em curso; são filhas naturais embora adotadas somente em 1976; o Autor sonou o bem quando do óbito do genitor comum; o imóvel estava em estado de conservação precário, razão pela qual assumiram sua posse e realizaram reparos, nele passando a residir; o imóvel é gravado com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, e sua transmissão é inválida, motivo pelo qual continua registrado em nome do falecido. Pediram a improcedência. Juntaram documentos (f.92/112).

Impugnação às f.114/117.

Em AIJ nenhuma prova foi produzida (f.141).

Memoriais às f.143/145 e 146/148.

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de interdito possessório por via do qual busca o Autor retomar o imóvel descrito nos autos, esbulhado pelas Rés.

O pedido é juridicamente possível na medida em que encontra previsão abstrata no ordenamento legal pátrio. Rejeito a preliminar.

Adentro o mérito.

Por primeiro, cumpre assinalar que a proteção possessória é autônoma em relação ao direito material, servindo os interditos para tutelar a situação de fato da posse, e seus correspondentes efeitos jurídicos.

Na espécie, a posse não é disputada com base no domínio. Basta ver que o próprio Autor não arroga para si a qualidade de proprietário, invocando simples direito de aquisição aliado à preexistência de sua posse.

Destarte, afasta-se a aplicação da Súmula 487 STF.

Posto isso, reza o art. 1.210, § 2º do CC/2002:

“Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.”

Nesse contexto, incontroverso nos autos que o Autor exercia posse anterior sobre o imóvel, circunstância fartamente comprovada pelos contratos de locação celebrados junto a terceiros (f.15/24) e guias de IPTU expedidas e recolhidas em seu nome (f.25/41).

A ocupação das Rés é recente, consoante admitido na contestação (f.94), e comprovado pela ocorrência policial lavrada em 11/02/06 (f.42/44), inferindo-se que foi assumida sponte propria, por ato clandestino e de força, à revelia do Autor.

Desta forma, tem-se por configurado o esbulho.

Observa-se que as Rés se dizem titulares de direitos aquisitivos hereditários sobre o imóvel, e com tal fundamento assumiram sua posse direta.

Todavia, urge repisar que o possessório e o petitório são instâncias inconfundíveis.

Há séria controvérsia acerca dos títulos de domínio.

O Autor sustenta que o imóvel pertencia a seu pai e coube exclusivamente à sua mãe quando da separação do casal, ocorrida antes da adoção das Rés, recebendo-o ulteriormente por herança deixada por sua genitora.

A seu turno, as Rés afirmam que são filhas naturais, embora adotadas somente em 1976, salientando que o imóvel integra a herança deixada pelo genitor comum, e é gravado com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, daí a ineficácia de sua transmissão, tanto que continua registrado em nome do *de cujus*, impondo-se sua partilha.

Como se percebe, o próprio direito das Rés à vocação hereditária do genitor comum é controvertido (haja vista sua qualidade de filhas adotivas e a data da abertura da sucessão), assim como também o é o fato do bem litigioso integrar ou não o monte (haja vista a noticiada transmissão anterior ao cônjuge virago e gravame real existente); questões que se encontram sub judice e deverão ser dirimidas pelo Juízo de Sucessões ou mesmo através das vias ordinárias.

Todavia, até que haja o acertamento do direito ao domínio do imóvel, urge assegurar a proteção possessória ao Autor, com base no art. 1.210, § 2º do CC/2002, dispositivo que, in casu, se sobrepõe aos arts. 1.199 e 1.206 do mesmo Codex, diante da controvérsia que permeia a própria sucessão universal e seu alcance sobre o bem litigioso.

Como mero reforço de argumentação, vale acrescentar que, mesmo se admitida, por hipótese, a tese das Rés, não lhes era lícito tomar para si a posse exclusiva do imóvel em detrimento do Autor, quando o caso seria de simples comosse entre condôminos.

Destarte, por ora, e até que haja composição do direito material à propriedade, há que se garantir a preservação do ius possessionis, assegurando proteção jurídica ao fato da posse.

Ressalvo apenas que as Rés poderão buscar resguardar seus supostos direitos através de providências cautelares ou análogas junto ao Juízo de Sucessões (v.g, para assegurar depósito judicial de eventual renda aferida com a locação do imóvel), se for de sua conveniência, por sua exclusiva conta e risco, preservada, por óbvio, a ampla cognição e convencimento do juízo competente quanto ao cabimento e viabilidade das medidas eventualmente pleiteadas.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido para reintegrar o Autor na posse do imóvel descrito na inicial.

Após o trânsito, expeça-se mandado reintegratório, autorizada a requisição de força policial e arrombamento, acaso necessários.

Condeno as Rés no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$500,00.

P.R.I.

Belo Horizonte, 24 de abril de 2007.

EDUARDO VELOSO LAGO

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Esbulho - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Espera Feliz		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Henrique Oswaldo P. Marinho		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	03/11/2004
<b>REQUERENTE(S):</b>	-		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc...

Versam os autos sobre uma ação de reintegração de posse requerida por ..... em face de ....., ambos qualificados na inicial.

Narra a inicial que o Requerente exerce posse sobre uma área de 5.214m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e quatorze metros quadrados) situada junto à Praça ....., nesta Cidade.

Acrescenta a peça de ingresso que em 23/04/2002 a Requerida invadiu a referida área, nela promovendo um desaterramento e uma construção, em ato de esbulho, o que impediu o Requerente de retornar para o terreno.

Fazendo citações doutrinárias e jurisprudenciais, o Requerente pede a concessão de liminar para que seja reintegrado na posse da área descrita na inicial, para ao final ser confirmada a liminar, com sua reintegração definitiva na posse da área esbulhada, com a condenação da Requerida ao desfazimento de qualquer construção ali erigida e ao pagamento de perdas e danos.

Por fim, o Requerente pede seja a Requerida condenada ao pagamento dos encargos sucumbenciais.

Junto à inicial vieram os documentos de fls. 08/24.

Foi designada audiência de justificação, oportunidade em que foi concedida a liminar pleiteada (fls. 46/50v).

A Requerida aviou agravo contra a decisão que deferiu a liminar (fls. 52/57) e formulou pedido de denunciação à lide relativamente à pessoa de ....., promitente vendedora do imóvel, conforme petição de fls. 58/60.

A contestação foi acostada às fls. 61/64, na qual a Requerida sustenta, em preliminar, "a impropriedade da ação", uma vez que ele deveria ter ajuizado ação reivindicatória, uma vez que se diz proprietário do imóvel.

Quanto ao mérito, a Requerida alega que o Requerente não é possuidor da área descrita na inicial, acrescentando que a posse do imóvel lhe foi transferida por meio de promessa de compra e venda celebrada com ....., e a soma das posses ultrapassa o período de 20 (vinte) anos.

Pede, assim, seja julgado extinto o processo, sem julgamento de mérito, pelo acolhimento da preliminar suscitada, ou seja julgado improcedente o pedido, com a condenação do Requerente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A medida liminar foi executada em data de 05/06/2002, conforme consta de fls. 67/67v.

O pedido de denunciação da lide foi indeferido por inépcia da inicial, conforme decisão de fls. 71/71v.

Impugnação à contestação, às fls. 73/75.

A Requerida aviou "pedido de reconsideração" quanto ao indeferimento da denunciação à lide, conforme consta de fls. 78/80, tendo sido a referida manifestação recebida como agravo retido, com manutenção da decisão recorrida (fls. 81).

Audiência para tentativa de conciliação restou infrutífera, tendo sido determinada a produção de prova pericial, a pedido da Requerida (fls. 90).

A Superior Instância negou provimento ao agravo interposto pela Requerida contra a decisão que concedeu a liminar em favor do Requerente, conforme cópias acostadas às fls. 106/110.

Mesmo após a redução na proposta de honorários periciais, a Requerida afirmou não ter condições de efetuar o pagamento respectivo, perdendo a oportunidade de produzir a prova pericial, tendo sido designada audiência de instrução e julgamento (fls. 124).

Em audiência de instrução e julgamento as partes produziram prova testemunhal, tendo sido encerrada a instrução, com alegações finais na própria ata de audiência, conforme consta de fls. 142/149.

Vieram-me os autos conclusos, agora, para os fins cabíveis.

Passo a decidir.

Da preliminar.

A Requerida sustenta, em preliminar, que a ação foi incorretamente manejada pelo Requerente, sendo cabível, no caso, a ação reivindicatória, visto a alegação de propriedade.

Com a devida venia, sem nenhuma razão a Requerida.

Embora haja menção na petição inicial quanto à propriedade imobiliária, o pedido formulado na inicial versa, apenas e tão-somente, sobre a posse do imóvel, sendo correta a opção do Requerente ao ajuizar a ação de reintegração de posse.

Vale observar, ainda, que o artigo 499, do Código Civil/1916, dispõe que "o possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, e restituído, no de esbulho", havendo igual disposição no artigo 926, do Código de Processo Civil.

Assim, versando a presente demanda apenas sobre posse, e não sobre domínio, renova-se que o procedimento adotado pelo Requerente foi o correto, razão pela qual rejeito a preliminar suscitada.

Do mérito.

Quanto ao mérito, temos que o Requerente provou satisfatoriamente sua posse sobre a área e o esbulho praticado pela Requerida.

A testemunha ..... afirmou que "o depoente passava pela região ali identificada, se recordando que à época dos fatos viu o início da construção de um muro ... ouviu dizer 'por conversas de rua' que o referido muro estava sendo construído pela requerida ... a área ali existente era de propriedade de ....., pai do requerente ... o depoente costumava ver o requerente na referida área ... o requerente sempre foi conhecido como proprietário da área descrita na inicial" (fls. 142).

Às fls. 143 a testemunha ..... ratificou os termos do depoimento prestado por ocasião da audiência de justificação (fls. 47), no qual ficou consignado que "o depoente tem conhecimento de que a requerida está construindo um muro na Rua ....., nos fundos de seu estabelecimento comercial ... recentemente o depoente participou de uma obra em uma loja ao lado do estabelecimento comercial da requerida ... quando o depoente trabalhou em tal obra era necessária a entrada de um caminhão, que deveria se fazer pelos fundos do imóvel, pela Rua ....., logo ao lado da área em litígio ... o depoente se informou na ocasião para poder entrar com o caminhão na referida área ... o depoente foi informado de que a área pertencia ao requerente ... o depoente então procurou pelo requerente, pedindo autorização para ali entrar com o caminhão, pedido este que foi acolhido pelo requerente".

Também ratificando o depoimento prestado por ocasião da audiência de justificação, ..... ali afirmou que "o depoente costuma ver o requerente andando pela área objeto deste litígio, nos fundos das construções ali existentes ... ao que o depoente pode dizer, o requerente herdou a área de terra objeto desta demanda e vinha ultimamente 'tomando conta' da referida área" (fls. 48), acrescentando ainda que "o depoente tinha o hábito de passar pela Rua ....., junto à área litigiosa ... o depoente já viu pessoas promovendo capina na área objeto da presente demanda, de ordem do requerente" (fls. 144).

A testemunha ..... ratificou o depoimento anteriormente prestado (fls. 46), no qual ficou consignado que "o depoente ouviu dizer que a requerida vem efetuando obras na referida área ... o requerente costumeiramente é visto pelo depoente andando na área objeto deste

litígio, porque tal área fica nos fundos da casa do requerente", acrescentando ainda que "a área de terras compreendida entre o final da propriedade de D. .... e a Rua ..... pertencia ao pai do requerente e depois passou para este, que é costumeiramente visto por este no local" (fls. 145).

Por fim, vale acrescentar o que consta do depoimento da testemunha ....., arrolada pela Requerida, afirmando que "a depoente já pediu ao requerente que permitisse o acesso à área existente nos fundos do imóvel ocupado pela depoente ... a depoente acha que pediu autorização ao requerido para utilizar a área há dois anos atrás" (fls. 148).

Destarte, encontram-se amplamente demonstrados a posse do Requerente sobre o imóvel e o esbulho perpetrado pela Requerida (que inclusive é confessado, conforme se observa às fls. 63 da contestação).

As testemunhas afirmaram unanimemente que constantemente viam o Requerente na área esbulhada, sendo certo que ele inclusive é reconhecido por todos como proprietário (e como tal, também possuidor) da área, ensejando até mesmo pedidos de autorização para entrada na área, valendo lembrar o magistério de Ihering, segundo o qual "a posse é a exterioridade do domínio".

Não há como se acolher, aqui, a alegação da Requerida de que detém posse sobre o imóvel decorrente de compromisso de compra e venda firmado com ....., cuja cópia se acha acostada às fls. 38/41 (valendo observar que não há prova de sua transcrição no Registro Imobiliário).

É que a posse constitui estado fático, não se transmitindo por meros documentos, sendo certo que as testemunhas inquiridas em Juízo informaram que a pessoa de ..... há muito não exercia posse sobre a área litigiosa.

..... afirmou às fls. 46 que "D. .... 'nunca veio aqui' razão pela qual não praticava nenhum ato sobre a área objeto deste litígio", acrescentando às fls. 145 que "D. .... não vem a esta cidade há uns quarenta anos", tendo ele afirmado ainda que administrou os interesses de ..... até 1996.

..... disse que "não sabe dizer se D. .... ou pessoa a seu mando cuidava da área objeto desta demanda" (fls. 48).

A testemunha ..... afirmou que "o depoente conhece a pessoa de ....., podendo afirmar que tal pessoa se mudou desta cidade há mais de trinta anos e desde então nunca mais foi vista pelo depoente nessa cidade" (fls. 142).

..... disse que "D. .... não vem a esta cidade há muitos anos e seus negócios aqui eram administrados por ....." (fls. 146).

Por fim, ..... afirmou que "a depoente sequer conhece D. .... pessoalmente e seus negócios aqui eram administrados por ....." (fls. 147).

Destarte, renovando-se que a posse constitui exercício de fato sobre a coisa, não se transmitindo por documentos, restando provado que há muito tempo ..... não exercia posse sobre a área objeto desta demanda, não há como se acolher a alegação da Requerida,

acrescentando-se que, não reconhecida a posse anterior à da Requerida, é inviável o acolhimento da alegação de usucapião.

Neste sentido é o ensinamento do eminente Washington de Barros Monteiro, dispondo que, "por fim, cabe ainda aludir ao jus possidendi e ao jus possessionis. O primeiro é o direito à posse, decorrente do direito de propriedade. Não se confunde com o segundo, que é o direito de posse, resultante da posse exclusivamente compreendido entre o poder sobre a coisa e sua defesa pelos interditos. Por outras palavras, aquele é o atributo do domínio, enquanto que este deriva do próprio fato da posse. O primeiro é o direito do titular do poder jurídico de possuir o que é seu, o segundo, o complexo dos direitos que a posse, por si só, gera para o possuidor (commoda possessionis), notadamente o direito à tutela possessória. Esta diferenciação tem grande importância prática, pois a finalidade das ações possessórias, em regra, é o jus possessionis. De acordo com o art. 505, do Código Civil, como se verá oportunamente, não pode o réu invocar, em defesa, o jus possidendi, tornando-se inadmissível, em princípio, o petitório nos aludidos feitos (Cód. Proc. Civil, art. 923)", in Curso de Direito Civil, pág. 33, 3ª vol., 27ª ed., Editora Saraiva, São Paulo, 1989.

Daí não se afasta o magistério do festejado César Fiúza, segundo o qual "posse é estado de coisas, em que uma pessoa tem um bem em seu poder, ou seja, um bem se acha subordinado à esfera de atuação de uma pessoa. A essa situação, a esse estado de fato, denomina-se posse. Nele podemos identificar dois elementos: um objetivo, material; o outro, subjetivo, anímico. O elemento objetivo é a atitude externa, visível do possuidor para com a coisa. Traduz-se no exercício de direito pelo possuidor sobre a coisa, que pode ser usar, fruir, dispor ou reivindicar, dentre outros. É nesse ponto que se diz, com razão, ser a posse a visibilidade do domínio. ... A primeira relação jurídica possessória é intrínseca ao próprio estado de posse. Uma pessoa só pode se dizer possuidora, em vista de outras pessoas, não-possuidoras. Um indivíduo sozinho no mundo nada possui. Vê-se, pois, como pressuposto inerente à própria situação de posse, relação jurídica de natureza real, entre possuidor e não-possuidores, cujo objeto é a própria coisa possuída. Não se confundem, porém, estado de posse e a relação jurídica a ele intrínseca. É que um é pressuposto do outro. Sem o estado fático, não há relação. Sem a relação, não há estado fático. São faces de um mesmo fenômeno, mas faces distintas", in Direito Civil - Curso Completo, págs. 549/550, 1ª ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1998.

Por fim, vale observar que a própria Requerida reconhece em sua contestação que a mera transmissão da propriedade não induz posse, conforme consta de fls. 63, ficando ali registrado que "a posse é fato que deve ser cumpridamente comprovado, não se podendo inferi-la por atos de transmissão de propriedade" (grifos do original).

Assim, é com esses fundamentos que entendo restar assegurado ao Requerente o direito de se ver reintegrado na posse da área descrita na inicial, que foi indevidamente esbulhada por meio de atos praticados pela Requerida.

No tocante ao pedido demolitório e de perdas e danos, entendo não haver razão para seu acolhimento, uma vez que não se provou a efetiva realização de edificação na área esbulhada e também não se provou a ocorrência de perdas e danos em razão dos fatos articulados na inicial, não havendo nenhuma menção na peça de ingresso quanto aos danos supostamente causados ao Requerente.

EM FACE DO EXPOSTO,

e considerando tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido para reintegrar o Requerente na posse da área descrita na inicial e no croqui de fls. 18, ratificando a liminar concedida pela decisão de fls. 49/50v.

Condeno a Requerida, aqui vencida, ao pagamento das custas processuais e, ainda, honorários advocatícios, estes em favor do Patrono do Requerente, estes arbitrados na base de 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, devidamente corrigido, nos termos do artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Espera Feliz, 03 de novembro de 2004.

HENRIQUE OSWALDO P. MARINHO

Juiz de Direito da Comarca de Espera Feliz

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Esbulho – Prova - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Juiz de Fora		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Luiz Guilherme Marques		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	14504191969-0	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	04/09/2009
<b>REQUERENTE(S):</b>	Trevo Instituto Bandeirantes de Seguridade Social S/A		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Belle Fille Ltda.		

Vistos etc.

TREVO INSTITUTO BANDEIRANTES DE SEGURIDADE SOCIAL S/A, regularmente qualificado, ingressou com a presente ação em desfavor de BELLE FILLE LTDA, aduzindo, em síntese, o seguinte:

“Que as partes pretendiam a formalização de um contrato não residencial; que o autor remeteu os contratos ao réu; que não encaminhou a via do autor ou efetuou quaisquer pagamentos; que requer a reintegração de sua posse”.

Instrui a inicial com os docs. de fls. 07/20

Designada audiência de conciliação às fls. 21, com realização da mesma às fls. 22.

Deferida liminar às fls. 34-verso.

Auto de reintegração de posse às fls. 78.

Auto de remoção é depósito às fls. 86/90.

Ofício da Receita Federal informando endereços da ré às fls. 108.

Citação por edital às fls. 110/115, com publicação às fls. 117/120.

Nomeada curadora às fls. 121.

Contestação por negativa geral às fls. 122.

Especificação de provas às fls. 124/124-verso.

É o breve relatório.

Decido:

Trata-se a presente demanda de ação de reintegração de posse na qual o autor alega ter firmado contrato não residencial, mas o réu não firmou o acordado e nem pagou as despesas de utilização do imóvel.

De outro giro, o réu citado por edital teve a sua contestação argüida por negativa geral da curadora nomeada.

Importante ressaltar que ação de reintegração de posse tem como finalidade restituir o possuidor na posse, em caso de esbulho, o que não ocorre no caso em tela.

O Código de Processo Civil, no que concerne às ações possessórias, estabelece, em seu artigo 927, que:

"Artigo 927 - Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração."

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa, in "Direito Civil", volume 5 - Direitos Reais, 3ª edição, editora Atlas, São Paulo, 2003, páginas 141/142, leciona:

"Ocorrendo esbulho, a ação é de reintegração de posse. Esbulho existe quando o possuidor fica injustamente privado da posse. Não é necessário que o desapossamento decorra de violência. Nesse caso, o possuidor está totalmente despojado do poder de exercício de fato sobre a coisa. Os requisitos estão estampados em conjunto com os da manutenção no artigo 927 do lei processual. Além de sua posse, o autor deve provar o esbulho, a data de seu início e a perda da posse."

Portanto, no caso, cabia ao autor comprovar que exercia posse sobre a área em questão e que fora esbulhada por ato do réu, o que se comprovou com os documentos acostados na inicial, mais os de fls. 86/90 e 108.

À vista o exposto, julgo procedente a ação de reintegração de posse, de acordo com o art. 269. I do CPC, com resolução de mérito, confirmando a liminar deferida às fls.34-verso, reintegrando o autor na posse do imóvel objeto da presente ação.

Condeno o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo em R\$2.000.00 (dois mil reais), corrigidos pela tabela da Corregedoria de justiça, ao tempo de seu efetivo pagamento.

P.R.I.

Juiz de Fora, 04 de setembro de 2009.

Luiz Guilherme Marques

Juiz de Direito.

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Servidão de passagem – Esbulho - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Cambuí		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Patrícia Vialli Nicolini		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	10/10883-1	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	23/02/2012
<b>REQUERENTE(S):</b>	MS e outra		
<b>REQUERIDO(S):</b>	MRS e outra		

## SENTENÇA

VISTOS, ETC...

MSE e sua mulher MLS, devidamente qualificados nos autos, por seu advogado, ajuizaram a presente Ação de Reintegração de Posse em face de MRS, também alhures qualificado, alegando em síntese serem donos da sorte de terras descrita nos autos desde 1993 e há seis meses o requerente teve seu único acesso esbulhado pelo requerido, pois colocou uma porteira com cadeado.

Não tem acesso com veículos, mas pelo espaço deixado somente pessoas e animais é que podem passar.

Pugna pela concessão de liminar restituindo-lhe o acesso à sua propriedade.

No mérito que o cadeado da porteira seja retirado, bem como, a cerca de arame que limita o acesso de qualquer veículo à propriedade, com a sua substituição por um a porteira ou chave de arame, além da fixação de multa diária pelo não cumprimento da ordem judicial.

Com inicial os documentos de fls. 08/18.

A decisão de fls. 19 deferiu a liminar rogada.

Os requeridos vieram aos autos às fls. 24/28, ocasião em que apresentou sua contestação. Em suas alegações, argüem a incompetência do foro da Comarca de Camanducaia em razão do lugar. Que os autores litigam de má-fé, pois fazem alegações inverídicas.

No mérito, alegam que a porteira foi colocada, pois viram sua propriedade sendo invadida por pessoas estranhas que, pretendendo encurtar o caminho para a Pedra de São Domingos, passavam pelo local, causando-lhe prejuízos.

Que o autor às vezes se utilizava do caminho, sem autorização do requerido e deixava a cancela aberta. Asseveram que ele possui outro caminho melhor e com porte para o recebimento de veículos grandes.

Afirmam ter sido o autor quem invadiu sua propriedade e que ele possui um outro caminho mais antigo que dá acesso ao seu terreno.

Negam que estejam presentes os requisitos constantes do art. 427 do CPC.

Pugnam pela improcedência do pedido inicial e sua condenação aos ônus da sucumbência.

Juntou documentos.

Também reconvieram às fls. 51/55, afirmando que os reconvindos praticaram esbulho em seu imóvel e querem ser indenizados pelos prejuízos causados.

Os requeridos agravaram de instrumento conforme fls. 56/62.

A veneranda decisão de fls. 69 converteu o agravo de instrumento em agravo retido.

Mediante exceção de incompetência os autos vieram para esta Comarca.

Realizada audiência de instrução e julgamento, foi ouvida uma testemunha e deliberada a realização de vistoria judicial.

Termo de inspeção judicial fls. 155/156.

Fls. 165/166, foi requerida a habilitação dos herdeiros do autor.

Designada audiência em continuação foram ouvidas três testemunhas em termos apartados.

As partes apresentaram alegações finais em forma de memoriais.

Relatei.

Passo a decidir.

Em sede de ação possessória pretende o autor que os requeridos sejam compelidos a lhe concederem passagem sobre seu terreno.

Inexistem nulidades a serem supridas ou preliminares a serem enfrentadas. Colho o presente feito maduro para seu julgamento.

No mérito, a ação deve ser acolhida.

O esbulho do requerido consiste no impedimento ao requerido do acesso que leva à sua propriedade. Tal fato cristalizara-se com a colocação de uma porteira e cadeado.

Essa prática, contudo, ficou caracterizada pela prova testemunhal colhida sob o crivo do contraditório, a saber:

“que mostrado os anexos fotográficos de folhas 17/18, esclarece que o de folhas 17 se trata da porteira da beira do caminho; que explica que para dentro da porteira tem um pedaço que é do depoente e também do requerido; que o cadeado reportado na fotografia de folhas 17 foi colocado a pouso tempo; que foi o requerido quem colocou não se recordando a quanto tempo; (BCS, fls. 151).

Quanto à servidão de passagem, interessante colacionar a lição de Carlos Roberto Gonçalves:

"A utilização de vantagens de prédio alheio, vizinho ou próximo, pode, sem ser indispensável, mostrar-se necessária ou útil, pelo menos, ao prédio dominante, por aumentar-lhe as possibilidades e condições de uso, implicando alguma restrição àquele.

(...)

As servidões podem tomar várias formas. A mais conhecida é a servidão de trânsito ou de passagem, que assegura ao proprietário de um imóvel a prerrogativa de transitar pelo imóvel de outrem.

(...)

O inciso 11 do mencionado art. 1.388 autoriza o cancelamento da servidão em decorrência da perda da utilidade ou comodidade que determinou a sua constituição. É comum a substituição de uma servidão por uma obra pública. Tal fato afasta, em regra, a razão para a sua manutenção. Não raramente os locais destinados ao escoamento de águas, ou à passagem de pessoas perdem a utilidade em virtude de esgotos e estradas que o Poder Público constrói. A continuação da servidão, por capricho de uma pessoa, é desarrazoada e injustificável, como salienta Arnaldo Rizzardo" (Direito Civil Brasileiro, Vol. V, Ed. Saraiva, 2007, págs. 420, 422 e 441).

Por outro, forçoso reconhecer que o autor, com o embaraço causado pelo requerido, teve prejudicado o uso e gozo de sua propriedade, pois, para que pudessem chegar até ela os insumos necessários, somente poderia ocorrer no lombo de cavalo ou a pé:

“que do jeito como as coisas estão o autor não tem como cultivar ou criar em sua propriedade; que o outro caminho existente é pelo terreno do depoente, mas se trata de uma trilha... (Benedito Camilo da Silva, fls. 151).

Ora, durante a vistoria judicial realizada, o caminho que o requerido afirma ser viável foi integralmente percorrido por todos os participantes daquela diligência. Naquela oportunidade observamos que parte do caminho foi arado e outra, totalmente mal conservada, pela qual não se consegue passar senão à pé:

“Trata-se de um caminho montanhoso. Há um caminho que corta o imóvel, mal conservado. Percorrendo este caminho, num determinado momento, não mais o visualizamos. Após percorrer uns 150 metros, o caminho reaparece.” (fls. 155/156).

Ora, as testemunhas do requerido, ouvidas sob o crivo do contraditório, são enfáticas em afirmarem que o caminho embargado pelo requerido, sendo ele antigo:

“que na ocasião esta passagem se destinava a retirada de madeira; que a madeira pertencia à testemunha D; que ao que se lembra o caminho foi feito em 1991: que por ano fez uso do citado acesso: que a outra opção do autor seria o caminho que segue a estrada de baixo e passa pelas terras do rapaz conhecido como P (BCS) e depois chega na terra dele; que parte do caminho foi arado por P e outra se encontra transitável, tanto que no ano passado o depoente retirou madeira fazendo uso dele;(José Aparecido Bruno, fls. 252).

“que o caminho em litígio tem de 18 a 20 anos; (Adauto Moreira Galvão, fls.254).

Da jurisprudência, importante colacionar:

"SERVIDÃO QUE PERMANECE HÁ DÉCADAS. SAÍDA DIVERSA EXISTENTE. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. Servidão de passagem existente há meio século. Inocorrência de hipótese de prédio encravado. Proteção possessória concedida, ainda que existente outra saída, em precárias condições" (JTACiv. SP 176/187).

"PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. Por isso que a servidão não se presume, só merece proteção pelo possessório, a de trânsito, quando - contínua e aparente - como tal for pública e notoriamente reconhecida" (RT 235/402).

E ainda a Súmula nº. 415 do Colendo Supremo Tribunal Federal:

"Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória".

O acolhimento da pretensão deduzida pelos Autores é, portanto, de rigor, pois inexistente outro caminho capaz de servir-lhe como acesso. O antigo, como quer o requerido, tem lavoura plantada em seu curso, pedras e até um brejo, por onde ele passa.

Noutro giro, os requeridos em nenhum momento comprovaram que tivessem sofrido qualquer espécie de esbulho por parte do autor, nem tão pouco que sofreram danos passíveis de serem indenizados.

Ante o exposto, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE esta ação e improcedente a reconvenção para determinar que o réu mantenha o direito de passagem outorgado quando do deferimento da liminar, ficando a cargo do autor os cuidados com o cadeado colocado pelo Réu.

Em caso de descumprimento da presente determinação fixo multa diária de R\$500,00, a favor do autor, limitada a 30 dias, enquanto persistir a recusa.

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários que fixo em R\$1.500,00, sendo suspensa a sua exigibilidade por estarem amparados pela assistência judiciária gratuita.

P.R.I.C.

Cambuí, 23 de fevereiro de 2012.

Patrícia Vialli Nicolini

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reintegração de posse – Usufruto vitalício – Possuidor indireto - Nu-proprietário – Posse precária - Esbulho – Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Camanducaia		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Fábio Aurélio Marchello		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0878.09.021807-3	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	07/04/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Pedro Alves de Oliveira		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Ademir Vieira da Silva		

Vistos etc.

I- Relatório:

PEDRO ALVES DE OLIVEIRA ajuizou Ação de Reintegração de Posse c/c Perdas e Danos com Pedido Liminar em face de ADEMIR VIEIRA DA SILVA. Afirma o autor, em sua petição inicial (ff. 02/15), que é usufrutuário vitalício de um lote de terreno, com uma casa de residência feita de tijolos, coberta com telhas, forrada e taqueada, com uma cozinha, sala, dois quartos, banheiro e portão com a área de 63m<sup>2</sup> e um barracão com 100m<sup>2</sup> feito de alvenaria e coberto com telhas Brasilit, situado nesta comarca na Vila Santa Lúcia, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 6.614 Livro 02-AA fls.11 (f.17).

Informa que, quando se separou de sua esposa, o referido imóvel foi doado à sua filha ADALGISA ALVES DE OLIVEIRA, reservando-se aos pais o direito ao usufruto vitalício. Desde então a filha passou a residir no imóvel.

Argumenta que a nua-proprietária, sem o seu conhecimento, efetuou uma permuta do imóvel com o réu, que passou a ocupar o imóvel objeto desta ação. Notificado judicialmente a desocupar o imóvel, o réu ficou-se inerte (ff. 20/29). Pede, assim, a reintegração de posse liminar, com a ressalva de que o autor tem o direito de buscar em ação própria as perdas e danos e aluguéis devidos.

A medida liminar foi indeferida por não preencher os requisitos legais (f.31). Houve agravo de instrumento (ff. 33/47) e no acórdão decisório foi determinada audiência de justificação (ff.96/102), o que não demonstrou o interesse do autor (107/109).

Devidamente citado, o réu apresentou contestação (ff. 52/60) alegando que, em 12 de janeiro de 2005, realizou com a nua-proprietária um compromisso particular de permuta de imóveis.

Afirma que o autor jamais exerceu a posse do referido imóvel e que não houve o esbulho, não podendo, desta feita, ser a ação julgada procedente.

O autor impugnou a contestação do réu, rechaçando suas defesas e reafirmando o seu direito à reintegração da posse (ff. 74/79).

Proferido despacho saneador no qual foi afastada a preliminar de inadequação da via eleita (f.105).

Realizada audiência de instrução e julgamento, restou infrutífera a tentativa de conciliação e foram colhidos os depoimentos das partes e de uma testemunha (ff. 133/136).

O autor apresentou suas alegações finais por memorial (ff. 137/141) e o réu ratificou as manifestações anteriores, não se utilizando do prazo para apresentação de memoriais.

Decido.

II- Fundamentação:

Cuida-se de ação de Reintegração de Posse de um imóvel no qual o autor tem direito a usufruto vitalício e que está sendo ocupado pelo réu, em decorrência de um compromisso de permuta de imóveis realizado com a nua-proprietária.

A ação de reintegração de posse é o remédio processual adequado à restituição da posse àquele que a tenha perdido em razão de um esbulho.

O instituto do usufruto confere ao seu beneficiário o direito de posse sobre o bem objeto do direito real (Código Civil 2002 - art.1394). Tal instituto foi devidamente comprovado pelo autor mediante a juntada aos autos da certidão de matrícula do imóvel, na qual consta a instituição do usufruto vitalício em seu favor – CC 2002 - art. 1.391 (f.17).

O réu alega e prova que o autor jamais teve a posse do referido imóvel, assim incabível seu direito à reintegração. Porém, esquece-se que a posse pode ser desmembrada em posse direta e posse indireta conforme preceitua o art.1.197 do CC. No presente caso, o autor sempre teve a posse indireta, o que o qualifica para buscar sua reintegração no imóvel, já que por mera liberalidade permitiu que sua filha residisse no imóvel de forma gratuita (posse direta), mas sem, contudo, perder o direito decorrente do usufruto.

Sobre o tema, vejamos a lição da doutrina:

Para qualificar-se juridicamente à propositura de ação possessória, supõe-se antes de tudo a condição de possuidor que o autor tivesse antes do esbulho, ou ainda tenha nos demais casos. Não é preciso que a posse seja a direta ou a própria. Legitimam-se à ação possessória, ativamente, possuidores diretos e indiretos, com posse própria ou derivada. Quando a posse se apresenta escalonada, o que se tem de indagar é qual das posses foi ofendida, pois só o titular desta é legitimado.

(Adroaldo Furtado Fabrício, Comentários ao Código de Processo Civil, v.VIII, t. III p.384, ob.cit. in Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro, Vol. V Direito das Coisas, 3ª edição 2008 p.113 Editora Saraiva)

E a jurisprudência segue neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMODATO-ESBULHO-CARACTERIZADO - PROCEDÊNCIA DA DEMANDA - Na ação de reintegração de posse, esta deve ser concedida à parte que a comprove e sua respectiva perda pelo esbulho da parte contrária. - No juízo possessionis, não se discute domínio, mas, em casos como o presente, pode-se inferir a existência fática da posse, ainda que indireta, caso tenha ocorrido o seu desdobramento, ao influxo do comodato.

(TJMG – AP. CÍVEL Nº 1.0433.05.155610-1/001- Rel. Des. Luciano Pinto, j. 25/03/2010 p. 28/04/2010. Fonte: DJE)

Diante disso, pode-se concluir que, em relação à configuração da posse, nosso Código Civil adotou a Teoria Objetiva de Ihering, pois não trouxe como requisito para a configuração da posse a apreensão física da coisa ou a vontade de ser dono dela.

Assim, resta configurada a posse do autor.

Esbulho é a privação do possuidor do poder físico sobre a coisa.

Sobre a forma de caracterização do esbulho leciona NELSON ROSENVALD que:

O esbulho não é apenas conseqüente a um ato de força ou ameaça contra a pessoa do possuidor ou seus detentores. Seu espectro é mais amplo e abarca as situações em que a posse é subtraída por qualquer dos vícios objetivos. Vale dizer: violência, precariedade e clandestinidade.

(Jn Direitos Reais. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 5. ed. 2008. p. 122).

Na hipótese em apreço, alega o autor que o réu, mesmo sendo notificado judicialmente (ff.20/29), não desocupou o imóvel, alegando que sua posse é legítima em razão de compromisso de permuta de imóveis celebrado com a nua-proprietária. Porém, razão não assiste ao réu, já que o usufruto está devidamente constituído mediante registro imobiliário, acessível a qualquer interessado, tendo justamente a finalidade de alertar terceiros sobre os direitos reais que incidem sobre o bem (princípio da publicidade – atinente aos registros públicos).

Desta forma, não pode ele alegar que desconhecia tal ônus, já que, em seu próprio depoimento em juízo (f.135), confessa que ficou sabendo do usufruto no momento da assinatura da escritura pública, podendo aí ter desistido do negócio, mas não. Submeteu-se a arcar com as restrições impostas pelo usufruto, que, sendo direito real, é oponível *erga omnes*.

Deste modo, entendo que a posse do réu seria viciada em razão da precariedade. A doutrina ensina que:

O esbulho resultante do vício da precariedade é denominado esbulho pacífico. Em várias situações pode ocorrer tal modalidade, resultante do vício da precariedade: “esbulho possessório caracterizado. Permanência ilícita do réu no imóvel, quando já cessada a legitimidade da ocupação em virtude da dispensa de cargo que autorizava o exercício da posse do bem” (RT 804/401).

(Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro, Vol. V Direito das Coisas, 3ª edição 2008 p.134 Editora Saraiva)

Entendo, portanto, que, a partir do momento em que foi solicitada ao réu a desocupação do imóvel, para que a autora pudesse exercer seu direito legítimo, e o mesmo não foi desocupado, passou o réu a ter posse taxada de precária, caracterizando o esbulho em face do autor.

Assim, forçoso conferir proteção possessória ao esbulhado.

No tocante às perdas e danos, o autor o autor não formulou pedido expresso, ao que deixo de apreciá-lo.

III- Decisão:

Posto isso, e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido do autor para REINTEGRÁ-LO na posse do imóvel descrito na exordial, objeto da matrícula nº 6.614 do Cartório de Registro e Imóveis desta Comarca.

Condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, em face do art.20 § 4º do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Transitada em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Camanducaia, 07 de abril de 2011.

Fábio Aurélio Marchello

Juiz de Direito Cooperador

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Reivindicatória – Perdas e danos – Tutela antecipada – Cumulação de pedidos – Ilegitimidade das partes – Extinção do processo sem resolução de mérito		
<b>COMARCA:</b>	Caratinga		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	José Antônio de Oliveira Cordeiro		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0134 10 014230-3	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	13/08/2013
<b>REQUERENTE(S):</b>	Adalgisa Gomes Ferreira		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Helena Rosa Pereira		

SENTENÇA

Vistos, etc.

#### 1- Relatório

Trata sobre ação reivindicatória acumulada com perdas e danos e pedido de tutela antecipada, proposta por ADALGISA GOMES FERREIRA, divorciada, em face de HELENA ROSA PEREIRA, divorciada.

Pediu a aplicação da celeridade, em face do Estatuto do Idoso.

Narra que, antes de se divorciar, seu ex marido e falecido José Crispim Lessa teria expulsado a mesma do lar, passando a residir com a reivindicada, onde criou e casou todos os filhos e filhas.

Pediu liminar.

Pediu assistência.

Juntou certidão cancelada à f. 09.

Juntou certidão à f. 10 de parte de imóvel onde constam o casal José Hiran e Eliete, mais José Crispim como proprietários.

Juntou matrícula cancelada à f. 12.

Juntou certidão de casamento de José Crispim e Adalgisa e divórcio averbado em 1993 à f. 16.

Certidão de óbito de José Crispim à f. 17.

Juntou mais documentos.

Deferida a assistência à f. 51.

Contestação pela requerida Helena à f. 57/62, dizendo que, quando da aquisição do referido imóvel, a autora (quando na verdade disse ré) teria união estável com José Crispim, iniciada em 1988.

Que o imóvel inclusive foi financiado.

Com base nisso pediu improcedência do feito.

Pediu assistência.

Juntou documentação.

Impugnação às ff.156/166.

Designada a audiência do art. 331, os presentes autos foram apensados a um processo de inventário em curso e outro de cautelar de atentado, isto à f. 186.

Deferida a prova testemunhal à f. 188.

Designada AIJ, só compareceu o procurador da requerida.

As partes foram intimadas para se manifestarem.

Não se manifestaram.

Vieram os autos conclusos.

Decido.

## 2- Fundamentação

A ação reivindicatória, somente na audiência do art. 331, foi apensada aos autos de arrolamento 0134 98 00876-4, em que figura como inventariante, não a requerente reivindicante; mas, sim, a requerida Helena Rosa; dando a entender de fato a união estável após a separação de José Crispim da requerente Adalgisa, união esta entre José Crispim e Helena Rosa.

Foram juntadas Certidões de Registro que nada esclarecem; inclusive algumas canceladas.

Não há também nos autos em apenso nenhuma ação declaratória desta união estável, entre a requerida e José Crispim.

Nem há nos autos o processo de divórcio com a respectiva partilha de bens entre a autora e José Crispim.

Assim, não se pode chegar a qualquer bom termo entre as supostas meações entre os ex cônjuges – no caso de Adalgisa e José Crispim divorciados e entre a suposta união estável entre José Crispim e Helena Rosa.

Logo, nenhuma das partes esclareceram nos autos o título de domínio necessário a se definir a legitimidade tanto ativa quanto passiva, das partes.

Como existe um inventário em curso em que Helena Rosa fora nomeada inventariante, certamente por estar na posse do imóvel, melhor que assim permaneça este status quo.

Logo, em face da ilegitimidade ativa e passiva fruto da não comprovação ou esclarecimentos maiores sobre tanto; é de bom alvitre extinguir o processo, sem resolução do feito, por ilegitimidade ativa e passiva, por hora.

### 3- Dispositivos

Ante o exposto, julgo extinto o processo sem resolução de seu mérito nos termos do art.267, IV, do CPC, por ilegitimidade das partes, vez que ainda não ficou claro quem seria a meeira do falecido José Crispim, ou fruto do divórcio com a requerente Adalgisa ou fruto da suposta união estável com a convivente e inventariante Helena Rosa.

Sem custas ou honorários em face da assistência.

P.R.I.

Caratinga, 13 de Agosto de 2013.

José Antônio de Oliveira Cordeiro

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião – Imóvel urbano - Requisitos – Posse com animus domini – Inexistência – Ato de mera permissão ou tolerância - Improcedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte(MG)		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Raimundo Messias Júnior		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0024.04.256.156-3	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	24/08/2007
<b>REQUERENTE(S):</b>	Maria de Fátima Gonçalves da Silva		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Espólio de Aurelino Gonçalves da Silva		

Vistos, etc...

Maria de Fátima Gonçalves da Silva ajuizou em face de Aurelino Gonçalves da Silva, a presente Ação de Usucapião.

Alegou, em síntese, que há mais de 26 anos, exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel constituído pelo lote de nº 12, da quadra nº 17, com área de 60m<sup>2</sup>, situado na R. Jornalista Mario Eugênio (antiga Rua Hum), nº 390, bairro Serrano. Em 1978, foi construído um barracão, que ocupa atualmente, para residir com seus pais, que já são falecidos. Assim, ao longo dos anos, edificou benfeitorias no imóvel. Disse que seu falecido irmão Aurelino Gonçalves da Silva construiu no mesmo lote uma casa para morar com sua família. Todavia, a área total é de 148m<sup>2</sup>, sendo certo que ocupa 60m<sup>2</sup> desse terreno. Asseverou que na certidão expedida pela Prefeitura de Belo Horizonte/MG, e apresentada ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, constou que não foi aprovada a planta do imóvel. Além disso, a partilha do espólio de Aurelino Gonçalves limitou-se à casa em que os confinantes residem, não sendo incluído o seu barracão. Em fevereiro/2004, foi notificada pelos confinantes, para que desocupasse o imóvel. Visando a declaração de domínio do imóvel, postulara a presente, acostando documentos de fls. 10/122.

Às fls.02, o MM. Juiz indeferiu a assistência judiciária.

Às fls. 124, a Autora requereu a emenda da inicial, a fim de estabelecer os limites dos lotes confrontantes.

A suplicante pugnou pela reconsideração do despacho que indeferiu o pedido de justiça gratuita (fls. 127/128).

Em sua primeira participação, o Ministério Público requereu a emenda da inicial, e a juntada da planta do imóvel(fl.130).

Às fls. 132/134 a requerente cumpriu a solicitação do Parquet, retificando o pólo ativo, nos termos do art. 10 do CPC, e o pólo passivo, acostando documentos de fls. 135/140.

O RMP reiterou parcialmente as diligências(fl. 142/143 e 150-v).

Às fls. 150, deferi a assistência judiciária.

A requerente juntou a planta do imóvel usucapiendo às fls. 153.

Às fls.157/164 e 222, vieram os mandados de citação dos confinantes Wagner dos Santos, Cleonice Matilde Santos, Cleide Vieira, Maria das Dores Gonçalves e Júlio César Santos.

A herdeira Maria das Dores Gonçalves contestou às fls. 171/185. Preliminarmente, disse que o pedido não merece acolhida, uma vez que se pretende o usucapião de parte de terreno cabível aos herdeiros de Aurelino, que lá residem desde sua aquisição. Ademais, é incabível a presente demanda contra o espólio, tendo em vista que este não pode exercitar posse, e não possui personalidade jurídica. No mérito, esclareceram que o terreno foi adquirido por Aurelino Gonçalves em 28/09/1976, junto a José Maria Figueiredo e Nair Uchoa Figueiredo, conforme registro R-3.48858, do livro 339-A, fls. 105/106v, 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Disseram que Aurelino edificou uma casa para residir com sua família, e um barracão para servir como moradia de seus pais, já que contavam com idade avançada. Ocorre que a suplicante, irmã de Aurelino, veio a morar no aludido barracão, sem jamais ter contribuído com os pagamentos de IPTU, água e luz, ou mesmo ter construído alguma benfeitoria. Com o falecimento de Aurelino, o imóvel foi inventariado, cabendo-lhes a partilha do bem. Impugnaram as medidas do terreno apresentados pela Autora. Na oportunidade, discriminaram as áreas limítrofes e as confrontações. Salientaram que a autora reside no imóvel, por atos de mera permissão, uma vez que com a morte da mãe da Autora, foi requerida a desocupação do bem. Ao final, pugnam pelo acatamento das preliminares. Do contrário, a improcedência dos pedidos iniciais.

Com nova vista, o MP considerou desnecessária a sua intervenção (fls.224/226).

No decorrer do processo, procedeu-se a citação, através de mandado, dos requeridos Maria Cristina Gonçalves Marçal, Nilson Rodrigues Gonçalves, Adriana Rodrigues Gonçalves e s/m Virgilino Domingos dos Anjos Neto e Márcio Murilo Gonçalves (fls. 332, 334, 335 e 341), e por precatória, dos requeridos Valéria Cristina Gomes Gonçalves e Aldo Rodrigues Gonçalves (fls. 354 e 356). Por fim, a citação editalícia de Naldo Rodrigues Gonçalves, seu cônjuge e de terceiros interessados(fl.359/361),

Cientificadas as Fazendas Públicas, as respectivas procuradorias federal e municipal compareceram nos autos, negando qualquer interesse sobre o imóvel (fls. 342/344), destacando-se ainda que o prazo decorreu in albis, sem a manifestação do Estado de Minas Gerais.

Impugnação às fls. 363/367.

Às fls. 368, nomeei Curador ao réu citado por edital. Preliminarmente, argüiu a impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que a área a ser usucapida não atingiu o mínimo estabelecido no art. 4º, I da Lei nº 6.766/79. No mérito, contestou por negativa geral (fls. 370/371).

Réplica da autora às fls. 373/374.

Instados à especificação de provas, as partes requereram a produção de prova documental, depoimento pessoal, oitiva de testemunhas e prova pericial. Já o Curador informou que não tinha provas a produzir.

Na audiência designada, determinei a citação de Naldo Rodrigues Gonçalves e sua esposa Darlene Maria de Oliveira, e designei nova data (fls. 393).

Conforme se vê às fls. 415, a audiência foi redesignada.

Às fls. 418/435, os herdeiros de Aurelino Gonçalves apresentaram defesa. Preliminarmente, suscitaram a impossibilidade jurídica do pedido, por pretender a autora o usucapião de uma área de 60m<sup>2</sup>, ou seja, inferior ao mínimo estabelecido pelo art. 4º, I da Lei 6.766/79. Além disso, a denominada área é indivisível, o que torna inviável a sua utilização. Argüiram a falta de requisito essencial para a propositura da presente, posto que a posse sustentada na inicial não pode ser considerada mansa e pacífica. No mérito, repisaram os mesmos argumentos lançados pela Ré Maria das Dores Gonçalves, por ocasião da sua defesa (fls. 171/185). Assim, pugnaram pelo acatamento das preliminares. Do contrário, a improcedência dos pedidos iniciais.

Abertos os trabalhos, redesignei outra data (fls. 464), tendo em vista a possibilidade de acordo.

Frustrada a composição do litígio, na audiência de instrução e julgamento, procedeu-se à oitiva de seis testemunhas (fls. 468/474).

Com os memoriais dos litigantes (fls. 475/476 e 477/492), a Curadora ad litem esclareceu que Naldo e sua esposa possuem procurador constituído nos autos (fls. 492-v).

Às fls. 493, o Ministério Público reiterou a sua manifestação, no sentido de considerar desnecessária a sua intervenção.

Assim, os autos retornaram em conclusão.

É o relatório, fundamento e decido.

Cuida-se de Ação de Usucapião.

Em primeiro plano, cumpre destacar que é juridicamente possível a aquisição de propriedade de imóvel urbano com área inferior a 125 m<sup>2</sup>, através de usucapião. De fato, a proibição de que trata o art. 4º, II, da Lei nº 6766/79 refere-se a loteamento ou desmembramento de terreno.

No mais, o processo está em ordem, e pronto para a decisão.

Afirma a autora que há mais de vinte e seis anos, exerce a posse mansa e pacífica do imóvel, com *animus domini*. Assim, pugnou pelo reconhecimento do domínio.

Na espécie, aplica-se o art. 550(CC/1916), in verbis:

art. 550. Aquele que, por 20 anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e 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.

Ressalte-se que, na usucapião como forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício de tempo, exige-se a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini* e durante o prazo estabelecido pela lei(vinte anos).

In casu, alega a autora que mantêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre uma área de 60m<sup>2</sup>, há mais de vinte e seis anos, utilizando-a para sua moradia, além de ter realizado a construção de benfeitorias.

Por outro lado, asseveraram os réus que herdaram do *de cuius* Aurelino Gonçalves, irmão da Autora, o terreno usucapiendo, por ocasião do seu inventário. Afirmaram que a Autora exerceu atos de mera permissão sobre o imóvel em litígio, uma vez que veio a residir no terreno com seus genitores.

Analisando o conjunto probatório, o pedido é improcedente.

Conforme se vê dos autos, o imóvel usucapiendo, qual seja, o lote 12, do quarteirão 17, do bairro Serrano, pertencia a Aurelino Gonçalves (fls. 15), e foi objeto de inventário. Ao final do processo, foi transferido aos herdeiros, por ocasião da partilha homologada perante o Juízo da 3ª Vara de Sucessões (024.02.651.964-5), como de ver-se dos documentos de fls. 189/219.

Depreende-se dos depoimentos testemunhais que a requerente residia no imóvel em disputa, por força do consentimento de Aurelino Gonçalves, que já é falecido. Vejamos:

"que conhece o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, podendo informar que o mesmo é ocupado pela autora; ao lado do referido imóvel, há um lote ocupado pela esposa de Aurelino, de nome Maria; tem conhecimento que a autora já recebeu de uma imobiliária, uma correspondência, visando a sua retirada do imóvel; [...] (Solange Lopes da Rocha – testemunha da requerente – fls. 469).

"que mora desde 1973 no bairro Serrano, e em 1978, ficou conhecendo o imóvel usucapiendo;[...]; não sabe informar a que título a autora ocupa o imóvel; também não sabe quem o construiu; a autora reside com os filhos; no mesmo lote existe uma casa onde reside a esposa de Aurelino, já falecido; quando da morte de Aurelino, seus herdeiros quiseram que a autora deixasse o imóvel; nesses dezoito anos, os filhos de Aurelino edificaram um cômodo comercial no lote, e instalaram uma mercearia, e posteriormente um salão de beleza; o cômodo foi construído na frente do imóvel usucapiendo; [...] (Antônio Walter Machado – testemunha da requerente – fls. 470 - grifei).

"que conhece o imóvel usucapiendo desde que se iniciou a sua construção, há aproximadamente 30 anos; o imóvel foi construído pelo finado Aurelino; concluída a obra, os pais de Aurelino foram residir no imóvel, até porque foi construído com esta finalidade;

posteriormente, os irmãos de Aurelino foram residir no imóvel; [...] quando da morte de Aurelino, a autora residia no imóvel; com a morte de Aurelino, houve um desentendimento entre a autora e a viúva de Aurelino; verbalmente, a viúva de Aurelino pediu que a autora deixasse o imóvel, mas o pedido não foi atendido; que a requerida Maria reside no mesmo lote do imóvel usucapiendo; a casa onde mora a viúva de Aurelino foi construída antes da edificação do imóvel usucapiendo; no lote onde residem as duas litigantes há um cômodo comercial, que dá lugar a um salão de beleza; o cômodo foi iniciado por Aurelino, e concluído por sua filha; [...] (Edson da Silva Moreira – testemunha dos requeridos – fls. 473 - grifei)

“que mora no bairro Serrano, há 40 anos, e há aproximadamente 25 anos, conhece o imóvel usucapiendo, podendo informar que o mesmo é ocupado pela autora; o declarante forneceu para Aurelino, as portas e janelas para a construção do referido imóvel; a casa foi construída para que os pais de Aurelino pudessem nela residir; quando os pais de Aurelino faleceram, o mesmo disse ao declarante que iria precisar do imóvel; no entanto, a autora acabou ficando no barraco, e lá reside até hoje; [...] (Luís Alves dos Santos – testemunha dos requeridos – fls. 474 - grifei).

Data venia, a autora não comprovou os requisitos para a prescrição aquisitiva. Ao final do debate, resta claro que a sua permanência no imóvel ocorreu por mera liberalidade de seu falecido irmão Aurelino Gonçalves.

A posse *ad usucapionem* é aquela que se exerce com intenção de dono.

Se é certo que a Autora passou a morar com seus genitores, que, por sua vez, residiam no imóvel de Aurelino, também por interesse deste, deve-se afastar a possibilidade de que teria ocorrido a prescrição aquisitiva.

De fato, os atos de mera permissão ou tolerância não traduzem posse, por importarem no exercício precário de um direito.

Na dicção do artigo 497 do Código Civil de 1916,

"não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, ou a clandestinidade".

A propósito, confira-se a jurisprudência:

Mera tolerância. Usucapião. Inadmissibilidade. Inexistente o animus dominus de quem detenha a coisa, malgrado a posse longa e de boa-fé, mas exercida de forma transitória, gratuita, precária, é impossível a invocação, em sede de defesa, da usucapião extraordinária. Incidência do CC/1916 492[CC1203] e CC/1916 497 [CC 1208] (2º TACivSP, Ap 429995, rel. Juiz Andreatta Rizzom j. 17.4.1995). No mesmo sentido: JTACivSP 153/372. (Código Civil Comentado, JUNIOR, Nelson Nery, e NERY, Rosa Maria de Andrade, 4ª edição revista, ampliada e atualizada até 20.5.2006, Ed. Revista dos Tribunais, p. 746).

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS OBJETIVOS. POSSE E PRAZO. POSSE E DETENÇÃO. DISTINÇÕES. AUSÊNCIA DE PROVA DA PRIMEIRA. PRETENSÃO DE USUCAPIR

INVIABILIZADA. RECURSO NÃO PROVIDO. O autor da ação de USUCAPIÃO extraordinária deve comprovar os requisitos objetivos e subjetivos para esta modalidade de aquisição originária da propriedade.

A posse e a detenção são inconfundíveis. Esta resulta de atos de mera tolerância ou do cumprimento de instruções do possuidor, não existindo autonomia. Aquela, a seu turno, decorre da fruição autônoma do bem, conservando-o e defendendo-o, mesmo sem o possuidor ter a propriedade dele. Contestada a existência de posse com a afirmativa de tratar-se de detenção, compete ao autor produzir prova de que havia realmente a posse, sob pena de negativa do pedido. (TJMG, Ap. Cível nº 2.0000.00.507150-3/000, 12ª C. Cível, Rel. Des. José Flávio de Almeida, j. 21/09/2005)

AÇÃO DE USUCAPIÃO - REQUISITOS INDEMONSTRADOS - POSSE DOS AUTORES DECORRENTE DE MEROS ATOS DE PERMISSÃO E TOLERÂNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL USUCAPIENDO - Constituindo requisito essencial a caracterizar o usucapião extraordinário o exercício da posse pelo usucapiente por vinte anos, com o ânimo de dono, mansa, pacífica, contínua e ininterrupta, mister se faz que o possuidor demonstre, de modo claro e preciso, essas circunstâncias básicas e essenciais a que se lhe reconheça a prescrição aquisitiva, não se adaptando à espécie a posse exercida por mero ato de permissão e tolerância dos proprietários do imóvel(TJMG, Ap. Cível nº 476.221-2, 16ª C. Civil, Rel. Des. Otávio de Abreu Portes, j. 18/05/2005)

Uma vez que a Autora não se desincumbiu do ônus que lhe competia, há que se afastar a pretensão inaugural.

## CONCLUSÃO

Isso considerado, julgo improcedente o pedido inicial, e condeno a requerente ao pagamento das custas processuais, e de honorários aos procuradores da parte adversa, que arbitro em R\$ 600,00, ex vi do art. 20, § 4º do CPC.

Suspendo a cobrança da sucumbência, porque estive litigando sob o pálio da Justiça Gratuita.

P. R. I.

Belo Horizonte(MG), 24 de agosto de 2007.

Raimundo Messias Júnior

Juiz de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião especial urbana – Ausência de registro imobiliário – Sujeição à usucapião – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse de boa-fé – Posse com animus domini – Justo título – Contrato particular de cessão de promessa de compra e venda - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Araguari		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Alessandra Leão Medeiros Parente		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	-	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	24/04/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Mara Suely Gomes		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

Vistos, etc.

### I – RELATÓRIO

Mara Suely Gomes, qualificada na inicial, ajuizou ação de usucapião, buscando ver declarada em seu favor a propriedade do imóvel localizado na Rua José Joaquim de Souza, n.º15 –Bairro de Fátima – Araguari/MG.

Alegou que o imóvel, em 1983, foi adquirido pelo Sr. José Pereira que permaneceu na posse do mesmo, juntamente com sua esposa, de forma mansa, pacífica e de boa-fé até 1993. Asseverou que, em 08 de fevereiro de 1993, o Sr. José Pereira propôs ação de justificação que foi julgada procedente. Aduziu que o Sr. José Pereira transferiu sua posse neste mesmo ano à Sra. Sonia da Costa Urata, mediante compromisso de compra e venda. Afirmou que Sra. Sonia da Costa Urata permaneceu na posse do imóvel até 1997. Alegou que neste ano a Sra. Sonia da Costa Urata transferiu sua posse para o Sr. Luzio Ederson Mendes, que permaneceu na posse do imóvel até 26 de fevereiro de 2004. Nesta data, a posse do imóvel foi transferida para a autora. Alegou que, em razão de tais fatos, a autora possui 21 anos, 8 meses e 9 dias de posse, mansa, pacífica e de boa-fé. Asseverou que sua pretensão encontra amparo no artigo 183 da CRFB/88, bem como no artigo 1243 do CC/2002. Ao final, requereu os benefícios da justiça

gratuita e a procedência do pedido para declarar a propriedade da autora sobre o imóvel descrito na inicial.

Com a inicial vieram os documentos de ff.08/44.

Em decisão de f.45 foram deferidos os benefícios da justiça gratuita e determinada a emenda da inicial.

Regularmente intimados nos termos do artigo 943 do CPC, a União e o Estado de Minas Gerais, se manifestaram às ff.85/86 e 102/103, respectivamente, informando não possuírem interesse na demanda. O Município de Araguari apresentou contestação às ff. 89/90. Alegou que, como o imóvel não possui registro, é bem público municipal, devendo, portanto, ser o pedido julgado improcedente.

Regularmente citados, consoante mandados e certidões de ff. 75/76, 80/81 e 109/110 e editais de ff. 107 e 108, os confrontantes e eventuais interessados nada manifestaram .

Designada Audiência de Instrução e Julgamento, foi ouvida uma testemunha da autora.

Memoriais finais da autora às ff.136/138.

Em sede de alegações finais orais, o Município se reportou à sua contestação de ff.89/90.

O Ministério Público de Minas Gerais, em parecer de ff.139/140, opinou pela procedência do pedido.

É o relatório.

Passo à fundamentação.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de ação de usucapião proposta por Mara Suely Gomes, visando a declaração de domínio de imóvel urbano localizado na Rua José Joaquim de Souza, n.º15 – Bairro de Fátima – Araguari/MG.

Não há preliminares a serem analisadas, bem como não vislumbro qualquer matéria de ordem pública a ser conhecida de ofício. Assim, passo ao exame do mérito.

Cinge-se a controvérsia em verificar se o bem imóvel descrito na inicial possui natureza de bem público e, caso ultrapassada essa questão, se a autora demonstrou a existência dos requisitos necessários à aquisição da propriedade do imóvel descrito na exordial.

Alegou o Município de Araguari que o imóvel descrito na inicial é bem público municipal, vez que inexistente o registro do mencionado imóvel.

De fato, conforme informa a certidão de f.49, o imóvel objeto do presente feito não possui registro. Contudo, tal fato não é suficiente para implicar na existência de propriedade em favor do município.

Diversamente do que alega o Município de Araguari, não há presunção absoluta ou relativa, de que os bens imóveis sem registro são bens públicos.

O Município, para ser considerado dono de bem imóvel, deve comprovar essa qualidade mediante o registro do título aquisitivo.

A inexistência de registro, por si só, não permite a conclusão de que a terra sem registro é devoluta e, portanto, de natureza pública, o que configuraria fato impedido à prescrição aquisitiva, nos termos do art.183, §3º da CRFB/88.

Ademais, Município de Araguari não se desincumbiu de seu ônus de comprovar que o imóvel objeto do presente feito possui natureza pública (art.330,II do CPC).

Neste sentido já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

USUCAPIÃO - IMÓVEL - NÃO COMPROVAÇÃO DE PERTENCER À MUNICIPALIDADE - AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E ORIGEM - SUJEIÇÃO À USUCAPIÃO - COMPROVAÇÃO DE POSSE MANSA E PACÍFICA PELO PERÍODO EXIGIDO EM LEI - CONFIGURAÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. Pela usucapião, modo originário de aquisição do domínio, pretende o legislador atribuir juridicidade a situações de fato que se alongam no tempo, transformando esta situação de fato em situação de direito. Havendo o preenchimento de todos os requisitos exigidos para a configuração da usucapião, deve-se reconhecer a ocorrência da prescrição aquisitiva. A municipalidade não pode arrogar como de sua propriedade todos os imóveis sem registro, tendo o ônus de comprovar que se trata de terra devoluta ou de domínio público. Não se configura como terra devoluta, ou seja, abandonada, aquela sem registro que é utilizada por particular com posse 'ad usucapionem'.( TJMG – Reexame Necessário n. ° 1.0035.05.050201-8/001 – Des. Rel. : Vanessa Verdolim Hudson Andrade – DJ : 05/09/2008)(grifo nosso)

Assim, ante o exposto, não merece acolhida a alegação do Município de Araguari de que o imóvel objeto do presente feito é de natureza pública.

Ultrapassada essa questão, passo à análise dos requisitos da prescrição aquisitiva.

Asseverou a autora que possui 21 anos, 8 meses e 9 dias de posse, mansa, pacífica e de boa-fé, uma vez que pode somar à sua posse a posse de seus antecessores nos termos do artigo 1243 do CC. Aduziu ainda que sua pretensão encontra amparo no artigo 183 da CRFB/88.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a usucapião pro moradia, prevista no art.183, caput da CRFB/88 exige pessoalidade, não sendo admitida, nesta hipótese, acessão de posse para fins de comprovação de tempo de posse.

Os requisitos da usucapião especial urbana estão previstos no artigo 183 da CRFB/88, bem como no artigo 1.240 do CC que o reproduziu:

Art. 183. 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.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 1.240. 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A Doutrina do Ministro Cezar Peluso comenta os mencionados dispositivos legais:

O prazo de usucapião especial urbana é de cinco anos e o quinquênio somente se inaugura o ano de 1988, não se computando prazo anterior à Constituição Federal, por se tratar de instituto novo (RTJ 166/237, 165/371, 175/352 e 165/348)

De um lado, o prazo é exíguo, com o fim de estimular essa modalidade de usucapião. De outro lado, a categoria destinatário do benefício é limitada mediante uma série de requisitos objetivos e subjetivos. Note-se que os requisitos básicos de todo usucapião estão implícitos no art.1.240, ou seja, a posse deve ser contínua, pacífica e com *animus domini*.

Quanto aos requisitos subjetivos, somente a pessoa natural pode ser autora dessa modalidade de usucapião, pois não se cogita de pessoa jurídica estabelecendo moradia própria ou com sua família em lote urbano. Nada impede que diversos compossuidores, familiares ou não, desde que preencham os demais requisitos previstos no art.1.240, figurem todos no pólo ativo. Não pode o usucapiende ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A respeito de tal requisito, remete-se o leitor aos comentários ao artigo anterior, aqui se aplicando, em tal ponto, tudo que lá foi dito.

No que tange aos requisitos especiais objetivos, deve a área usucapida situar-se em zona urbana. O critério é por localização, e não por destinação da área, descabendo usucapião sobre imóvel situado na zona rural, mas com finalidade urbana. A área de superfície máxima do terreno é de 250m<sup>2</sup>. Pouco importa que a construção tenha área edificada maior do que a do terreno, edificada em mais de um pavimento (RT 675/89).(…) (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n.10.406, de 10.01.2002: contém o Código de 1916/ coordenador Cezar Peluso.- 4.ed.rev. e atual.-Barueri, SP: Manole, 2010, p.1225/1226)

No caso ora sob exame, a autora comprovou ter adquirido sua posse mediante justo título, conforme se verifica do “contrato particular de cessão de promessa de compra e venda de imóvel” de ff.41/44.

No que tange os requisitos referentes ao lapso temporal e à mansidão da posse, a testemunha da autora, Sr. Luzio Éderson Mendes, assim, disse (f.135):

que sabe que a Sra. Mara Suely reside na Rua José Joaquim de Souza; que a Sra. Mara Suely reside neste imóvel a aproximadamente sete anos; que era o dono o imóvel, mas não possuía o registro do mesmo; que há um processo que trata da regularização da situação do imóvel; que a Sra. Mara Suely sempre permaneceu no imóvel desde que o depoente o “vendeu” para a autora; que a posse do imóvel foi transmitida para diversas pessoas, dentre elas a autora, sendo que nunca houve reclamação quanto à propriedade do imóvel; que o depoente teve posse do imóvel por sete anos; que procurou a Prefeitura para regularizar a situação, contudo neste íterim transmitiu a posse para autora (...) (grifo nosso)

No que tange ao requisito moradia, a testemunha afirmou que residiu no imóvel antes de vender sua posse à autora e que esta reside no imóvel há sete anos, restando, portanto, preenchido o mencionado requisito legal.

Quanto ao requisito referente à metragem do imóvel, consta do memorial descritivo de f.19 que o imóvel possui 229m<sup>2</sup>, sendo área, portanto, inferior a metragem legal, de 250m<sup>2</sup>.

Por fim, verifica-se que a autora preenche o requisito previsto na parte final o artigo 1240, caput do CC/02, conforme certidões de ff.65 e 68, uma vez que a autora não é proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Dessa forma, verifica-se que a autora demonstrou preencher todos os requisitos necessários à usucapião especial urbana, quais sejam: posse mansa e pacífica com *animus domini* por mais de 5 anos, ter a posse a finalidade de moradia, ter o imóvel até 250m<sup>2</sup> e não ser proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Ante todo o exposto e fundamentado, a pretensão autoral merece ser acolhida, devendo ser declarado o domínio do imóvel descrito nos autos em favor da autora (art. 941 e 945 do CPC). A sentença deverá ser transcrita no Registro de Imóveis, mediante mandado, satisfeitas as obrigações fiscais (art. 945 do CPC).

### III - DISPOSITIVO

Posto isso, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL, e resolvo o mérito da lide, nos termos do art.269, I do CPC, e, em consequência, declaro pertencer à autora, Mara Suely Gomes, o domínio do imóvel descrito na petição inicial e memorial descritivo (f.19), ressalvados os direitos de terceiros não citados.

Transitada em julgado, expeça-se o competente mandado para Registro do domínio em favor dos autores junto ao CRI local, satisfeitas as obrigações fiscais (art. 945 do CPC).

Isento o Município de Araguari das custas nos termos do art.10, I, Lei Estadual 14.939/03. Condeno o Município de Araguari no pagamento de honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Araguari, 24 de abril de 2011.

Alessandra Leão Medeiros Parente

Juíza de Direito Substituta

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião extraordinária – Imóvel rural – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Ausência de oposição – Prazo de vinte anos – Regra de transição - Procedência do pedido		
<b>COMARCA:</b>	Conceição do Mato Dentro		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Erica Climene Xavier Duarte		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0175.10.000518-0	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	16/06/2014
<b>REQUERENTE(S):</b>	Ana Maria de Castilho Souza		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Confinantes e possuidores anteriores		

## SENTENÇA

### 1. RELATÓRIO

ANA MARIA DE CASTILHO SOUZA, qualificada nos autos, ajuizou ação de usucapião extraordinário alegando ser legítima possuidora, por cessão de direitos, de um imóvel rural localizado no lugar denominado Boca da Mata, zona rural desta cidade e comarca, com área total de 10.0678 ha, composto por uma casa de morada, coberta com telhas, com 06 cômodos.

Alega a requerente que sua posse, somada com o tempo dos possuidores anteriores, vem sendo exercida ininterruptamente, sem qualquer oposição há mais de 20 (vinte anos), de forma mansa, pacífica.

Requeru a procedência do pedido, com o reconhecimento do domínio.

Deu à causa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Com a inicial vieram os documentos de ff. 09/23v, incluindo memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo às ff. 18/20.

Certidão negativa do Cartório de Registro de Imóveis à f. 17, atestando a inexistência de registros imobiliários do imóvel usucapiendo.

Citados eventuais interessados e réus ausentes por edital, conforme f. 48.

Devidamente citados, conforme certidões de ff. 48v/49, 55, 57v, 87, 89, 99, 102, 119, 122 e 127, os confinantes não se manifestaram. Também foram citados os possuidores anteriores às ff. 55v.

Devidamente notificados, o município de Conceição do Mato Dentro, a União e o Estado de Minas Gerais se manifestaram às ff. 51/54, 62 e 71, respectivamente.

Designada audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas três testemunhas arroladas pela parte autora (ff. 139/141).

Cumprindo determinação deste juízo, a parte autora juntou aos autos planta georreferenciada da área usucapienda à f. 144, acompanhada do memorial descritivo de ff. 145/146 e anotação de responsabilidade técnica de f. 147.

A parte autora apresentou alegações finais às ff. 149/152, reiterando o pedido de reconhecimento do domínio sobre o imóvel usucapiendo.

Em parecer final (ff. 153/164), o Ministério Público opinou favoravelmente a procedência da pretensão da autora, uma vez que restaram comprovados os requisitos para a aquisição da propriedade mediante usucapião extraordinária, contudo, pugnou que o registro do imóvel usucapiendo fosse condicionado à conjunta averbação da reserva legal, após laudo do IEF, o qual deverá ser providenciado pela autora.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO

Não há irregularidades nem preliminares a examinar, razão pela qual passo à análise do mérito.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário, em que a autora pretende a declaração da propriedade de um imóvel rural localizado no lugar denominado Boca da Mata, zona rural desta cidade e comarca, com área total de 10.0678 ha, composto por uma casa de morada, coberta com telhas, com 06 cômodos.

A certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, à f. 17, comprova que o imóvel usucapiendo não se encontra registrado.

Os entes estatais, devidamente notificados, não manifestaram interesse na presente ação, uma vez que o bem não é público.

A planta do imóvel e o memorial descritivo foram juntados aos autos (ff. 18/20), bem como a planta georreferenciada da área usucapienda, acompanhada do memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ff. 144/147).

Foi publicado edital para citação de eventuais interessados, atendendo, portanto, às exigências contidas no artigo 942 do Código de Processo Civil (f. 48).

Os depoimentos das testemunhas estão em consonância com as alegações feitas pela autora, pois Adão de Oliveira Costa Filho afirmou, em seu depoimento de f. 139:

(...) que é confinante do terreno adquirido pela autora; que Boca da Mata é uma região do município de Conceição do Mato Dentro; que acredita que a autora possui a região por cerca de 03 a 05 anos; que anteriormente era possuidor da localidade o senhor Xico Demétrio; que acredita que Xico Demétrio foi possuidor do local por mais de 40 anos; que o Xico Demétrio vendeu a localidade para o Braz que transferiu para a autora; que Braz comprou do Xico Demétrio há cerca de 05 anos atrás; que não sabe dizer de pessoas reivindicando a terra; que a autora frequenta a localidade para lazer; que no local construiu uma casa de campo; que a autora reside no Rio de Janeiro/RJ; que acredita que a autora vai à localidade de dois em dois meses; que acredita que a terra adquirida pela autora possui cerca de 10 hectares; que a autora não cultiva na localidade; que acredita que a terra da autora é realmente aquela descrita à f. 20; que a família do depoente é proprietária do terreno vizinho ao da autora por 50 anos; que o Xico Demétrio era meeiro do depoente; que a localidade da Boca da Mata é ocupada pela autora e acredita que mais duas pessoas de nome Sebastião Pedro de Matos e o falecido Francisco de Almeida Costa (...).

No mesmo sentido, foi também o depoimento da testemunha José Otávio Costa à f. 141.

(...) que conhece a autora há aproximadamente 03 anos; que seu pai é conhecido como Xico das Pedras e Xico Demétrio; que seu pai possuía uma posse na localidade Campo Redondo; que vendeu o local para Braz há aproximadamente 03 anos; que vendeu para a autora; que o pai do depoente Xico das Pedras residiu na localidade por 36 anos; que são confinantes da localidade o Adãozinho, o Marcos e o Hailton; que a localidade possui 11 hectares; que a autora sempre frequenta a localidade; que a autora reside no Rio de Janeiro/RJ; que na época em que o pai do depoente residia na região nunca houve reivindicação da posse; que após a venda por seu pai da localidade não houve reivindicação; que o pai do depoente não possuía registro na localidade (...).

A testemunha Maria Hilda Costa também afirmou ser a autora legítima possuidora do imóvel (f. 140), ao aduzir que seu pai foi possuidor de 11 hectares em Campo Redondo, por 36 anos, tendo vendido à pessoa de Aroldo, o qual, por sua vez, vendeu à autora.

Nos termos do art. 1.238 do Código Civil de 2002, aquele que possuir como seu um imóvel por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé.

Entretanto, o artigo 2.028 do mesmo Código define uma regra de transição, dispondo que “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”.

No presente caso, quando o Código Civil entrou em vigor, em janeiro de 2003, a posse alegada já havia superado mais da metade do prazo previsto no artigo 550 do Código Civil de 1916, qual seja, vinte anos. Portanto, aplicável ao caso o disposto na lei anterior, cujo artigo 550 dispunha:

“Art. 550. Aquele que, por vinte anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e 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 a transcrição no registro de imóveis.”

Assim, para o deferimento do pedido, devem ser preenchidos os seguintes requisitos: prescrição aquisitiva pelo prazo de 20 (vinte) anos e posse ininterrupta e sem oposição, independente de boa-fé, com ânimo de dono.

Sobre o tema, são os ensinamentos de Sílvio de Salvo Venosa:

O usucapião extraordinário no Código Antigo possuía o lapso geral de 20 anos, prazo em que a posse deve ter transcorrido sem contraste algum. Geralmente, os testemunhos dos vizinhos e pessoas do lugar, bem como definição clara dos limites do imóvel, são importantes elementos de prova da continuidade pacífica da posse. (Direito civil: direitos reais. v. 5, 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 216).

Quanto ao prazo, as testemunhas Adão de Oliveira Costa Filho, Maria Hilda Costa e José Otávio Costa afirmam que a autora e os possuidores anteriores vêm exercendo a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo há aproximadamente 40 (quarenta) anos, comprovando-se assim o requisito temporal.

Ressai dos autos, através da prova testemunhal, que a posse foi ininterrupta e sem oposição. Aliás, conquanto citados, os confinantes não se opuseram ao pedido.

Noutra vertente, restou configurado o ânimo de donos da autora, cujo comportamento e postura é de proprietária da coisa.

Desse modo, presentes os requisitos da usucapião extraordinária, deverá o domínio do imóvel descrito na exordial ser declarado à autora, por sentença, para que sirva de título para transcrição no registro de imóveis, concretizando, assim, o modo originário de aquisição de domínio.

À luz do princípio da causalidade, aquele que deu origem à demanda arcará com o pagamento das custas. Logo, essas deverão ser pagas pela autora, vez que ajuizou esta ação objetivando regularizar a situação de seu imóvel.

Com relação ao parecer ministerial de que seja condicionada à conjunta averbação da reserva legal, entendo que a presente ação trata de matéria afeta à usucapião, assim, a questão apresentada ao juízo deve ser analisada tão somente quanto ao domínio do imóvel. Eventual debate sobre a área de preservação ambiental não deve ocorrer neste feito.

Sobre o assunto, já decidiu o egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - USUCAPIÃO - REGULARIZAÇÃO DA RESERVA LEGAL - VIA PROCESSUAL INADEQUADA - POSSUIDOR - ILEGITIMIDADE. A ação de usucapião, por ter por objeto exclusivo a declaração do domínio, não autoriza a discussão sobre a regularização de reserva legal, que tem procedimento próprio e estranho à referida ação. O possuidor não é legitimado para requerer a averbação da reserva legal no Cartório de Registro de Imóveis, a

teor do art. 1.241, parágrafo único, do Código Civil. Recurso não provido. (Agravo de Instrumento Cv 1.0301.07.029779-3/001, Rel. Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/08/2012, publicação da súmula em 22/08/2012)

### 3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE A PRETENSÃO para declarar em favor de ANA MARIA DE CASTILHO SOUZA o domínio do imóvel rural localizado no lugar denominado Boca da Mata, zona rural desta cidade e comarca, com área total de 10.0678 ha., composto por uma casa de morada, coberta com telhas, com 06 cômodos, com as descrições e confrontações constantes da planta e memorial descritivo de ff. 18/20, bem como a planta georreferenciada da área usucapienda, acompanhada do memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ff. 144/147).

Transitada em julgado, expeça-se mandado para transcrição da presente sentença no Cartório de Registro de Imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais, na forma do artigo 945 do Código de Processo Civil.

Custas pela autora.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Conceição do Mato Dentro, 16 de junho de 2014.

ERICA CLIMENE XAVIER DUARTE

Juíza de Direito

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND			
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião extraordinária – Imóvel rural – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini – Direito à moradia – Função social da posse e da propriedade - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Itamarandiba		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Adelmo Bragança de Queiroz		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	13755-06.2010.8.13.0325	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	16/08/2011
<b>REQUERENTE(S):</b>	Domingas Teixeira Oliveira		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

### 1- RELATÓRIO

DOMINGAS TEIXEIRA OLIVEIRA, já qualificada nos autos, ajuizou ação de usucapião do imóvel conhecido por “Sítio Ribeirão da Serra”, localizado na zona rural do município de Itamarandiba/MG, com área total de 3,9817 hectares, cujas delimitações e confrontações foram indicadas na petição inicial.

Alegou que possui o referido bem de forma mansa, pacífica e continuada, há mais de 20 anos, posse que resultou na demarcação do perímetro do imóvel através de cercas de arame, na plantação de hortaliças, criação de animais, realização de pastagem e construção de casa de morada. Por tais razões, requereu, além da justiça gratuita, a declaração da aquisição da propriedade sobre referido bem imóvel (ff. 2/7).

Com a petição inicial vieram os documentos de ff. 8/17.

Justiça gratuita concedida à requerente à f. 23.

Os confinantes presentes e seus cônjuges foram citados pessoalmente. Já os ausentes em lugar incerto e os eventuais interessados foram citados por edital (ff. 28/33, 36 e 37).

Como o imóvel não está registrado, não foi citado o proprietário do imóvel (f. 11).

A União, o Estado de Minas Gerais e o município de Itamarandiba foram intimados e não manifestaram interesse sobre a área usucapienda (ff. 25/27, 32 e 34/35).

Antônio Fernandes ofertou contestação. Preliminarmente, alegou carência de ação. No mérito, após apontar que é o real proprietário e possuidor do imóvel usucapiendo, requereu a improcedência do pedido autoral. Por fim, pleiteou pela concessão da assistência judiciária (ff. 38/41).

A defesa veio acompanhada dos documentos de ff. 42/50.

Impugnação à contestação às ff. 52/54.

O Ministério Público exarou parecer e opinou pelo indeferimento da preliminar arguida (ff. 57/58).

O processo foi saneado e a preliminar levantada foi afastada (f. 59).

Na audiência de instrução, foram ouvidas duas testemunhas e, diante da juntada intempestiva do rol, foi indeferida a oitiva das testemunhas arroladas pelo contestante. Em seguida, as partes ofertaram alegações finais orais. A requerente reiterou os termos da petição inicial ao passo que o contestante corroborou o teor da contestação (ff. 72/77).

O Ministério Público, por intermédio de seu Promotor de Justiça, o Dr. Felipe de Leon Bellezia de Salles, manifestou-se pela procedência dos pedidos contidos na petição inicial (ff. 79/80).

É o relatório.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO

Ao exame dos autos, verifica-se estarem presentes os pressupostos processuais e as condições da ação. Não há outras questões preliminares a serem resolvidas, nem se vislumbra qualquer nulidade que deva ser decretada de ofício. Passa-se ao exame do mérito.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária proposta por Domingas Teixeira de Oliveira. Alegou a requerente que há mais de 20 anos possui com ânimo de dono, de forma pacífica e incontestada, o imóvel denominado “Sítio Ribeirão da Serra”, localizado na zona rural do município de Itamarandiba, motivo pelo qual pleiteou a aquisição de sua propriedade.

Antônio Fernandes, de outro lado, aduziu que é o verdadeiro proprietário e possuidor imóvel usucapiendo.

No material probatório destaca-se a presença dos seguintes documentos e depoimentos:

- a) Memorial descritivo do imóvel usucapiendo (ff. 9/10);
- b) Certidão imobiliária (f. 11);
- c) escrituras públicas de compra e venda (ff. 43/46);
- d) Declarações da testemunha Manoel Celino de Andrade (ff. 74/75):

que mora na Fazenda Ribeirão da Serra; que na região moram várias pessoas com terras distintas; que a autora mora há trinta anos na fazenda Ribeirão da Serra; que a terra onde mora a autora é cercada, com casa onde mora a requerente, sendo que ela faz plantações de mandioca e outras pequenas culturas; que a área cercada não mede mais de 4 hectares; que a requerente nunca mudou do local; que o pessoal da região respeita a terra onde mora a requerente; que pelo que o depoente sabe ninguém nunca contestou a ocupação da requerente; que a área no documento, conforme se expressa, pertence ao contestante e ele a comprou de Geraldo; que desde a época que a terra era de Geraldo a requerente já a ocupava; que antes do Geraldo, a terra era de um Sr. Chamado Juarez; que não conhece Fabiano e não sabe dizer se ele comprou a terra em questão; que no terreno havia uma casa e a requerente construiu outra; que não sabe dizer a quantos anos o contestante comprou a terra sabendo dizer que foi há mais de dez anos; que o Sr. Antônio mora na localidade chamada Setúbal há aproximadamente três quilômetros da localidade Ribeirão da Serra; que o contestante também tem uma casa no Ribeirão da Serra em área cercada; que a área que o contestante ocupa é diversa da área da requerente.

f) Declarações da testemunha Otacílio Alves da Silva (ff. 76/77):

que mora na localidade de Setúbal e conhece a fazenda Ribeirão da Serra; que na região moram várias pessoas com terras distintas; que a autora mora há trinta anos na fazenda Ribeirão da Serra; que a terra onde mora a autora é cercada, com casa onde mora a requerente, sendo que ela faz plantações de cana, mandioca e outras pequenas culturas; que a área cercada não mede mais de 4 hectares; que a requerente nunca mudou do local; que o pessoal da região respeita a terra onde mora a requerente; que não sabe dizer se alguém contestou a ocupação da requerente (...); que a área constante do documento conforme se expressa pertence ao contestante e ele a comprou de Geraldo; que desde a época em que a terra era de Geraldo a requerente já a ocupava; que antes do Geraldo, a terra era de um Sr. Chamado Juarez; que não conhece Fabiano e não sabe dizer se ele já comprou a terra em questão; que no terreno existem duas casas uma da requerente e outra da sua irmã; que Antônio possui uma casa na região mas ela fica fora do cercado; que o Sr. Antônio comprou a terra há mais de vinte anos; que o Sr. Antônio mora na localidade chamada Setúbal há aproximadamente mil metros da localidade de Ribeirão da Serra; que o contestante também tem uma casa no Ribeirão da Serra em área cercada; que a área que o contestante ocupa é diversa da área da requerente.

Da análise do material probatório é possível verificar que a requerente utiliza o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, período durante o qual construiu no bem sua casa de morada, cultivou plantações e criou animais.

Constata-se, ainda, que o imóvel usucapiendo possui extensão e limites territoriais precisos, uma vez que há anos é todo cercado, e que a sua utilização ocorreu de forma contínua, exclusiva e sem oposição.

O contestante, de outro lado, que apenas colacionou aos autos certidões indicando a propriedade da terra disputada, não demonstrou que exerceu posse na área em litígio.

Demarcados os fatos, analisa-se o direito.

De acordo com o artigo 1.238 do Código Civil de 2002, a aquisição da propriedade via usucapião extraordinária exige o preenchimento dos seguintes requisitos:

- a) exercício de posse sem oposição;
- b) exercício de posse por quinze anos ininterruptos, devidamente analisados os artigos 2.028 e 2.029, do novo Código Civil;
- c) exercício de posse com ânimo de dono.

O ponto central do instituto da usucapião toca o direito possessório e não o petítório. Por esse motivo, eventuais considerações levantadas a respeito da propriedade do bem só serão relevadas quando utilizadas para a explicitação da posse.

Dentro da concepção trazida pela Constituição da República de 1988, especialmente diante do princípio da função social, posse deve ser encarada como fenômeno de relevante densidade na sociedade, com autonomia em relação ao instituto da propriedade.

A posse pode ser definida, em conceito superior ao colacionado no artigo 1.196, do novo Código Civil, como o poder fático conferido para aquele que dá destinação socioeconômica a determinado bem da vida, promovendo, através do suprimento das necessidades básicas do possuidor, a edificação dos postulados da cidadania e da dignidade da pessoa humana.

Vista como poder fático e instrumento de implementação do princípio da função social, a posse recebe do ordenamento jurídico a devida proteção que coloca à disposição do possuidor, dentre outros instrumentos, as ações possessórias e o instituto da usucapião.

A usucapião, que ora interessa, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais.

É instituto que serve como ponte entre o poder de fato sobre o bem – a posse – e o poder de direito sobre ele exercido – a propriedade, promovendo, ao final, a consolidação da primeira na última.

Representa, ao mesmo tempo, prêmio ao indivíduo que deu concretude ao princípio da função social da posse e sanção para o proprietário que se descurou do postulado mencionado deixando a coisa ociosa e sem destinação econômica.

No caso em exame, verifico a ocorrência dos requisitos legais necessários para a consagração da usucapião extraordinária.

Com efeito, as testemunhas ouvidas asseveraram que conhecem a autora e sabem que ela explora, com ânimo de dono, o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, período durante o qual ninguém se insurgiu contra a posse por ela empreendida.

Os conforantes, com exceção do contestante, reconheceram a posse exercida pela requerente. Além disso, a União, o Estado e o Município manifestaram desinteresse na área em questão. Por fim, o Ministério Público opinou favoravelmente ao deferimento do pedido autoral.

Merece relevo o fato de que a autora ergueu moradia e reside no imóvel usucapiendo há mais de vinte anos.

O direito à moradia é direito fundamental e como tal foi consagrado no artigo 6º, “caput”, da Constituição da República de 1988.

Assim como fez com a função social, a Carta Magna relativizou o direito de propriedade para fazer sua restrição em favor do direito de moradia. Dessa forma, sabiamente prestigiou o direito coletivo em detrimento do direito individual, com a promoção da concretização dos princípios da supremacia do interesse público sobre o particular e da indisponibilidade do interesse público.

Essa postura de prestígio do direito de moradia está de acordo com as diretrizes constitucionais de desenvolvimento das áreas urbanas e rurais, conforme resta claro dos artigos 182 e seguintes da Constituição da República.

E não poderia ser de outra forma, uma vez que o direito de moradia, por promover a realização da função social da posse e da propriedade de maneira segura, é desdobramento do princípio da dignidade da pessoa humana, postulado que é o sustentáculo da atual Constituição da República (artigo 1º, III).

Dessa forma, por estarem preenchidos os requisitos do artigo 1.238, do novo Código Civil, acolho o pedido autoral para reconhecer que o imóvel descrito na petição inicial (ff. 9/10), localizado no Sítio Ribeirão da Serra e na zona rural do município de Itamarandiba/MG, é de propriedade da requerente.

Diante da declaração de pobreza de f. 48 e com base no artigo 4º da Lei 1.060 de 1950 concedo ao contestante as benesses da justiça gratuita.

Levando em conta as disposições do artigo 20, do Código de Processo Civil, as custas processuais e os honorários advocatícios, ora arbitrados em R\$1.000,00, serão suportados pelo contestante, valores cuja exigibilidade fica suspensa em virtude da concessão da justiça gratuita, conforme o disposto no artigo 12 da Lei 1.060 de 1950.

### 3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, extinguir o processo com resolução de mérito e declarar, com amparo no artigo 1.241 do novo Código Civil, a propriedade de Domingas Teixeira Oliveira sobre o imóvel descrito às ff. 9/10 e conhecido por Sítio Ribeirão da Serra.

Concedo ao contestante os benefícios da assistência judiciária.

O contestante fica condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados no valor de R\$1.000,00 (mil reais), valores com exigibilidade suspensa em virtude da concessão da justiça gratuita.

Expeça-se mandado ao cartório de registro de imóveis de Itamarandiba/MG para os fins do art. 945 do Código de Processo Civil.

Publique-se, registre-se e intimem-se o Ministério Público e as partes, por seus advogados (artigos 38, 236, §2º e 237, caput, do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa no SISCOM e arquivem-se.

Itamarandiba, 16 de agosto de 2011.

Adelmo Bragança de Queiroz

Juiz de Direito Substituto

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião extraordinária – Requisitos – Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini – Função social da posse - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Itamarandiba		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Adelmo Bragança de Queiroz		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0325.09.013715-0	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	03/04/2012
<b>REQUERENTE(S):</b>	Vantuil José Lopes e Geralda Maria Ferreira		
<b>REQUERIDO(S):</b>	-		

## SENTENÇA

### 1. RELATÓRIO

VANTUIL JOSÉ LOPES e GERALDA MARIA FERREIRA ajuizaram ação de usucapião do imóvel localizado na rua Nô Carneiro, bairro São Geraldo, Itamarandiba/MG, com área total de 469,56 metros quadrados, cujas confrontações foram indicadas na inicial.

Alegaram que o referido bem é por eles possuído, com ânimo de dono, de forma pacífica e incontestada, há mais de vinte anos. Por tais razões, requereram, após o tramite processual adequado à espécie, a concessão da justiça gratuita, e, ainda, a declaração, por sentença, da aquisição da propriedade sobre o referido bem imóvel (ff. 2/7).

Com a petição inicial vieram os documentos de ff. 8/22.

Justiça gratuita concedida aos requerentes á f. 22.

Os confinantes presentes e seus cônjuges foram citados pessoalmente. Já os ausentes em lugar incerto e os eventuais interessados foram citados por edital (ff. 25/35).

Como o imóvel não está registrado, não foi citado o proprietário do imóvel (f. 12).

A União, o Estado de Minas Gerais e o Município de Itamarandiba foram intimados (ff. 25/35) e não manifestaram interesse sobre a área usucapienda (ff. 36, 70 e 71).

O espólio de José Rogério Pavie Fernandes ofertou contestação e, após apontar que o falecido era o dono e o possuidor do imóvel usucapiendo, requereu a improcedência do pedido autoral (ff. 37/46).

A defesa veio acompanhada dos documentos de ff. 47/63.

Impugnação à contestação às ff. 65/68.

Na audiência de instrução, foram ouvidas quatro testemunhas. Em seguida, as partes ofertaram alegações finais orais corroborando os termos da petição inicial e da contestação. Por fim, o Ministério Público, também oralmente, ofertou parecer manifestando-se pela procedência do pedido autoral (ff. 91/104).

É o relatório.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO

Ao exame dos autos, verifica-se a presença dos pressupostos processuais e das condições da ação. Não foram arguidas questões preliminares nem foi vislumbrada qualquer nulidade que deva ser decretada de ofício. Passa-se, pois, ao exame do mérito.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária proposta por Vantuil José Lopes e Geralda Maria Ferreira. Alegaram os requerentes que há mais de 20 anos possuem com ânimo de dono, de forma pacífica e incontestada, o imóvel localizado na rua Nô Carneiro, bairro São Geraldo, neste município, motivo pelo qual pleiteiam a aquisição da propriedade do mencionado bem.

O espólio de Rogério Pavie Fernandes, de outro lado, aduziu que o falecido era o proprietário e real possuidor do imóvel usucapiendo.

No material probatório destaca-se a presença dos seguintes documentos e depoimentos:

- a) Memorial descritivo do imóvel usucapiendo (ff. 10/11);
- b) Certidão imobiliária certificando que o imóvel usucapiendo não se encontra registrado ou matriculado;
- c) Recibo particular de compra e venda de imóvel, constando como comprador José Pavie Fernandes e como vendedor Antônio Coelho de Oliveira;
- d) Declarações da testemunha Antônio Coelho de Oliveira (f. 100):

[...] que vendeu um lote para Rogério Pavie, mas não sabe dizer onde o referido lote está situado; que comprou o referido imóvel de Raimundo Nonato e na mesma semana o vendeu para Rogério Pavie; que quando vendeu o lote ele estava vago; que depois que vendeu o lote nunca mais voltou lá.

- e) Declarações da testemunha José Teodoro dos Santos (ff. 101/102):

[...] que o autor explora o referido lote para colocar madeira, criar galinhas; que além disso o autor construiu um galpão no referido lote, com dimensões de quatro metros de largura por cinco de comprimento; que além disso o autor toma conta do lote, capina, usa para garagem de caminhão; que na parte da frente do imóvel foi construída pelo autor uma cerca e na parte lateral uma “trela”, isto é, uma espécie de cerca de arame; que além disso há muros nas partes laterais do imóvel; que ajudou o autor a construir o galpão no referido lote; (...) que o autor “mexe lá” há mais de vinte anos, isto é, no lote; que nunca soube de outras pessoas explorarem o referido imóvel; que nunca viu ninguém questionar a posse dos autores; que já ouviu falar de Rogério Pavie Fernandes, mas nunca o viu; que nunca viu a referida pessoa no imóvel ocupado pelo autor; que se quisesse comprar o lote procuraria Vantuil.

f) Declarações prestadas pela testemunha José Dalmo dos Santos (ff. 103/104):

[...] que quando os autores começaram a morar no imóvel em questão o depoente já residia na vizinhança; [...] que a ocupação dos autores em relação ao lote em questão é contínua; que nunca viu, nem ouviu ninguém questionar a ocupação exercida pelos autores; que a casa existente no mencionado imóvel foi edificada pelos autores. [...] que o referido lote é ocupado pelo Sr. Vantuil há cerca de vinte anos; que o lote está situado na rua Nô Carneiro no bairro São Geraldo; que o lote referido sempre foi explorado pelos autores para colocar madeira, criar galinhas e guardar o carro; que se tivesse que comprar o lote procuraria o Sr. Vantuil; que conhece Rogério Pavie e Terezinha Pavie Fernandes, mas nunca soube que estas referidas pessoas tenham mandado capinar ou limpar o lote; que nunca ouviu dizer que o Sr. Rogério Pavie teria comprado o referido lote.

Da análise do material probatório, é possível constatar que os requerentes utilizam o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, período durante o qual nele construíram edificações, efetivaram criações de animais e o utilizaram como depósito de materiais e de veículos. Também é perceptível que a utilização ocorreu de forma contínua, exclusiva e sem oposição.

Dissociam-se da realidade as alegações fáticas do contestante de que o falecido adquiriu o imóvel usucapiendo de Antônio Coelho de Oliveira, pois essa pessoa, conforme o trecho de seu depoimento acima colacionado, não sabe nem mesmo dizer onde o terreno está situado. Além do mais, como será explicitado, o que se discute é posse e não propriedade.

Demarcados os fatos, analisa-se o direito.

De acordo com o artigo 1.238 do Código Civil de 2002, a aquisição da propriedade via usucapião extraordinária exige o preenchimento dos seguintes requisitos:

- a) exercício de posse sem oposição;
- b) exercício de posse por quinze anos ininterruptos, devidamente analisados os artigos 2.028 e 2.029, do novo Código Civil;
- c) exercício de posse com ânimo de dono.

O ponto central do instituto da usucapião toca o direito possessório, e não o petitório, motivo pelo qual eventuais considerações levantadas a respeito da propriedade do bem só merecem relevo quando utilizadas para a explicitação da posse.

Dentro da concepção trazida pela Constituição da República de 1988, especialmente diante do princípio da função social, posse deve ser encarada como fenômeno de relevante densidade na sociedade, com autonomia em relação ao instituto da propriedade.

A posse pode ser definida, em conceito superior ao colacionado no artigo 1.196, do novo Código Civil, como o poder fático conferido para aquele que dá destinação socioeconômica a determinado bem da vida, promovendo, através do suprimento de suas necessidades básicas, a edificação dos postulados da cidadania e da dignidade da pessoa humana.

Vista como poder fático e instrumento de implementação do princípio da função social, a posse recebe do ordenamento jurídico a devida proteção, que coloca à disposição do possuidor, dentre outros instrumentos, as ações possessórias e o instituto da usucapião.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais operando pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais.

É instituto que serve como ponte entre o poder de fato sobre o bem – a posse – e o poder de direito sobre ele exercido – a propriedade, promovendo, ao final, a consolidação da primeira na última.

Representa, ao mesmo tempo, prêmio ao indivíduo que deu concretude ao princípio da função social da posse, e sanção para o proprietário que se descurou do postulado mencionado, deixando a coisa ociosa e sem destinação econômica.

No caso em exame, verifico a ocorrência dos requisitos legais necessários para a consagração da usucapião extraordinária.

Com efeito, as testemunhas ouvidas asseveraram que conhecem os autores e sabem que eles exploram, com ânimo de dono, o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, período durante o qual ninguém se insurgiu contra a posse por eles empreendida.

Além disso, os confinantes reconheceram a posse exercida pelos requerentes; a União, Estado e Município afirmaram desinteresse na área em questão e o Ministério Público manifestou-se favoravelmente ao deferimento do pedido autoral.

Dessa forma, por estarem preenchidos os requisitos do artigo 1.238, do novo Código Civil, acolho o pedido autoral para reconhecer que o imóvel descrito às ff. 10/12 e localizado na rua Nô Carneiro, bairro São Geraldo, é de propriedade dos requerentes.

Com observância do artigo 20, do Código de Processo Civil, em especial do seu §3º, fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

### 3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, extinguir o processo com resolução de mérito e declarar, com amparo no artigo 1.241 do novo Código Civil, a propriedade de Vantuil José Lopes e de Geralda Maria Ferreira sobre o imóvel descrito às ff. 10/12 e localizado na rua Nô Carneiro, bairro São Geraldo, neste Município.

As custas processuais e os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, serão suportadas pelo réu.

Expeça-se mandado ao cartório de registro de imóveis de Itamarandiba/MG para os fins do art. 945 do Código de Processo Civil.

Publique-se, registre-se e intimem-se o Ministério Público e os autores, por seu advogado (artigos 38, 236, §2º e 237, caput, do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa no SISCOB e arquivem-se.

Itamarandiba, 3 de abril de 2012.

Adelmo Bragança de Queiroz

Juiz de Direito Substituto

<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS</b> Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes Diretoria Executiva de Gestão da Informação Documental - DIRGED Gerência de Jurisprudência e Publicações Técnicas - GEJUR Coordenação de Indexação de Acórdãos e Organização de Jurisprudência - COIND		 	
<b>SENTENÇA</b>			
<b>PALAVRAS-CHAVE:</b>	Usucapião extraordinária – Requisitos - Posse mansa e pacífica – Posse com animus domini - Procedência		
<b>COMARCA:</b>	Belo Horizonte		
<b>JUIZ DE DIREITO:</b>	Carlos Frederico Braga da Silva		
<b>AUTOS DE PROCESSO Nº:</b>	0024.01.580048-5	<b>DATA DA SENTENÇA:</b>	26/11/2009
<b>REQUERENTE(S):</b>	José Miguel Moreira da Silva e Sônia Maria de Cássia da Silva		
<b>REQUERIDO(S):</b>	Wilson Nogueira Jota e sua mulher		

1. Suma do pedido.

Aduziram os autores que estão na posse do imóvel descrito à f. 02 há mais de 20 anos. Disseram que são responsáveis pelo pagamento de todos os impostos. Argumentaram que possuem posse mansa, pacífica e ininterrupta. Requereram, após a realização das citações e comunicações necessárias, a procedência do pedido inicial. Juntaram documentos (f. 07/23/25/34). Foi deferida assistência judiciária gratuita.

2. Suma da resposta.

Os requeridos, representados pelo Curador, apresentaram contestação às f.92/94. Afirmaram que a área do imóvel usucapiendo está correta. Disseram que o registro da sentença no Cartório de Registro de Imóveis pode gerar nulidades, bem como deixar a desejar a credibilidade processual do documento que, obrigatoriamente, deve ser o reflexo e imagem real e fiel do que existe no terreno, com todas as benfeitorias e dimensões exatas. Aduzem que não foi apresentada a planta de situação do imóvel individualizado, e que os requerentes insistem em juntar cópia da planta do bairro, contrariando a lei.

3. Principais ocorrências.

O requerente à f. 48 informou o correto nome dos confinantes.

O Município de Belo Horizonte, o Estado de Minas Gerais e a União manifestaram-se nos autos e afirmaram que o imóvel usucapiendo não é bem público (f. 67, f. 69 e f. 76).

O Ministério Público se manifestou à f. 84, deixando de intervir no processo devido a regularidade do registro.

Foi nomeado curador especial à f. 85.

Editais de f. 91, citando os requeridos, terceiros interessados, incertos e desconhecidos, herdeiros e sucessores.

Os requerentes impugnam a contestação (f. 96/98).

Foi nomeado outro curador (f.100).

Na audiência realizada (f. 121/122), foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelos requerentes. O advogado da autora e o curador apresentaram as suas manifestações finais, reiterando as suas teses já constantes dos autos.

O Cartório de Registro de Imóveis, atendendo à determinação judicial, trouxe aos autos o documento de f. 13/16.

Os Cartórios de Registro de Imóveis, atendendo à determinação judicial, trouxeram aos autos documentos de f.143/144, 146/147/149/153/154/155.

#### 4. Fundamentação.

As citações e comunicações exigidas pela lei foram realizadas. Não se vislumbra qualquer irregularidade, face à ausência de impugnação ao pedido inicial.

Registra-se que os representantes da Fazenda Pública da União, do Estado, do Município e os proprietários do imóvel usucapiendo foram citados e manifestaram alegando que não possuem interesse na causa.

De igual modo, os confinantes, citados por carta, não se opuseram ao pedido.

Os depoimentos da testemunha e do confinante intimados (f. 121/122), bem os documentos anexados, comprovaram que a autora ocupa o imóvel minuciosamente descrito na petição inicial com animus domini há mais de vinte anos, além do que a posse é sem interrupção ou oposição, estando presentes os requisitos do art. 1.238 do Código Civil em vigor.

Os documentos trazidos aos autos são certidões negativas e que não alteram o conteúdo útil do presente decisório, porquanto não são relevantes à formação do juízo de convencimento, que se atém ao exame dos requisitos da posse ad usucapionem.

## 5. Dispositivo.

Posto isso, julgo procedente o pedido inicial da ação de usucapião, declarando a autora titular do domínio da área de 360m<sup>2</sup> pertencentes aos réus, conforme descrito na certidão de imóveis de f. 08/17 e também descrita na petição inicial, servindo a presente sentença, após o trânsito em julgado, de título a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, ressaltando que a averbação das benfeitorias porventura existentes depende do cumprimento das formalidades administrativas. Fixo honorários de advogado ao Defensor Dativo nomeado no valor de R\$ 930,00, expedindo-se a certidão respectiva quando requerida.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2009.

Carlos Frederico Braga da Silva

30º Juiz de Direito Auxiliar da Capital