



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.094801-2/001
Relator: Des.(a) Shirley Fenzi Bertão
Relator do Acórdão: Des.(a) Shirley Fenzi Bertão
Data do Julgamento: 13/07/2022
Data da Publicação: 18/07/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - REQUISITOS LEGAIS - POSSE INJUSTA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO INICIAL - RECURSO NÃO PROVIDO. - A ação reivindicatória tem natureza petitoria, motivo pelo qual irrelevante a comprovação de posse anterior pelo requerente, haja vista que se discute apenas o domínio do imóvel e o exercício irregular da posse pela parte adversa, conforme preceitua o art.1.228 do Código Civil de 2002. - Nas ações reivindicatórias, o requerente precisa demonstrar a titularidade do domínio sobre a coisa reivindicada, individualizá-la e comprovar o exercício da posse injusta do referido bem. - Se o requerente não se desincumbe do seu ônus probatório, conforme exige o inciso I, do art. 373, do CPC, de produzir prova robusta da alegada posse injusta exercida pelo requerido sobre o imóvel de sua propriedade, a manutenção do desfecho de improcedência da pretensão reivindicatória, é medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.094801-2/001 - COMARCA DE FRANCISCO SÁ - APELANTE(S): NORTON EUSTAQUIO LOPES DA CUNHA - APELADO(A)(S): JOÃO FRANCISCO DOS SANTOS ESPÓLIO DE

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO
RELATORA

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO (RELATORA)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por NORTON EUSTÁQUIO LOPES DA CUNHA contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, Lauro Vinícius Nobre de Abrante, da Vara Única da Comarca de Francisco Sá/MG, que, nos autos da ação reivindicatória ajuizada em desfavor de ADAÍDE FRANCISCO DOS SANTOS, julgou improcedente a pretensão inicial, nos seguintes termos:

[...] Conforme já mencionado, a ação reivindicatória encontra seu fundamento no direito de sequela, atributo dos direitos reais, garantindo ao proprietário a prerrogativa de perseguir a coisa onde quer que ela esteja e de reavê-la de quem injustamente a detenha. Serve, portanto, como instrumento à disposição do proprietário não possuidor que busca retomar o bem do possuidor não proprietário.

Sobre o tema, dispões o artigo 1.228, do Código Civil, que: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Nesse sentido, por estar inserida no juízo petitorio, a configuração do direito alegado passa pela demonstração de que o sujeito ativo é titular da propriedade, pela individualização do bem e pela indicação do caráter injusto da posse exercida pelo sujeito passivo.

Feitas tais ponderações, não se observa nos autos a presença de todos os elementos que justifiquem a procedência dos pedidos iniciais.

Conforme se infere dos autos, a propriedade reivindicada e a do réu são confrontantes.

Observa-se, ainda, às fls. 94/96, que o Sr. Sebastião Francisco dos Santos era proprietário de uma área de 205,48ha, constante no registro de nº 27.541, às fls. 274-livro 3-U, do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros, sendo que, no verso do referido registro, foram informadas as alienações parciais dessa área. Entretanto, somadas as transferências, chega-se a um total de 243,55ha.

Em resumo, conforme consignou o magistrado prolator da sentença da ação possessória, às fls. 111/118:

[...] a gleba em demanda foi adquirida por divisão judicial julgada em 1.943 e que deu origem ao registro de nº 24.541 (fl. 120) e, que, somando-se as alienações parciais do registro de nº 27.541 apura-se a venda

de 249,55ha (rectius 243,55ha) enquanto a área registrada é de 205,48ha (fl. 119).

Registre-se que a área discutida nos autos, de 4,84ha, matrícula 2.885, compõe uma dessas alienações oriundas do registro nº 27.541.

Dessa forma, considerando que os imóveis das partes são limitantes, bem como considerando o extraído do Interdito Proibitório nº 2.262 e da Reintegração de Pose nº 2.498, demonstrando que o Sr. Sebastião Francisco dos Santos vendeu a Norton Eustáquio Lopes da Cunha, bem como a outros uma área total de 243,55ha enquanto tinha titulado somente 205,48ha, verifica-se que há incongruência entre o título dominial e a realidade fática, fazendo-se necessário o manejo da devida ação demarcatória, para que a coisa em litígio seja perfeitamente individualizada. No mesmo sentido, colhe-se:

[...]

Conforme se denota, somente por meio da competente demarcação judicial, com eventual retificação registral, a legitimidade do título dominial e das posses exercidas sobre a área em disputa podem ser examinadas pelo Poder Judiciário. Portanto, ante a inobservância dos supracitados requisitos, deverá ser denegada a proteção petitória rogada, de forma a privilegiar o cenário fático delineado na realidade. Via de consequência, não se vislumbrando ato ilícito praticado pelo réu, a improcedência do pedido de condenação do requerido por danos morais também é medida que se impõe.

[...]

III - DISPOSITIVO

Ante ao exposto, julgo improcedente o pedido da parte requerente, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo, cancelo a audiência de instrução e julgamento designada à fl. 150.

Retifique-se o polo passivo nos registros de distribuição do feito, fazendo constar o Sr. Adaíde Francisco dos Santos, conforme fls. 13/14.

Ademais, condeno o autor ao pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios, os quais, com fundamento no artigo 85, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Considerando que o autor litiga sob o pálio da assistência judiciária, com fundamento no art. 98, § 3º, do CPC, suspenso a execução da sucumbência.

[...].

Em suas razões recursais de ff.165/175 (ordem 10), alega o apelante, em suma, que o imóvel reivindicado está corretamente descrito e individualizado nos autos, mediante título de domínio perfeitamente apto a reivindicar a área de quem injustamente a possui.

Assevera que o título que instruiu a inicial constitui instrumento correto, cujo conteúdo e validade não estão sendo objeto de discussão na presente ação, e sequer foi abordado na contestação, pelo que deve prevalecer apto a embasar a presente ação petitória.

Sustenta que "o fato de a área do apelado ser limitante da gleba do apelante também não importa para a configuração da adequação da ação reivindicatória para a solução do presente litígio, como confundiu a r. sentença apelada".

Pondera que o apelado impede o exercício da posse do apelante sobre a gleba de sua propriedade, sob a infundada afirmação de que a respectiva área seria de reserva natural.

Destaca que "a proteção possessória só prevalece até o surgimento do exercício do direito de propriedade, pela via adequada, que é a ação reivindicatória".

Salienta que se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, conforme dispõe o art. 373, I, do CPC, com a prova cabal da propriedade, que é a única exigida para o exercício da pretensão reivindicatória.

Requer, assim, a reforma da decisão de primeiro grau com consequente procedência do pedido inicial.

Ausente o preparo, uma vez que o recorrente litiga sob o pálio da gratuidade de justiça.

Contrarrazões à ordem 13, em que o apelado se insurge contra a pretensão recursal para manutenção da sentença.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Consta da inicial que o autor é o legítimo proprietário do imóvel situado em lugar denominado "Barreiro", na Fazenda Sapé, cidade de Capitão Enéas/MG, área de 4,84 hectares, conforme matrícula de nº 2.885, do livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Sá, datada de 01/03/1988.

Afirma o requerente que apesar de não pairar dúvidas quanto à sua propriedade, o requerido insiste em permanecer ocupando injustamente o seu imóvel, causando transtorno e prejuízo.

Menciona que, em nenhum momento, o bem objeto do litígio foi alienado a qualquer título para terceiro, não constando em cartório qualquer desmembramento com anuência do autor.

Informa que o aludido imóvel, constituído por minifúndio, encontra-se completamente inexplorado, sem qualquer animo de produção.

Diante disso, requereu a concessão de tutela antecipada para fosse expedido, liminarmente, mandado de imissão na posse em seu favor do requerente, sob pena de multa diária no importe de R\$500,00. Ao final, requereu a confirmação da medida liminar, a fim de que seja imitado definitivamente na posse do imóvel, bem como a condenação do requerido ao pagamento de danos morais.

A decisão inicial analisou e indeferiu o pedido de antecipação da tutela, bem como determinou a emenda à inicial, a fim de que o autor identificasse corretamente a parte requerida (ff.11/11v dos autos de origem), o que foi cumprido às ff.13/14.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação, arguindo preliminares de coisa julgada, ilegitimidade passiva do espólio, ausência de interesse de agir, impugnando, ainda, a gratuidade de justiça concedida ao autor. Em sede meritória, defendeu, em suma, que não há provas de que a área descrita na matrícula do imóvel corresponda com a área atualmente ocupada pelo réu. Sustenta que, na década de oitenta, o autor esbulhou a área objeto do litígio, avançando limites e fincando nova cerca, interferindo na posse legitimamente exercida pelo de cujus, Sr. João Francisco dos Santos. Menciona que ajuizou Ação de Manutenção de Posse em desfavor do autor e, com base nas provas produzidas naquela demanda, o juízo foi favorável à pretensão deduzida na inicial, determinando o fim do esbulho. Afirma que a área litigiosa constitui-se, atualmente, numa reserva florestal não averbada e abriga inúmeras árvores, cuja supressão somente poderia ocorrer mediante autorização dos órgãos competentes. Informa que, no passado, a área foi utilizada para produção de farinha, bem como abrigou pastagens para o gado criado pelo falecido Sr. João Francisco dos Santos e, posteriormente, pelos seus sucessores, sempre com autorização do dono do quinhão, Sr. Adaíde Francisco dos Santos. Assevera que o título apresentado pelo autor juntamente com o croqui, em nada servem para sustentar que a área pretendida coincida com o imóvel legitimamente ocupado há décadas pela família do Sr. João Francisco. Pondera que nos autos da ação possessória foi expedido mandado de reintegração, o qual foi cumprido, inclusive, com o uso de força policial. Aduz que a posse da família de João Francisco foi contestada apenas uma vez, "quando o ora autor lá fincou uma cerca nova além da divisa correta, e obteve o insucesso de se ver forçado ao desfazimento da cerca nova às suas expensas devolvendo aos legítimos possuidores a área injustamente ocupada". Por fim, pede a improcedência da pretensão inicial e a condenação do autor em litigância de má-fé.

Em impugnação à contestação, o autor rebateu as alegações da defesa, destacando que o imóvel de sua propriedade não se confunde com o imóvel do espólio de João Francisco dos Santos, uma vez que a descrição de limites da área de terras adquiridas pelo autor consta expressamente o espólio réu como confrontante, estando perfeitamente delineados os contornos como propriedades lindeiras. No mais, reiterou o pedido inicial.

Após regular trâmite da demanda, sobreveio sentença de improcedência do pedido inicial, sendo este o objeto do presente recurso.

Pois bem.

Como cediço, a ação reivindicatória tem natureza petitória, motivo pelo qual irrelevante a comprovação de posse anterior pelo requerente, haja vista que se discute apenas o domínio do imóvel e o exercício irregular da posse pela parte adversa, conforme preceitua o art.1.228 do Código Civil de 2002 que assim dispõe:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Silvio de Salvo Venosa ensina:

Ação reivindicatória é ação petitória por excelência. É direito elementar e fundamental do proprietário a seqüela; ir buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra. Deflui daí a faculdade de o proprietário recuperar a coisa. Escuda-se no direito de propriedade para reivindicar a coisa do possuidor não proprietário, que a detém indevidamente. É ação real que compete ao titular do domínio para retomar a coisa do poder de terceiro detentor ou possuidor indevido. (Direito Civil: direitos reais, 3ª ed., São Paulo, Atlas, 2003, p. 265).

E mais:

O direito do proprietário à seqüela, de ir buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra, listado no supracitado dispositivo, é exercido por meio da ação reivindicatória, a qual "compete ao proprietário que tem título de domínio devidamente registrado, mas não tem a posse material da coisa" (RIBEIRO, Bendito Silvério. Tratado de Usucapião, 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 1487).

Nessa mesma linha:

A faculdade de reivindicar é a prerrogativa do proprietário de excluir a ingerência alheia injusta sobre coisa

sua. É o poder do proprietário de buscar a coisa em mãos alheias, para que possa usar, fruir e dispor, desde que o possuidor ou detentor a conserve sem causa jurídica. É o efeito dos princípios do absolutismo e da seqüela, que marcam os direitos reais. A ação reivindicatória, espécie de ação petitória, com fundamento no jus possidendi, é ajuizada pelo proprietário sem posse, contra o possuidor sem propriedade. Irrelevante a posse anterior do proprietário, pois a ação se funda no ius possidendi e não no ius possessionis; ou, em termos diversos, não no direito de posse, mas no direito à posse, como efeito relação jurídica preexistente.

[...]

Vale destacar que a expressão 'injustamente a possua' para efeito reivindicatório, tem sentido mais abrangente do que para simples efeito possessório. Nos termos do art. 1.200 do NCC, posse injusta, para efeito possessório, é a marcada pelos vícios de origem da violência, clandestinidade e precariedade. Já para efeito reivindicatório, posse injusta é aquela sem causa jurídica a justificá-la, sem um título, uma razão que permita o possuidor manter consigo a posse de coisa alheia. Em outras palavras, pode a posse não padecer de vícios da violência, clandestinidade e precariedade e, ainda assim, ser injusta para efeito reivindicatório. Basta que o possuidor não tenha um título para sua posse. É por isso que não cabe a ação reivindicatória, entre outros, contra o locatário, o comodatário, o credor pignoratício, o devedor-fiduciante, o usufrutuário, pois na vigência dos aludidos negócios ou direitos reais as posses diretas têm causas jurídicas que as justificam, ou seja, não são injustas nem para efeito possessório, nem para efeito petitório. (Francisco Eduardo Loureiro, Código Civil Comentado - Coordenação Ministro Cezar Peluso, Barueri/SP:Manole, 2007, p. 1.044)

Logo, nas ações reivindicatórias, o requerente precisa demonstrar a titularidade do domínio sobre a coisa reivindicada, individualizá-la e comprovar o exercício da posse injusta do referido bem.

No caso dos autos, consoante alhures explicitado, vê-se que o imóvel reivindicado é uma propriedade rural, localizada no lugar denominado "Barreiro", na Fazenda Sapé, cidade de Capitão Enéas/MG, em área de 4,84 hectares, a qual está devidamente registrada em nome do autor, conforme se denota da certidão da matrícula nº 2.885, do livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Sá (ff.08/08v dos autos de origem) .

Denota-se, ainda, que a inicial foi instruída com individualização do referido bem, conforme levantamento topográfico da área reivindicada à f. 09 (ordem 01).

No que tange ao terceiro requisito, importante ressaltar que o conceito de posse injusta do art. 1.228 do Código Civil de 2002 não se confunde com aquele do art. 1.200 do mesmo Diploma.

Reza o artigo 1.200 que "É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária", ou seja, é considerada posse injusta a que for violenta, clandestina ou precária. Entretanto, nas ações reivindicatórias, o conceito de posse injusta prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, e configura-se, tão somente, pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou qualquer outro que justifique juridicamente sua ocupação.

Quanto à posse injusta, assim entende a jurisprudência:

"O conceito de posse injusta, para efeito da ação reivindicatória, não é o mesmo que prevalece para os interditos proibitórios. No terreno das ações possessórias, qualquer posse merece proteção, desde que não violenta, clandestina ou precária, No âmbito da reivindicatória, ação dominial por excelência, fundada no art. 524 do CC, injusta é qualquer posse que contrarie o domínio do autor e não tenha sido outorgada por este, de forma regular". (STF, RE nº 100.700, Rel. Min. Soares Muñoz, RTJ 107/1.324).

No presente caso, o apelante afirma que o apelado ocupa indevidamente a área que lhe pertence, sem, contudo, desincumbir do seu ônus probatório previsto no artigo 373, I, do CPC.

É que a alegada posse injusta sobre a propriedade do requerente se encontra totalmente isolada nos autos, não sendo corroborada por qualquer elemento probatório, sobretudo considerando a defesa apresentada nos autos, no sentido de que não há provas de que a área descrita na matrícula do imóvel corresponda com a área atualmente ocupada pelo réu.

Note-se, ainda, que, ao que tudo indica, a contenda gira em torno da demarcação de ambos os terrenos (autor e réu), visto que o próprio requerido afirma que o imbróglio envolvendo a área surgiu no século passado, com a alteração de uma cerca existente entre os imóveis. Confirmam-se trechos da contestação apresentada:

[...] no caso vertente, muito embora a certidão emitida pela serventia de registro de imóveis, não há comprovação de que a área descrita na matrícula alegada corresponda em fatos com a área a qual detém hoje o senhor Adaíde e antes o seu pai.

Ademais a área pretendida pelo autor foi objeto de esbulho por parte do ora autor na década de oitenta

quando o mesmo avançou limites, fincou cerca nova, imiscuindo na posse legitimamente exercida por outrem, a saber aquela do senhor João Francisco dos Santos.

Na ocasião o senhor Adaíde Francisco dos Santos na qualidade de inventariante ajuizou Ação de Manutenção de Posse distribuída sob o número 2.498 na vara única cível desta comarca de Francisco Sá contra o então autor do esbulho, senhor Norton Eustáquio Lopes da Cunha.

Depois da adequada condução e instrução do processo o ilustre magistrado da época senhor Tiago Pinho, fundamentando sua decisão no laudo de perícia técnica carreada aos autos, bem como na vasta prova documental acostada e testemunhal produzida em audiência de instrução, todas afirmando que a área objeto da ação era reconhecidamente de posse do senhor João Francisco dos Santos deu provimento favorável à manutenção de posse determinando o fim do esbulho.

[...]

Mais adiante, o réu reafirma inexistir provas de sua atual ocupação sobre a área litigiosa, mormente considerando que o terreno "constitui-se hoje numa reserva florestal não averbada e abriga inúmeras árvores":

[...] a área objeto da ação constitui-se hoje numa reserva florestal não averbada e abriga inúmeras árvores cuja supressão somente poderia ocorrer mediante competente autorização do órgão fiscalizador, a saber, o Instituto Estadual de Florestas, contudo, foi no passado utilizada para produção de farinha, bem como abrigou pastagens para gado criado em vida pelo senhor João Francisco dos Santos e posteriormente por seus sucessores sempre com autorização do dono do quinhão, senhor Adaíde Francisco dos Santos.

[...].

Por sua vez, o autor se limitou a instruir a inicial com matrícula do imóvel em questão e respectivo levantamento topográfico da área reivindicada, deixando de produzir prova inequívoca do fato constitutivo do direito por ele alegado.

Nesse contexto, inexistindo nos autos qualquer elemento probatório capaz de demonstrar, de forma inequívoca, a alegada posse injusta exercida pelo apelado sobre a propriedade do requerente/apelante, a manutenção do desfecho de improcedência da pretensão reivindicatória é medida que impõe.

Registre-se, por fim, que nada impede o autor/apelante de ajuizar uma demanda demarcatória para estabelecer os reais limites e confrontações entre os terrenos limítrofes ao seu imóvel, tal como ressaltou o douto Magistrado primevo.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO.

Como consectário, condeno o apelante ao pagamento das custas recursais, e, nos termos dos artigos 85, §§1º e 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários para 12% sobre o valor atualizado da causa. A exigibilidade de tais despesas ficará suspensa, em razão do apelante litigar sob o pálio da justiça gratuita.

JD. CONVOCADO NARCISO ALVARENGA MONTEIRO DE CASTRO

Acompanho a relatora. Acrescento apenas, para que não reste dúvida futura, que não deve prevalecer o que consta do termo de análise preliminar quando a (in) tempestividade do recurso.

ustifico.

Consta do termo de análise preliminar:

A sentença recorrida, de fato, foi publicada em 29/07/2021 - quinta-feira (ordem 9, fl 18):

Entretanto, a apelação foi interposta em 19/08/2021 e não em 23/08/2021, como constou do termo supracitado, senão vejamos:

Portanto, tempestivo o recurso analisado.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Com tais considerações, acompanho, in totum, o voto da eminente relatora.

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."