



ACÓRDÃO Nº DJ
2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001019-14.2012.814.0080
COMARCA DE BONITO
APELANTE: RAIMUNDA DE LIMA ASSAD e JAMIL ASSAD NETO
ADV.: MARCIO DE FARIAS FIGUEIRA
APELADO: FRANCISCO DE ASSIS RODRIGUES MAGALHAES
ADV.: CESAR AUGUSTO ASSAD FILHO
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. NÃO É POSSÍVEL PEDIDO CONTRAPOSTO. RECONVENÇÃO. REGISTRO PÚBLICO. RECURSO CONHECIDO, PROVIDO A UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível da Comarca de Bonito/PA.

ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso, e conceder-lhe provimento nos termos do Voto da Relatora.

Este julgamento foi presidido pelo Exmº. Des. Roberto Gonçalves de Moura.

Belém(PA), 25 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por RAIMUNDA DE LIMA SAAD e JAMIL ASSAD NETO, devidamente representados por advogados habilitados nos autos, com fulcro nos artigos 522 e ss. do CPC, contra decisão prolatada pelo douto juízo da VARA ÚNICA DE BONITO que, nos autos da AÇÃO REINVIDICATÓRIA nº 0001019-14.2012.814.0080, ajuizada em face de FRANCISCO DE ASSIS RODRIGUES MAGALHÃES.

Na inicial os Autores relatam que adquiriram um imóvel, através de instrumento de doação, situado na Rua Velho Saturno, junto a



Prefeitura, a época representada na pessoa do Prefeito Antônio Correa Neto, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bonito/PA, matrícula 0082. Alegam que o imóvel está sendo indevidamente ocupado pelo Requerido, que recusa-se a qualquer diálogo, não restando outra alternativa que não seja buscar o Poder Judiciário.

Em contestação o Requerido alega que comprou este terreno do antigo proprietário, juntando recibo de compra e venda, datado de junho de 2012. Alega que as afirmações dos autores são falsas e serão demonstradas na instrução processual. Informa que o registro de imóveis dos autores é datado de 27.11.2012, portanto posterior a compra do terreno pelo Requerido.

O Requerido acredita que os autores apenas registraram o imóvel após ter dispendido recursos construindo um galpão, pois ficaram interessados na inegável valorização do terreno.

O Juízo de primeiro grau proferiu sentença às fls. 96, declarando inválida a doação realizada pelo Prefeito, considerando que a resposta dos ofícios encaminhados a Prefeitura e Câmara Municipal, que responderam não encontrar os processos administrativos de doação do imóvel. Declara que os autores não conseguiram provar seu direito, julgando pela improcedência da ação.

Às fls. 108, os autores apresentaram recurso de Apelação alegando que não poderia ter sido alegado desconstituição de título em sede de contestação, sendo matéria atinente a ação própria incidental. Requer a reforma da decisão. Em contrarrazões a apelação de fls. 116, os Requeridos pugnam pela manutenção da sentença de primeiro grau.

VOTO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso pelo que passo a apreciar suas razões.

O direito discutido nesta ação remonta aos primórdios de nossa civilização, desde que o homem deixou de ser nômade para cultivar a terra, iniciaram os conflitos em razão de sua posse e posteriormente acerca de propriedade. Em estudo sobre o tema pode-se perceber que se encontram legislações de mais de 2000 a.C., de diferentes povos que já regulamentavam o uso da terra.

Inicialmente é importante lembrar que a propriedade é um direito fundamental, pelo que consta no art. 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal. Esse caráter faz com que a aplicação desse direito e sua função social sejam aplicados de forma imediata entre particulares, sendo ponderado tão somente frente a outros



direitos fundamentais.

A ação reivindicatória é o meio colocado à disposição do proprietário para reaver o bem injustamente possuído por terceiro, assegurando ao titular a faculdade de usar, gozar e dispor a coisa.

É a relação direta do proprietário com a coisa, sendo conhecido como o brocardo latino ubicumque sit, pro domínio suo clamat cuja tradução para o nosso vernáculo é onde quer que se encontre a coisa, ela clama por seu dono. Conforme leciona Tartuce, Curso de Direito Civil:

Direito de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possua ou a detenha (ius vindicandi)- esse direito será exercido por meio de ação petítória, fundada na propriedade, sendo a mais comum ação reivindicatória, principal ação real fundada no domínio (rei vindicato). Nessa demanda, o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova da propriedade, com o respectivo registro e descrevendo o imóvel com suas confrontações. A ação petítória não se confunde com as ações possessórias, sendo certo que nestas ultimas não se discute a propriedade do bem, mas sua posse.

(...)

O caput do art. 1228 do CC possibilita expressamente que a ação reivindicatória seja proposta contra quem injustamente possua ou detenha a coisa.

Para a propositura da referida ação são necessários os seguintes requisitos: prova da existência da coisa; prova da propriedade da coisa; prova de que injustamente alguém a detenha.

Acerca do último requisito leciona Humberto Theodoro Junior:

se o réu não tem título de domínio nem qualquer outro que justifique juridicamente a sua detenção, sua posse é injusta e autoriza a procedência da reivindicatória intentada por quem se apresenta como dono, amparado pelo Registro Imobiliário

Além do mais, o art. 1.228 do Código Civil concede ao proprietário o direito de reaver o bem de quem injustamente o possua:

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.

Pois bem, feitos os devidos esclarecimentos, passo a análise do caso concreto.

Com a propositura da ação os autores juntaram os seguintes documentos: 1- Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 0082, folhas 82, livro 02, título definitivo 147-A, efetuado



em 27 de novembro de 2012, cuja descrição do imóvel é um terreno urbano medindo 10 metros de frente por 40 metros de fundo, perfazendo uma área de 400 metros quadrados, localizada na Rua Velho Saturno, Bairro Tongão na Cidade de Bonito/PA. (fls. 13); 2- Certidão do Cartório do Único Ofício descrevendo que o imóvel confina pela lateral direita com a propriedade da Sra. Nívea de Fátima Assad e pela lateral esquerda pela propriedade do Sr. Eldo Braga. (fls. 14); 3- Título Definitivo de doação do imóvel pela Prefeitura, certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis (fls. 15); 4- documentos de arrecadação do imposto municipal referente aos anos de 2009 a 2012, fls. 16 e 17; 4- contas de energia elétrica fls. 18 a 27.

Com a contestação os Requeridos juntaram um documento de compra e venda, realizado no mesmo cartório da cidade, medindo 09 metros de frente por 50 metros de fundo, com os limites pela lateral direita com o Sr. Eldo Braga e pela lateral esquerda com a propriedade do Sr. Francisco Moreira Magalhães, datado de 25 de outubro de 2012 (Documento de fls. 42/43).

No Brasil, especialmente no Estado do Pará, sem nenhum orgulho de um passado desorganizado, é latente os problemas de posse e propriedade em todo o seu interior de nosso Estado, sendo comum a existência de demanda com mais de um título de posse e propriedade em litígio. No entanto, este não parece ser o caso sob análise, uma vez que pelos documentos apresentados é de fácil constatação que não se trata do mesmo imóvel.

Primeiramente é importante ressaltar que não existe numeração nos registros de imóveis constantes nos autos, e ambos são situados na mesma Rua Velho Saturno, Bairro Tongão na Cidade de Bonito/PA. O que chamou atenção por não se tratar do mesmo imóvel, inicialmente é o fato dos autores alegarem que seu terreno possui 10 metros de frente por 40 metros de fundo, e o Requerido alegar que seu imóvel possui 09 metros de frente por 50 metros de fundo.

Outro ponto importante, e que foi a razão da conclusão por esta Magistrada é que o imóvel dos autores confronta-se pela lateral direita com a propriedade da Sra. Nívea de Fátima Assad e pela lateral esquerda pela propriedade do Sr. Eldo Braga, conforme documento de fls. 14 e 15. Já o imóvel alegado pelo Requerido possui limites pela lateral direita com o Sr. Eldo Braga e pela lateral esquerda com a propriedade do Sr. Francisco Moreira Magalhães. Desta feita, percebe-se que um imóvel situa-se a direita e outro a esquerda do Sr. Eldo Braga.



Assim, não há como negar que houve um equívoco na defesa do Requerido e um lapso na condução dos autos, eis que o imóvel objeto da inicial é diverso do imóvel que se exprime a pretensão resistida do Requerido. Dessa forma, seria fácil utilizar o regra do ônus da prova e até conceder a procedência da ação para os autores, no entanto não percebo que a causa encontra-se totalmente madura para julgamento em sede de segundo grau, sendo mais prudente seu retorno ao primeiro grau para dirimir controvérsias acerca do correto endereço e a finalização da instrução probatória.

Por fim, insta comentar que a decisão de primeiro grau foi ainda extra petita, pois a invalidação ou anulação do título apresentado não era pedido da ação corrente. Mesmo tendo havido o pedido implícito na peça contestatória, é necessário frisar que o Réu não pede, ele impede, e que a contestação de forma alguma interfere no objeto litigioso do processo, ressalvados os casos em que se admite a formulação de pedido contraposto.

In casu, não há como julgar procedente pedido feito pelo Réu sem o devido manuseio de Reconvenção, sendo o procedimento adequado para tal apreciação.

Entre as respostas de mérito, arrola-se também, a reconvenção, que todavia, não é meio de defesa, mas verdadeiro contra ataque do Réu ao Autor, propondo dentro do mesmo processo uma ação diferente e em sentido contrario aquela deduzida inicialmente em juízo.

Na reconvenção o réu passa a chamar-se reconvinte e visa a elidir o direito do autor, dito reconvindo, formulando contra este uma pretensão de direito material, de que se julga titular, conexas ao direito invocado na inicial, e que tenha sobre ele eficácia extintiva ou impeditiva. Enquanto o contestante apenas busca evitar sua condenação, o reconvinte busca mais, obter uma condenação do autor reconvindo. (Humberto Theodoro Junior)

Nesse sentido a jurisprudência se manifesta:

REIVINDICATÓRIA. NULIDADE DA SENTENÇA. OMISSÃO. ALEGAÇÃO. INVALIDADE REGISTRÁRIA. VIA ADEQUADA. PRESUNÇÃO. VERACIDADE. REGISTRO. INDIVIDUALIZAÇÃO. IMÓVEL. USUCAPIÃO. BENFEITORIAS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. I - A ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO TÍTULO DOMINIAL FOI EXPRESSAMENTE APRECIADA PELO JUÍZO A QUO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA CITRA PETITA REJEITADA. II - A CONTESTAÇÃO EM AÇÃO PETITÓRIA NÃO É A VIA ADEQUADA PARA ALEGAÇÃO DE INVALIDADE REGISTRÁRIA, POIS, ALÉM DO SEU RECONHECIMENTO PRESSUPOR PROCESSO COM PARTICIPAÇÃO DE TODOS OS INTERESSADOS, SUA APRECIÇÃO COMPETE AO JUÍZO DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO DISTRITO FEDERAL. III - O ART. 252 DA LEI 6.015/73 PRESUME A VERACIDADE DO REGISTRO, QUE PRODUZ TODOS OS SEUS EFEITOS, ENQUANTO NÃO EFETIVADO O SEU CANCELAMENTO. IV - HOUVE A EXATA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO LITÍGIO, O QUE OCASIONOU A PROVA DO DOMÍNIO DA APELADA-AUTORA. V - É VEDADA A USUCAPIÃO SOBRE BENS PÚBLICOS, ANTE EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONSTITUCIONAL. VI - IMPROCEDE O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS, UMA VEZ QUE DEDUZIDO EM CONTESTAÇÃO EM



ACÇÃO QUE NÃO POSSUI NATUREZA DÚPLICE, BEM COMO EM RAZÃO DA INÉRCIA DA RÉ EM INDIVIDUALIZÁ-LAS E COMPROVÁ-LAS NO CURSO DO PROCESSO. VII - AUSENTE A COMPROVAÇÃO DA ALEGADA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DA AUTORA, IMPROCEDE O PEDIDO DE SUA CONDENAÇÃO NA MULTA DO ART. 18 DO CPC. VIII - APELAÇÃO IMPROVIDA. MAIORIA. (TJ-DF - APC: 20030110806092 DF, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 18/07/2007, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: DJU 07/08/2007 Pág. : 92)

Vale lembrar que nas ações possessórias é possível o pedido contraposto tendo em vista seu caráter dúplice, mas não é valido nas ações reivindicatórias, que tratam exclusivamente sobre propriedade. Assim, caso o Requerido pretenda ver desconstituído o título do imóvel em questão deverá ingressar com a Ação pertinente, seja reconvindo ou ingressando com uma ação declaratória em face do documento público apresentado.

ANTE O EXPOSTO, NA ESTEIRA DO PARECER MINISTERIAL, CONHEÇO DO APELO E DOU-LHE PROVIMENTO para anular a sentença de 1º grau, em consequência determino a remessa dos autos ao Juízo sentenciante a fim de que seja observado o procedimento legal para a devida instrução processual, tudo nos moldes da fundamentação lançada.

Publique-se. Intime-se.

Belém, 25 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora