

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

APELAÇÃO CÍVEL N. 5359346-82.2020.8.09.0100

COMARCA DE LUZIÂNIA

APELANTE: RIZZO IMOVEIS LTDA.

APELADA: TANARA DE SOUZA RODRIGUES

RELATOR: DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** da apelação cível.

A autora, ora apelante, pretende com este recurso, a reforma da sentença que julgou improcedente o seu pedido e, por consequência, obter a retomada do imóvel ocupado pela requerida, ora apelada, situado na Rua 11, Quadra 68, Lote 07, Jardim Luzília, em Luziânia-GO.

Pois bem.

O objetivo da ação reivindicatória é consolidar o domínio da propriedade, cabendo à parte demandante demonstrar o seu direito com prova cabal da propriedade, a fim de imitir-se na posse, em detrimento daquele que a detém injustamente. Possui a reivindicatória, portanto, natureza petitória, e não possessória.

A propósito, o art. 1.228 do Código Civil estabelece: “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.”



Desta forma, o sucesso daquele que reivindica depende do título de domínio sobre a coisa em litígio, e a comprovação de que é injusta a posse injusta daquele que a detém.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ. INAPLICABILIDADE. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSIBILIDADE. (...). 3. A ação reivindicatória é medida processual adequada para que o proprietário possa exercer o seu direito de sequela, demanda como pressupostos: a) prova da propriedade; b) individualização do bem; e c) a injustiça da posse. (...). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5494945-77.2019.8.09.0051, Rel. Des. DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 29/08/2023, DJe de 29/08/2023)

Com relação à posse injusta, na ação reivindicatória tem-se posse injusta sempre que o exercício possessório dos réus não esteja amparado em documento hábil a combater o registro da propriedade. Confira-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PEDIDO DE GRATUIDADE DE DA JUSTIÇA NÃO APRECIADO. PROSSEGUIMENTO DO FEITO. DEFERIMENTO TÁCITO. SENTENÇA REFORMADA. (...) 2. A ação reivindicatória é medida processual adequada para o exercício do direito elementar do proprietário de defender a coisa contra quem a possua ou detenha, exigindo-se a presença concomitante de três requisitos, consoante interpretação do art. 1.028 do Código Civil: (I) prova de titularidade do domínio; (II) individualização da coisa; e (III) posse injusta. 3. Quanto à posse injusta, nos termos da remansosa jurisprudência, esta é compreendida quando não há causa jurídica a justificá-la. O caráter injusto da posse decorre, portanto, da simples ausência de amparo ou título jurídico capaz de justificá-la. (...) APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação Cível 5013325-71.2019.8.09.0128, Rel. Des. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 02/05/2023, DJe de 02/05/2023).

Desta forma, para fins de ação reivindicatória, a posse injusta é caracterizada, tão só, pela ausência de justo título que permita ao possuidor manter consigo a posse de coisa alheia, não sendo amparada por documento hábil a combater o registro da propriedade.

Por outro lado, a usucapião, por se tratar de modalidade de aquisição originária de propriedade de bens imóveis pelo exercício da posse em determinado lapso temporal, pode ser alegada como matéria de defesa, nos termos da Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal. Frise-se que, neste caso, a apreciação deve ser somente como matéria de defesa, não importando em declaração do domínio.

Pelo que contém os autos, conclui-se que a cadeia possessória do imóvel reivindicando, apresenta-se da seguinte forma: conforme a Declaração de Energização (evento 33), emitida em 02/05/2000, o imóvel era ocupado por João Maria Rodrigues. Estenio Trasibulo da Costa e sua esposa Maria Deuselina Ferreira Trasibulo da Costa passaram a ocupar o imóvel até a data de 28/02/2020, quando transferiram os direitos possessórios do imóvel em questão para a apelada/requerida, por meio de contrato particular de cessão de direitos possessórios, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Com tal aquisição, a apelada/requerida passou a somar a posse exercida pelos antecessores a sua.

Embora, na data de 22/02/2005, a apelante/autora, por meio de escritura pública de compra e venda, tenha adquirido o imóvel dos legítimos proprietários (conforme Certidão de Matrícula colacionada no evento 1), ao que consta, o imóvel já estava sendo ocupado por João Maria Rodrigues, sucedido por Estenio Trasibulo da Costa e sua esposa Maria Deuselina Ferreira Trasibulo da Costa, e, alfim, pela apelada/requerida.

Não há nos autos prova de que a apelante/autora, durante o tempo decorrido entre 22/02/2005 (data em que adquiriu a propriedade) e 23/07/2020 (data do ajuizamento da presente ação) tenha se utilizado dos interditos possessórios para recuperar a posse exercida pelos ocupantes.

No caso dos autos, restou comprovada a posse da apelada, a qual foi somada àquela exercida pelos seus antecessores, sem interrupção nem oposição, por 15 (quinze) anos, na conformidade do art. 1.238, *caput*, do Código Civil, o que foi corroborado pelos depoimentos prestados na audiência de instrução e julgamento.

Diante disso, vislumbra-se a usucapião como meio de defesa da posse em favor da apelada/requerida, a obstar a pretensão reivindicatória da apelante/autora.

Friso mais uma vez que o reconhecimento da usucapião na presente ação reivindicatória tem como efeito apenas o afastamento da pretensão reivindicatória da apelante/autora, porque a prescrição aquisitiva, para fins de registro imobiliário, não pode ser reconhecida em outro procedimento que não a própria ação de usucapião.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.
REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. USUCAPIÃO COMO



MATÉRIA DE DEFESA. AÇÃO PRÓPRIA PARA RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA REGISTRADA. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. I. A ação reivindicatória se funda no reconhecimento da propriedade (art. 1.228 do CC), exigindo-se a comprovação da titularidade do domínio, a individualização do bem e a posse injusta do réu, o que não se verifica na situação em apreço. II. A usucapião é o modo de aquisição de propriedade pela posse continuada e pode ser alegada como matéria de defesa (Súmula n. 237 do STF). III. Demonstrada a posse sobre o imóvel por período superior a 15 (quinze) anos, impõe-se o acolhimento da tese de defesa de usucapião e, por consequência, a improcedência do pleito reivindicatório. (...) V. Na exceção de usucapião oposta em demanda reivindicatória, a posse é analisada somente no intuito de obstar a pretensão principal, sem que haja declaração formal de aquisição de domínio por usucapião, o que dependerá de iniciativa do possuidor em ação própria, com a observância das formalidades legais. (...). RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDOS E DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação Cível 0088106-35.2016.8.09.0006, Rel. Des. Aureliano Albuquerque Amorim, julgado em 20/02/2024, DJe de 20/02/2024)

Portanto, *in casu*, restou evidenciada a posse contínua, mansa e pacífica por parte da requerida/apelada, por si e por seus antecessores, por um período superior a quinze anos, não caracterizada, pois, a posse injusta, o que impede a pretensão reivindicatória da apelante.

Desta forma, não merece censura a sentença recorrida.

Ao teor do exposto, nego provimento à apelação. Em consequência, a título de honorários recursais, majoro os honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 11).

É como voto.

DES. ZACARIAS NEVES COELHO

Relator



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, *acordam* os integrantes da 2ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, *POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER, PORÉM, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO CÍVEL*, nos termos do voto do *RELATOR*.

***VOTARAM* com o *RELATOR*, o Desembargador JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, que também presidiu a sessão, e o Desembargador REINALDO ALVES FERREIRA.**

***PARTICIPOU* da sessão a Procuradora de Justiça, Dra. *REGINA HELENA VIANA*.**

Custas de lei.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

DES. ZACARIAS NEVES COELHO

Relator