

- Não tendo o título de domínio sido regularmente anulado ou desconstituído pela via de ação própria, não cabe a discussão de tal matéria no âmbito da ação imissória.

- A ação de imissão de posse é aquela que compete ao proprietário que não tem a posse, contra o não proprietário que a detém. Assim, havendo prova inconteste da titularidade do domínio da autora, bem como da posse injusta exercida pelos réus, é de ser julgado procedente o pedido.

- De acordo com o art. 1.255 do NCCB, aquele que, de má-fé, semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções.

- Não se pode considerar de boa-fé a construção efetivada pelo detentor sem autorização do proprietário, o que afasta o pedido de indenização.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0351.09.094709-1/001 - Comarca de Janaúba - Apelantes: Maria do Carmo Alves Lopes e seu marido, Jose Aristeu Lopes Pereira - Apelada: Ana Paula Ferreira, representada pela curadora Márcia Ellen Lopes - Relator: DES. DOMINGOS COELHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 26 de setembro de 2012. - Domingos Coelho - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DOMINGOS COELHO (Relator) - Cuida-se de apelação interposta contra o r. *decisum* de f. 167-174, da lavra do digno Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Janaúba, que, nos autos da ação de imissão de posse ajuizada por Ana Paula Ferreira, representada por sua curadora Maria do Carmo Alves Lopes, em face de Maria do Carmo Alves Lopes e seu marido, julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais. Rechaçou, outrossim, o pedido dos requeridos de indenização por benfeitorias, condenando-os nos ônus sucumbenciais, suspensa a exigibilidade nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50

Consubstanciado o seu inconformismo nas razões recursais de f. 177-184, buscam os réus, ora apelantes, a reforma do r. *decisum*, levantando a preliminar de nulidade do título de domínio.

No mérito, sustentam, em suma, que conheceram a apelada quando esta tinha dezesseis anos, e, por ser incapaz, passaram a criá-la. Assevera, ainda, a apelante Maria do Carmo Alves Lopes, que representou a função de curadora da autora nos idos de 2000 a 2008. Aduzem

Imissão de posse - Título de domínio - Nulidade - Presunção de veracidade - Benfeitorias - Indenização

Ementa: Ação de imissão de posse. Nulidade do título de domínio. Inocorrência. Requisitos preenchidos pela autora. Benfeitorias. Indenização indevida.

que por esta razão lhes foi concedida, pelo fazendeiro João José Lopes, a posse do terreno objeto desta ação, no qual o casal passou a residir, sendo o mesmo, posteriormente, transferido à propriedade da apelada. Ressaltam, contudo, que a casa onde moravam foi construída às suas expensas, razão pela qual têm o direito de retenção, bem como fazem jus à indenização pelas benfeitorias realizadas. Registram, ainda, a existência de um ponto comercial no local que também lhes pertence. Asseveram que os depoimentos das testemunhas compromissadas corroboram a assertiva de que a construção da mencionada casa foi por eles realizada e custeada.

As contrarrazões vieram às f. 187-190, em evidente infirmação, pugnando pelo desprovemento do recurso.

Parecer da d. Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pela manutenção da r. decisão atacada (f. 199-201).

Preliminar - nulidade do título de domínio.

Levantam os apelantes a preliminar de nulidade do título de domínio, à consideração de que, à época da averbação da matrícula do imóvel, objeto da presente ação, no cartório, a autora/apelada já havia sido interdita judicialmente, sendo certo que a escritura foi lavrada sem a presença de um curador, o que configura ato nulo de pleno direito. Prossegue, dizendo que, diante da nulidade da transcrição do imóvel junto ao registro imobiliário, impõe-se a improcedência da ação reivindicatória.

Data venia, penso que a preliminar erigida desmerece acolhida.

Isso porque, como cedição, o título de propriedade efetuado no CRI é válido e produz todos os seus efeitos legais, até que seja cancelado por meio de ação própria.

Nesse sentido, confira-se:

Reivindicatória. Alegação, pela ré, de que foi enganada pela tia, que dela obteve procuração para vender o imóvel, num momento de abalo emocional. Título de propriedade devidamente inscrito no CRI. Validade até que seja cancelado por meio de ação própria. - O requisito essencial para a propositura da ação reivindicatória é a prova do domínio, e nela não se admite que o réu alegue vícios na aquisição do imóvel, sem que tenha ajuizado ação cabível para anular a transação. O registro efetuado no CRI é válido e produz todos os efeitos legais, até que seja cancelado por meio de ação própria (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.345593-8/000, Rel. Des. Antônio Carlos Cruvinel, j. em 25.10.2001).

De mais a mais, observa-se que a apelação também não é sede própria para invocação de nulidade ou anulabilidade de ato jurídico, no caso, do título de domínio.

A propósito:

Civil. Apelação. Ação reivindicatória. Requisitos. Inteligência do art. 1.228 do Código Civil. Nulidade do título de domínio [...]. Apelo improvido. [...] Extrai-se do art. 1.228 do Código Civil, como requisitos para a propositura da ação reivindicatória, que o autor tenha titularidade do domínio sobre a coisa reivindicada, que a mesma seja individuada, identificada e esteja injustamente em poder do réu. Conforme é cedição, nem a contestação nem apelação são sedes próprias

para invocação de nulidade ou anulabilidade de ato jurídico, no caso do título de domínio (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.496665-0/000, Rel.ª Des.ª Márcia De Paoli Balbino, j. em 24.05.2005).

Na hipótese, não tendo o documento de f. 15 sido regularmente anulado ou desconstituído pela via de ação própria, não cabe a discussão de tal matéria no âmbito da ação imissória.

Rejeito a preliminar.

Quanto ao mérito, tenho que melhor sorte não assiste aos recorrentes.

Com efeito, a ação reivindicatória ou de imissão de posse tem por finalidade

permitir a quem adquiriu o bem, e que tem a posse jurídica ou de direito, possa ter, também, a posse de fato, isto é, a posse real e efetiva da coisa (SANTOS, Gildo dos. Imissão na posse, aspectos processuais, in *Posse e propriedade* - doutrina e jurisprudência, Coord. Yussef Sayd Cahali, Saraiva, 1987, p. 443).

Em suma, a ação de imissão de posse é aquela que compete ao proprietário que não tem a posse, contra o não proprietário que a detém.

No tema, Carlos Roberto Gonçalves (*Direito civil: direito das coisas*. 5. ed., p. 57/58), observa:

A ação de imissão na posse era regulada pelo Código de Processo Civil de 1939, no art. 381, que dispunha competir a referida ação: a) aos adquirentes de bens, para haverem a respectiva posse, contra os alienantes ou terceiros que os detivessem; b) aos administradores e demais representantes das pessoas jurídicas, para haverem dos seus antecessores a entrega dos bens pertencentes à pessoa representada; c) aos mandatários, para receberem dos antecessores a posse dos bens do mandante.

A hipótese mais frequente é a primeira, em que o autor da ação é proprietário da coisa, mas não possuidor, por haver recebido do alienante só o domínio (*ius possidendi*), pela escritura, mas não a posse. Como nunca teve posse (CPC, art. 927, I), não pode valer-se dos interditos possessórios.

Mais adiante, prossegue:

O Código atual não tratou da ação de imissão na posse. Nem por isso ela deixou de existir, pois pode ser ajuizada sempre que houver uma pretensão à imissão na posse de algum bem. A cada pretensão deve existir uma ação que a garanta (CC, art. 189). Suprimido foi apenas o procedimento especial previsto no Código de 1939, mas não o direito subjetivo.

E conclui que

a ação de imissão na posse, tendo por fundamento o domínio, é ação dominial, de natureza petitória, posto que o autor invoca o *ius possidendi*, pedindo uma posse ainda não entregue.

No caso dos autos, a requerente deve, pois, ser imitada na posse do imóvel, uma vez que, de fato restaram comprovados os requisitos legais, quais sejam o domínio propriamente dito, representado pela certidão expe-

dida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Janaúba/MG, acostada à f. 15, e a retenção injusta do imóvel pelos réus/apelantes, que restou configurada pela permanência do casal no imóvel da apelada, após a destituição da curadora/ré (Maria do Carmo Alves Lopes), por força de decisão transitada em julgado nos autos da ação promovida pelo Ministério Público para tal fim (f. 09-11), da qual constou pedido expresso para a devolução do imóvel de propriedade da interditada (f. 10).

Quanto à indenização pretendida como ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, tenho, igualmente, que não há nada a prover.

Cabe aqui ressaltar que, contrariamente ao que pretendem fazer crer os apelantes, a prova testemunhal restou controvertida quanto à preexistência, ou não, do imóvel em questão quando da aquisição pela autora.

E, mesmo que assim não fosse, em exame, ao que se vê, os requeridos não realizaram, de fato, qualquer benfeitoria no imóvel da autora, sendo certo que tanto a casa quanto o “cômodo comercial” que alegam lhes pertencer vêm a ser, em verdade, acessões.

A propósito, dispõe o art. 1.255 do NCCB:

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Insta assinalar que a boa-fé a que se refere o mencionado dispositivo legal deve ser entendido como o desconhecimento pela parte de que o imóvel pertencia a outra pessoa ou mesmo do fato de que sua posse era injusta.

No caso dos autos, verifica-se que, se, de fato, os requeridos promoveram acessões em terreno alheio, assim o fizeram cientes de que o imóvel não lhes pertencia, por ali se encontrarem na situação de meros detentores. E não se pode considerar de boa-fé a construção efetivada pelo detentor sem autorização do proprietário, o que afasta o pedido de indenização.

Nesse mesmo norte, colhe-se da jurisprudência desta eg. Corte de Justiça:

Ação reivindicatória. Acessões. Construtor. Má-fé. Indenização indevida. - A pessoa que promove acessões (construções ou plantações) em terreno alheio, ciente de que o imóvel não lhe pertence, age de má-fé, perdendo para o proprietário tudo o que empregou, sem direito à indenização de qualquer espécie. Apelação não provida (TJMG, Apelação Cível nº 1.0027.04.042282-9/001, Rel. Des. Marcos Lincoln, j. em 07.10.2008).

Reintegração de posse. Detentor. Ausência de posse. Procedência da ação. Acessão. Indenização. Má-fé caracterizada. - Os atos praticados pelo detentor, que se encontra no local por permissão do proprietário, não induzem posse, sendo lícito que se peça a sua devolução a qualquer tempo e de maneira unilateral. - As benfeitorias não comprovadas não são passíveis de indenização. - Não se pode considerar de boa-fé a construção efetivada pelo detentor sem autorização do proprietário, o que afasta o pedido de inde-

nização. - Recurso não provido (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.385952-9/000, Rel. Des. Alberto Vilas Boas, j. em 26.08.2003).

Ação de reintegração de posse. Ressarcimento quanto à acessão realizada. Obra realizada no trâmite da ação de imissão de posse. Má-fé configurada. Afastado o direito do possuidor de ser indenizado. Manutenção da sentença primeira. - Para que exista o direito de ser indenizado em relação à construção realizada em propriedade de outrem, conforme dispõe o art. 1.219 do Código Civil/2002, é essencial a prova da boa-fé do possuidor, bem como a especificação das obras com a consequente prova de sua extensão e do valor despendido. Restando incontroverso nos autos que a obra foi edificada no decorrer de uma ação de imissão de posse, após já ter sido o possuidor inclusive notificado para desocupar a propriedade, evidenciada está sua má-fé quando da realização da construção. Por isso, afastado está o direito do possuidor de ser ressarcido quanto ao valor despendido. Portanto, manter a sentença primeira é medida que se impõe (TJMG, Apelação Cível nº 1.0435.07.004027-2/001, Rel. Des. Nicolau Masselli, j. em 05.05.2011).

Com tais considerações, rejeita-se preliminar e nega-se provimento ao recurso, mantendo incólume a r. sentença de primeiro grau, por seus e por estes fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa, contudo, a sua exigibilidade por litigarem sob o pálio da gratuidade judiciária.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES. NILO LACERDA - De acordo com o Relator.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.