



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
COMARCA: IGARASSU - 2ª VARA
TIPO: RECURSO DE AGRAVO
PROCESSO Nº: 118.986-2/01
AGRAVANTE(S): SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA
AGRAVADO(S): ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA
RELATOR: Desembargador SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - PROCEDÊNCIA - APELAÇÕES - PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS - APLICAÇÃO DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC - DECISÃO TERMINATIVA - SEGUIMENTO NEGADO - RECURSO DE AGRAVO - RENOVAÇÃO DE PRELIMINAR E DE ARGUMENTOS LANÇADOS NA APELAÇÃO - INACOLHIMENTO - RECURSO IMPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Recurso de Agravo nº 118.986-2/01, tendo como Agravante **SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA** e Agravada **ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA**, ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores componentes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, à unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso de Agravo, nos exatos termos do voto do Relator.

Recife, 15/12/2008


Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
COMARCA: IGARASSU - 2ª VARA
TIPO: RECURSO DE AGRAVO
PROCESSO Nº: 118.986-2/01
AGRAVANTE(S): SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA e
AGRAVADO(S): ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA
RELATOR: Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

RELATÓRIO:

Inconformado, o SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA ingressa com o presente Recurso de Agravo em desafio à decisão monocrática que negou seguimento ao recurso de apelação por ele interposto o qual, por sua vez, se insurgiu contra a sentença proferida pelo juízo *a quo* que julgou procedente demanda reivindicatória proposta pela ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA.

Alinha, em síntese, a recorrente os seguintes pontos: I) impossibilidade de julgamento monocrático na apelação em discussão; e, II) da ilegalidade da consolidação da autora na posse na parte do terreno que a recorrente ocupava legalmente através de contrato de locação.

Pede a reforma da decisão ou que o recurso seja levado para julgamento pela Câmara.

É o relatório.

Recife,

15/12/2009

Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
COMARCA: IGARASSU - 2ª VARA
TIPO: RECURSO DE AGRAVO
PROCESSO Nº: 118.986-2/01
AGRAVANTE(S): SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA e
AGRAVADO(S): ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA
RELATOR: Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

VOTO:

Na síntese dos autos, cuidou-se de apelações interpostas contra a sentença que julgou procedente a ação reivindicatória manejada pela Apelada Zimbra Indústria Química Ltda, reconhecendo o direito da autora em ser imitada na posse do terreno medindo ao todo 30.473m², situada no Km 02 da rodovia PE-35, Zona Urbana da Cidade de Igarassu, resultante da unificação de três áreas de terras anexas, medindo 10.370m², 10.103m² 10.000m² que formam um único imóvel, conforme matrícula 2332, livro nº 2-H-2 do Cartório de Registro de Imóveis - Ofício Único de Igarassu - PE, com todas as duas benfeitorias.

A parte final da decisão terminativa, que está vazada nos seguintes termos:

ÓRGÃO JULGADOR: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
COMARCA: IGARASSU - 2ª VARA
TIPO: APELAÇÃO
PROCESSO Nº: 118.986-2
APELANTE(S): SETRANS SETÚBAL TRANSPORTES LTDA e
ENILDO ANTONIO DE ALBUQUERQUE
APELADO(S): ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA
RELATOR: Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

DECISÃO TERMINATIVA:

(...)

Decido.

Enfrento apelações interpostas contra a sentença que julgou procedente a ação reivindicatória manejada pela Apelada Zimbra Indústria Química Ltda, reconhecendo o direito da autora em ser imitada na posse do terreno medindo ao todo 30.473m², situada no Km 02 da rodovia PE-35, Zona Urbana da Cidade de Igarassu, resultante da unificação de três áreas de terras anexas, medindo 10.370m², 10.103m² 10.000m² que formam um único imóvel, conforme matrícula 2332, livro nº 2-H-2 do Cartório de Registro de Imóveis - Ofício Único de Igarassu - PE, com todas as duas benfeitorias.



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

De proêmio, passo a analisar as preliminares levantadas.

Preliminar de 'ilegitimidade ativa'

Arguem os Apelantes a ilegitimidade ativa da Apelada, haja vista não ser mais proprietária do imóvel objeto da reivindicatória, uma vez que aquele fora alienado por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda tendo como adquirente a Bio Clair Indústria Química Ltda.

Compulsando a documentação acostada aos autos, verifico, sem qualquer esforço, que do compromisso particular de promessa de compra e venda de bem imóvel incluso às fls. 161/164, no item 9, 'da posse do bem', consta a expressa autorização da compradora para que proponha as ações necessárias para livrar o bem do antigo ocupante:

"9 – DA POSSE DO BIEM: A COMPRADORA declara ter pleno conhecimento que a posse do imóvel somente lhe será repassada, assim que a VENDEDORA desocupe o imóvel do antigo ocupante do imóvel quando de sua arrematação, autorizando a VENDEDORA em seu nome a propor as ações necessárias quando de sua necessidade para tal fim."

Por outro lado, no item 10 – DA IREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE", há a seguinte previsão (fls. 161/164):

"10 – IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE. E assim, por estarem justos e contratados assinam o presente contrato não é assinado em CARÁTER IRREGOVAGÁVEL E IRRETRATÁVEL, podendo o mesmo ser rescindido por conveniência das partes, caso não ocorra a desocupação do imóvel num prazo de 12 meses."

Por fim, constato dos autos (fls.141), o 'termo particular de distrato' firmado entre a Zimbra Indústria Química Ltda, vendedora, e a Bio Clair Indústria Química Ltda, compradora, datado de **25 de março de 2004**, enquanto que a ação reivindicatória foi proposta em **11 de maio de 2004**, portanto, é inquestionável a legitimidade da autora para perseguir a retomada do bem, razão pela qual, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa.

Preliminar de 'cerceamento do direito de defesa'

Melhor sorte não socorre os Apelantes no tocante a preliminar de cerceamento do direito de defesa relativa a não realização de perícia para comprovação da existência de benfeitorias indenizáveis.

O Apelante Enildo Antonio de Albuquerque, na conformidade do afirma, detinha a posse como fiel depositário da propriedade guerreada, sendo certo que possíveis benfeitorias,



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO

mesmo que existentes, foram adquiridas junto com o imóvel, na forma como está disposta no auto do leilão realizado.

Ademais, nenhuma prova acompanhou a contestação que indicasse a existência de tais benfeitorias, tampouco restou provada a autorização para realização das mesmas, o que na condição de fiel seria obrigado a fazer-lo.

Assim, a falta de qualquer prova de autorização para realização das citadas 'benfeitorias' ou da existência daquelas, rejeito a preliminar de cerceamento do direito de defesa.

No que concerne ao mérito, não resta dúvida quanto a total improcedência dos recursos interpostos.

A Apelada, na qualidade de arrematante e proprietária do bem guerreado, manejou a competente ação reivindicatória visando ser investida na posse direta do bem, tudo com amparo da legislação aplicável ao caso.

Segundo a norma legal, a demanda reivindicatória compete ao proprietário não-possuidor contra o possuidor não-proprietário e depende de prova da titularidade do domínio, da individuação da coisa e da "posse injusta" pelo réu, a teor do art. 524 do Código Civil.

Em verdade, com a arrematação, o óbice criado pelo Apelante Enildo Antonio Albuquerque para devolução do bem fez desaparecer o "justo título" tornando a "posse injusta" e, por consequência, autoriza a procedência do pedido de imissão, nos exatos termos do que vem entendendo o Superior Tribunal de Justiça:

REsp 195476 / MS - RECURSO ESPECIAL - 1998/0085844-0

Relator: Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA

Data do Julgamento: 07/02/2002

Data da Publicação/Fonte: DJ 15/04/2002 p. 221, RSTJ vol. 163 p. 350

Ementa

DIREITO CIVIL. REIVINDICATÓRIA DE IMÓVEL. REQUISITOS. PROVA DO DOMÍNIO. IDENTIFICAÇÃO DA COISA. POSSE INJUSTA. REEXAME DE PROVA. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA/STJ. TAMANHO DA PROPRIEDADE MENOR QUE UM MÓDULO. ARTS. 8º DA LEI N. 5.868/72 E 65 DA LEI N. 4.504/64. IRREGULARIDADE. EVENTUAL RESPONSABILIZAÇÃO. AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO DESACOLHIDO.

I - A admissibilidade da ação reivindicatória, que compete ao proprietário não-possuidor contra o possuidor não-proprietário, depende da prova da titularidade do domínio, da individuação da coisa e da "posse injusta" pelo



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO

réu, a teor do art. 524 do Código Civil, o que autoriza a procedência do pedido.

II - Assentada pelas instâncias ordinárias a comprovação desses requisitos, com base nas provas documental e testemunhal produzidas, o reexame do tema resta vedado a esta instância especial, nos termos do enunciado n. 7 da súmula/STJ.

III - O impedimento legal de que haja registro imobiliário de área menor que um módulo, como previsto no art. 8º, § 3º da Lei n. 5.868/72, não elide a faculdade de o proprietário reivindicar seu imóvel, de quem indevidamente o possua, sobretudo se seu domínio adveio de "processo fundiário competente", como afirmou a sentença, e de registro público de sua escritura, sendo certo que eventual responsabilização pelo registro efetuado contrariamente à lei refoge ao âmbito da ação de reivindicação. – (destaquei).

Como se vê, o togado monocrático a quo andou bem ao decidir pela procedência da ação reivindicatória, razão pela qual afigura-se a hipótese de recursos em manifesto confronto com jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, na forma prevista no Art. 557, § 1º, do Estatuto Processual Civil, o que, nesses casos, autoriza ao relator exercer o juízo de mérito do recurso, na condição de órgão fracionário do Tribunal, mediante decisão terminativa de mérito, amparada pelos efeitos de acórdão, atraindo os recursos contra ele cabíveis.

À luz das razões alinhadas, entendo que os recursos manejados pela **Setrans Setúbal Transportes Ltda e Enildo Antonio Albuquerque** estão em confronto com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, em virtude do que, com esteio no Art. 557, caput, do Código de Processo Civil combinado com o art. 74, inciso VIII, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de Pernambuco - RITJPE, **NEGO SEGUIMENTO** as Apelações interpostas para, em consequência, determinar o arquivamento dos autos, permanecendo intacta a sentença açoitada.

Publique-se.

Recife, 11/09/2009

Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

095
26
mm

Pois bem, como exposto no Relatório, a insurgência da recorrente se assenta em dois pontos: I) na impossibilidade de julgamento monocrático na apelação em discussão; e, II) a ilegalidade da consolidação da autora na posse na parte do terreno que a recorrente ocupava legalmente através de contrato de locação.

Pela leitura clara do conteúdo da decisão vergastada percebe-se, sem qualquer esforço, que a pretensão deduzido no presente Recurso de Agravo é o "renovar" o julgamento já proferido.

A arguição de ilegitimidade ativa já foi equacionada, vez que o instrumento particular de promessa de compra e venda realizado com a **Bio Clair Indústria Química Ltda**, a quem a ora recorrente indicada, mais uma vez, como a parte legítima para propor ação reivindicatória, firmou o 'termo particular de distrato' incluso às fls. 141, dos autos da Ação Reivindicatória, que data de 25 de março de 2004, enquanto que a ação que reclama o domínio foi proposta em 11 de maio de 2004, portanto, é inquestionável a compra foi desfeita pelo contrato de distrato, legitimando, desta forma, a ora recorrida **ZIMBRA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA** a figurar no pólo ativo daquela demanda.

Ressalte-se, novamente, que ao contrário do que foi propalado pela ora agravante, o contrato de compra e venda mantido com a **Bio Clair Indústria Química Ltda**, possui cláusula expressa autorizando a ora agravante a promover as ações necessárias para livrar o bem de qualquer ocupante:

(fls.161/164, da apelação):

"9 - DA POSSE DO BEM: A COMPRADORA declara ter pleno conhecimento que a posse do imóvel somente lhe será repassada, assim que a VENDEDORA desocupe o imóvel do antigo ocupante do imóvel quando de sua arrematação, autorizando a VENDEDORA em seu nome a propor as ações necessárias quando de sua necessidade para tal fim."

E, por outro lado, no item 10 - DA IREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE", há a seguinte previsão (fls. 161/164, da apelação):

"10 - IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE. E assim, por estarem justos e contratados assinam o presente contrato não é assinado em CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, podendo o mesmo ser rescindido por conveniência das partes, caso não ocorra a desocupação do imóvel num prazo de 12 meses."



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO

096
27
m

Como se vê, não possui qualquer ressonância o recurso interposto.

Quanto ao segundo item do presente recurso: *II) a ilegalidade da consolidação da autora na posse na parte do terreno que a recorrente ocupava legalmente através de contrato de locação*, aquele, também, já foi afastado pela decisão açoitada.

Afirma a ora recorrente, às fls.09/10, que mantinha contrato de locação com ENILDO ANTONIO DE ALBUQUERQUE e, como já sobejamente demonstrado na decisão terminativa, aquele detinha a posse como fiel depositário da propriedade guerreada, não podendo, como é ressabido, cedê-la a qualquer título sem prévia autorização.

Por todo o exposto, não merece qualquer agasalho os argumentos trazidos autos, até porque, o tema já foi decidido e nenhum fato novo foi trazido aos autos na presente peça.

Bem por isso, voto pelo improvimento do Recurso de Agravo, mantendo os termos da decisão terminativa em toda a sua extensão.

É como voto.

Recife,

15/12/2009

Desembargador SILVIO DE ARRUDA BELTRÃO
Relator