



### **Seminário – POSSE**

Saulo ajuizou ação de reintegração de posse em face de Sandra, com o objetivo de retomar imóvel residencial de sua propriedade que foi cedido à requerida mediante contrato de comodato verbal por tempo indeterminado. Aduz o autor que tentou reaver amigavelmente o imóvel e não logrou êxito, o que o obrigou a notificar a ré para que desocupasse o imóvel de sua propriedade no prazo de 30 dias. Ante a não desocupação, caracterizado o esbulho possessório, pediu judicialmente a sua reintegração.

O juiz extinguiu o processo sem julgamento do mérito, indeferindo a petição inicial por inepta, por impossibilidade jurídica do pedido, ao entendimento de que o contrato de comodato verbal por prazo indeterminado deve se estender pelo tempo necessário ao seu uso concedido, e condenando o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.

Elabore uma análise da situação hipotética apresentada e da decisão do juiz, sem olvidar da análise acerca da possibilidade da reintegração de posse do imóvel concedido em comodato verbal por prazo indeterminado.

## SEMINÁRIO 2 – DIREITOS REAIS – DCV 0312

### 3º ANO NOTURNO

Prof. Antonio Carlos Morato

Departamento de Direito Civil



Obs: O seminário apresenta uma resposta aberta e foi baseado em apenas alguns pontos do acórdão abaixo

Apelação Cível n. 2009.024107-4, de Timbó

Relator: Des. Jaime Luiz Vicari

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. EXISTÊNCIA DE EVENTUAL *JUS POSSESSIONIS*, FUNDADA EM CONTRATO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO. INTERDITOS QUE RECLAMA PORÉM A COMPROVAÇÃO DO *JUS POSSESSIONIS*, INEXISTENTE NA ESPÉCIE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Na ação de reintegração de posse, incumbe aos autores provar o exercício da posse sobre a área em litígio, o esbulho praticado pelos réus, a data do esbulho e a perda da posse. Ausente prova idônea desses requisitos, estampados no artigo 927 do Código de Processo Civil, a improcedência do pedido invocado na petição inicial é medida que se impõe. Distinção entre *jus possidendi* e *jus possessionis*. Inaplicabilidade da tutela interdital ao primeiro caso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2009.024107-4, da comarca de Timbó (1ª Vara Cível e Criminal), em que é apelante Hermes Spiess e apelada Madeireira Wolter Ltda.:

ACORDAM, em Sexta Câmara de Direito Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e desprovê-lo. [REDAZIDA]

#### RELATÓRIO

Hermes Spiess deflagrou ação de reintegração de posse cumulada com perdas e danos contra Madeireira Wolter Ltda., alegando, em suma (fls. 2-7) que conviveu em união estável com Josi Willrich até 25 de janeiro de 1996, ocasião em que foi estabelecido, por contrato, a dissolução de sociedade de fato, e que metade da área de terras com 310.124,00 m<sup>2</sup>, de propriedade de sua ex-convivente, localizada na margem esquerda do Ribeirão



Liberdade, em Benedito Novo, ficaria com o demandante por comodato pelo prazo de vinte anos.

Sustentou haverem ajustado ainda seu livre acesso ao imóvel, ou de pessoa por ele autorizada, para proceder à limpeza, o desbaste e o posterior corte das árvores de reflorestamento de 15.000 *pinus eliotis*.

Mencionou que em 2000 a ex companheira alienou o imóvel à ré e omitiu nas escrituras a existência do comodato.

Asseverou que no dia 5 de junho de 2004 compareceu no terreno e constatou a existência de uma cerca com arame farpado, além de um portão de madeira, ressaltando que tal medida está em contrariedade com o pactuado; requerendo liminar reintegratória e, por fim, que fosse julgado procedente o pedido, para que lhe fosse restituída a posse da gleba.

Designada audiência de justificação prévia, foram ouvidas três testemunhas (fl. 33), e a liminar foi negada (fl. 38).

A ré contestou (fls. 47-52) arguindo, preliminarmente, a carência de ação em razão da ausência de qualquer notificação acerca da proibição de adentrar no imóvel.

No mérito, sustentou que por ocasião da aquisição do imóvel não foi informada pela alienante, Josi Willrich, acerca da existência de acordo em ação de dissolução de sociedade de fato e que durante o período em que mantém a posse do terreno o autor nunca compareceu na área.

Aduziu que, em conformidade com os depoimentos colhidos em audiência de justificação, não foi comprovada a posse e requereu que fosse julgado improcedente o pedido.

Houve réplica à contestação (fls. 65-70), na qual o autor rebateu as alegações da ré e foi designada audiência de instrução (fl. 84), na qual foram dispensados os depoimentos pessoais das partes e inquiridas três testemunhas arroladas pela ré.

Alegações finais pelo autor (fls. 93-97) e pela ré (fls. 98-102), reportando-se ambos ao anteriormente arguido.

Sobreveio a sentença (fls. 104-107) que afastou a preliminar suscitada pela ré e julgou improcedente o pedido do autor, uma vez que não foi



comprovada a posse, sem que o contrato de dissolução de sociedade de fato fosse tida como prova suficiente a esse fato.

O vencido apelou (fls. 111-119), afirmando que os requisitos ensejadores da reintegração constantes no artigo 927 do Código de Processo Civil foram devidamente comprovados. Ressaltou que a propriedade dos *pinus* estaria atestada por meio do contrato de dissolução de sociedade de fato e que foram empregadas benfeitorias no imóvel. Requereu a reforma da sentença para reintegrá-lo na posse do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 124-129) e os autos ascenderam a este egrégio Tribunal de Justiça.

#### VOTO

Inicialmente, consigne-se estarem presentes os requisitos de admissibilidade recursal.

O apelante afirma que os requisitos do artigo 927 do Código de Processo Civil foram comprovados, uma vez que a posse anterior está baseada no contrato de dissolução de sociedade de fato e o esbulho no trancamento da porteira que dá acesso ao imóvel.

Sabe-se que a comprovação da posse preexistente é condição *sine qua non* ao reconhecimento da tutela possessória. É um requisito fático sem o qual se torna despicienda uma discussão a respeito do esbulho ou da data do evento, já que não haveria direito a ser tutelado.

Logo, a prova do *jus possessionis* assume – como primeiro requisito da ação reintegratória – fundamental importância, pois, caso esse não se encontre caracterizado, qualquer discussão *a posteriori* estaria fulminada.

De acordo com o material probatório acostado aos autos, pode-se analisar que não foi produzida prova no sentido de confirmar a posse do apelante, apenas restringiu-se a afirmar que seria comodatário do imóvel objeto da lide, sem que, comprovasse o exercício da posse.

A posse, nos interditos, não pode ser baseada em *jus possidendi*, que a tanto equivale o comodato ajustado na dissolução de sociedade de fato, não sendo possível a configuração deste requisito reintegratório baseado neste



fato. Isso porque o exercício da posse não é caracterizado por uma relação de comodato ou propriedade, é necessário o *jus possessionis*, ou seja o exercício do poder de fato sobre a coisa, indispensável para o acolhimento da medida.

Ademais, colhe-se dos depoimentos acostados que a posse não era mais exercida há tempo pelo apelante, senão vejamos.

Josi Willrich (fl. 34):

Como a depoente não tinha condições de cuidar do imóvel e já estava crescendo capoeira, porque ninguém estava cuidando da área, a depoente vendeu o imóvel para a Madeireira Wolter Ltda.

Randi Mueller (fls. 35-36): "Que antes do imóvel ser vendido para a madeireira o autor limpava o imóvel, mas depois que o terreno foi vendido nunca mais fez isto".

Diante desse quadro, o requisito de posse anterior não restou demonstrado.

O esbulho praticado pela apelada também não restou caracterizado por meio de prova hábil, uma vez que ausente indício de que foi impedido de adentrar no imóvel e as testemunhas inquiridas ao longo do feito não deram conta do ato esbulhatório.

Desse modo, das provas colhidas não se pode confirmar o esbulho da ré, tampouco a posse anterior, o que possibilitaria acolher o pedido reintegratório formulado, por simples ausência de requisitos elencados no artigo 927 do Código de Processo Civil, que dispõe:

Art. 927. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

Na ação de reintegração de posse, incumbe aos autores provar o exercício da posse sobre a área em litígio, o esbulho praticado pelos réus, a data do esbulho e a perda da posse. Ausente prova idônea desses requisitos, estampados no artigo 927 do Código de Processo Civil, a improcedência do pedido invocado na petição inicial é medida que se impõe.

Por derradeiro, quanto à indenização pelas perdas e danos, esta também não foi comprovada pelo simples fato de inexistir qualquer benfeitoria

**SEMINÁRIO 2 – DIREITOS REAIS – DCV 0312**

**3º ANO NOTURNO**

**Prof. Antonio Carlos Morato**

**Departamento de Direito Civil**



no imóvel capaz de ensejar reembolso.

Considerando o exposto, vota-se por conhecer o recurso e desprovê-lo.

**DECISÃO**

Nos termos do voto do Relator, esta Sexta

[REDAZIDA]

Participaram do julgamento, realizado no dia 28 de abril de 2011, o Excelentíssimo Senhor Desembargador João Batista Góes Ulysséa e a Excelentíssima Senhora Desembargadora Substituta Cinthia Beatriz da Silva Bittencourt.

Florianópolis, 5 de maio de 2011.

Jaime Luiz Vicari  
PRESIDENTE E RELATOR