

**Ação possessória - Art. 927 do CPC -  
Preenchimento dos requisitos - Manutenção da  
posse - Creche municipal - Construção em  
imóvel diverso ao doado - Ofensa à posse de ter-  
ceiro - Relevância do interesse público - Não  
incidência - Arrepio do ordenamento jurídico**

Ementa: Agravo de instrumento. Administrativo. Manutenção de posse. Imóvel em que se inicia a construção de creche municipal. Indeferimento da liminar de manutenção, paralisação e restituição ao estado anterior. Evidências de ofensa à posse. Decisão parcialmente reformada. Recurso em parte provido.

- Presentes os requisitos do art. 927 do CPC e havendo evidências suficientes para se concluir, em juízo de cognição sumária, que o início da construção da creche se dá em imóvel completamente diverso daquele realmente doado para tal finalidade, impõe-se conceder a liminar de manutenção/reintegração na posse, ordenando a paralisação da obra, até ulterior deliberação.

- Em que pese a relevância pública de uma creche, a finalização de sua construção ao arrepio do ordenamento jurídico vigente tem considerável potencial lesivo que, considerado o "calote" institucionalizado dos precatórios, será de difícil ou até mesmo de impossível reparação. Todavia, considerando a concreta possibilidade de que a obra da creche esteja em estado avançado e não sendo completamente descartável eventual fracasso do autor/agravante na demanda originária ou mesmo uma eventual composição das partes, prudente que a pretendida restituição do imóvel ao seu estado anterior aguarde o definitivo desfecho da lide originária.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº  
1.0194.10.007288-4/001 - Comarca de Coronel  
Fabriciano - Aggravante: J.G.R. - Aggravados: C.A.T.L. ,  
Município de Coronel Fabriciano - Relator: DES.  
PEIXOTO HENRIQUES**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Belizário de Lacerda, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2011. - *Peixoto Henriques* - Relator.

**Notas taquigráficas**

Assistiu ao julgamento pelo agravado, Município de Coronel Fabriciano, a Dr.ª Cássia Augusta Alves Amaral.

DES. PEIXOTO HENRIQUES - Conforme se depreende do relatório lançado aos autos, insurge-se J.G.R. contra decisão que, dada nos autos da "ação de manutenção de posse" por ele ajuizada em face do Município de Coronel Fabriciano e da C.A.T.L., indeferiu o pedido liminar, deixando de determinar a paralisação das obras de construção de uma creche municipal em terreno de propriedade do autor/agravante, assim decidindo ao argumento de não ter sido devidamente comprovada a posse e em face da irreversibilidade da medida, que resultaria na paralisação das obras da creche, causando danos irreparáveis à população e afrontando diretamente o interesse público em detrimento de um interesse particular.

Em linhas gerais, após assinalar desnecessário o preparo, apresentou o agravante a "síntese fática e história processual", discorreu acerca do "cabimento do presente agravo na modalidade por instrumento" e, já tratando do "mérito do recurso", sustentou: que é o legítimo proprietário do terreno onde está sendo construída a creche municipal; que desde o início das obras vem tomando medidas com o intuito de paralisar as obras e restituir o imóvel ao *status quo ante*; e, que o direito constitucional de propriedade somente pode ser mitigado nas hipóteses legalmente estabelecidas pela lei e, em regra, precedidas de um procedimento para se materializar, sob pena de acarretar instabilidade, insegurança e afronta à ordem jurídica.

Pugna pela antecipação da tutela recursal ("determinando que as agravadas se abstenham de realizar quaisquer atos tendentes a mitigar o direito de propriedade plena de titularidade do agravante (usar, gozar e dispor), determinando, inclusive, a paralisação imediata de construções, etc.") e, ao final, pelo provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada para se conceder "a tutela de urgência, nos termos postulados na petição de ingresso e demais manifestações", e a confirmação da antecipação da tutela recursal.

Instruído o recurso com os documentos de f. 29/158-TJ.

Dispensado o preparo (Lei nº 1.060/50 - v. f. 66-TJ).

Indeferi a requerida tutela antecipada recursal (f. 164/165-TJ).

O ente público agravado ofertou contraminuta (f. 169/172-TJ).

Prestadas as informações requisitadas (f. 176/177-TJ).

A empresa agravada não ofertou contraminuta (f. 182-TJ).

Sem a oitiva da d. PGJ/MG (Rec. Conj. PGJ/CGMP nº 03/07).

O agravo é admissível.

Dizendo-se senhor e legítimo possuidor de 5.951,50m<sup>2</sup> do lote s/nº, Quadra s/nº, na Av. Juscelino Kubitschek, Bairro Mangueiras, em Coronel Fabriciano, onde os agravados deram início à construção de uma creche, quer o agravante a expedição de mandado de manutenção na posse e de paralisação da referida obra pública, com a restituição do terreno ao *status quo ante*.

De relevo, além de fotografias do imóvel, com tapumes e placas anunciativas da obra, o agravante juntou à inicial da ação matriz a escritura de compra e venda registrada no Cartório de Imóveis, o boletim de ocorrência policial, as guias de ITBI e IPTU, as notificações e embargos extrajudiciais que fez ao agravado e, ainda, certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

Chegou-se a ordenar a paralisação da obra (v. f. 82/83-TJ).

Ainda antes da audiência de justificação, o Município agravado atravessou petição, fornida com escritura pública de doação, matrícula imobiliária, convênio e contrato, afirmando ter adquirido regularmente o imóvel, ter posse e propriedade por mais de ano e dia, ter havido sobreposição de área, ter iniciado no imóvel a construção de uma creche e, por fim, ter o interesse público prevalência sobre o particular.

Realizada a audiência de justificação, o agravante fez a juntada de nova documentação e promoveu a oitiva de três testemunhas.

Adveio, então, a decisão recorrida.

Para negar a liminar pretendida pelo autor/agravante afirmou o d. Julgador de primeiro grau “que não restou devidamente comprovada a posse do requerente no terreno descrito na inicial”, segundo ele porque “as partes são possuidoras de áreas fronteiriças, não havendo, no momento, elementos a evidenciarem em qual dos terrenos exatamente está sendo construída a creche pelos réus, ou seja, se efetivamente está havendo a turbação narrada na inicial”, tendo ainda dito “que o acolhimento da medida postulada na inicial acarretará a paralisação da obra de construção da creche no Bairro Manguabeiras, causando prejuízos irreparáveis à população de Coronel Fabriciano, o que afronta diretamente o interesse público”.

*Data venia*, entendo ter razão o agravante.

Nos precisos termos do art. 927 do CPC, impõe-se a proteção possessória quando o autor faz prova de que é o possuidor do imóvel; de que sua posse foi turbada ou esbulhada; da data dessa turbação ou desse esbulho; e, por fim, de que continua tendo a posse, para fins de manutenção, ou, para fins de reintegração, de que a perdeu.

Como esclarecem os sábios:

Ao possuidor ameaçado, molestado ou esbulhado, assegura a lei meios defensivos com que repelir a agressão. São as ações possessórias, que variam na conformidade da moléstia. Ontologicamente análogas, todavia, embora diversificadas em função do objeto, não prejudicam a invocação de uma por outra, não induz nulidade o ajuizamento de uma em vez de outra, desde que satisfeitos os requisitos de uma delas (CPC, art. 920). A existência destas ações, com caráter próprio e rito especial, que de modo geral todos os sistemas adotam, inspira-se no objetivo de resolver rapidamente a questão originada do rompimento antijurídico da relação estabelecida pelo poder sobre a coisa, sem necessidade de debater a fundo a relação jurídica dominial. O fundamento mesmo de se instituir procedimento especial para a tutela da posse assenta não tanto na celeridade do rito, mas principalmente em que tais ações se inauguram com uma primeira fase tipicamente cautelar.

Não se deixa também de ponderar que a tutela da posse tem em vista, a par de considerá-la um fenômeno individual, consistir ela igualmente num fato social (PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de direito civil* - Direitos reais. 18. ed. Forense, v. IV, p. 63 e 68/69).

A simples exteriorização da propriedade chama-se ‘posse’ e, como tal, por si só, é protegida. Quem tem de fato o exercício de poderes inerentes à propriedade se chama ‘possuidor’ (CC, art. 485) e, em consequência, é protegido em sua posse contra qualquer espécie de molestamento e ameaça, sem necessidade de provar que é proprietário, nem que possui a coisa a outro título.

A proteção possessória é efeito específico da posse. Nela o possuidor será mantido, em caso de turbação, reintegrado, no de esbulho (CC, art. 499) e protegido, no caso de ameaças contra ela (CC, art. 501).

Estabelecida que seja a posse, a proteção, como efeito dela decorrente, independe de qualquer titulação (SANTOS, Ernane Fidélis dos. *Manual de direito processual civil*. 3. ed., v. III, p. 38).

Pois bem, no caso versado e por ocasião da audiência de justificação realizada aos 02.09.2010, as testemunhas ouvidas deram conta de que

C.F.O. [...] agente de polícia [...] Que conhece o autor. Que conhece o terreno mostrado nas fotografias de f. 13/16. Que há 8 ou 10 dias viu no terreno umas placas e piquetes da Prefeitura de Cel. Fabriciano. [...] Que o depoente já cercou terreno em questão em 2 oportunidades para o autor. Que em nenhuma oportunidade o Município de Cel. Fabriciano, ou qualquer outra pessoa tentou impedi-lo de fazer a cerca no terreno (f. 117-TJ).

M.J.G. [...] fiscal de obras [...] Que conhece o autor. Que conhece o imóvel situado no Bairro Mangueiras representado nas fotografias de f. 13/18. Que não sabe dizer se antes de uma construtora colocar uma cerca com folhas de zinco, se o terreno em questão era cercado. Que a construtora pôs a cerca há 1 ou 2 meses aproximadamente. [...] Que antes da construtora colocar a cerca de zinco no terreno a mesma tinha cerca de arame farpado. Que a cerca da construtora foi colocada por dentro da cerca de arame farpado existente sendo que em algumas partes o arame foi cortado. Que o depoente passou no local dos fatos quando a Polícia Militar estava registrando uma ocorrência da colo-

cação de cerca por parte da construtora. [...] Que não sabe dizer se o autor utilizava a área em questão (f. 118-TJ).

G.A.C. [...] encarregado de obras [...] Que conhece o autor. Que conhece o imóvel situado no Bairro Mangueiras representado nas fotografias de f. 13/18, sendo que não conhece a cerca de cor azul das fotografias de f. 16/17. Que há quase 4 anos o depoente fez uma cerca no terreno. Que o depoente fez a cerca para o Sr. J.G.R. atendendo ao chamado do Sr. C., que prestou depoimento nesta data, nesta sala de audiência. [...] Que o terreno sempre foi cercado e devidamente capinado. Indagado se o autor é dono da área, respondeu que pôs uma cerca no local para o mesmo, mas o proprietário certamente tem no documento. Que quando o depoente colocou a cerca em nenhum momento alguém tentou impedi-lo apresentando-se como dono ou proprietário (f. 119-TJ).

Por sua vez, aqui reproduzido às f. 47/48-TJ e lavrado pela Polícia Militar aos 24/06/2010, o BO nº 19079/10 registra a presença da testemunha C.F.O. no local e nos dá o seguinte “histórico da ocorrência”:

[...] solicitados pelo Sr. J.G.R. [...] comparecemos no endereço retromencionado, do imóvel de sua propriedade, onde nos relatou o seguinte: que constantemente vem sofrendo invasões de pessoas no intuito de ‘construir’ em seu imóvel, e que nesta data a C.A.T.L., tendo como representante o responsável Sr. V.M.S. [...] iniciaram ali (imóvel) a construção de uma ‘creche’, não prosseguindo devido à intervenção do proprietário (solicitante). Diante do exposto no local constatamos o fato, tendo o proprietário Sr. J.G.R. apresentado cópias de documentos, certificando ser ele o proprietário do imóvel. O envolvido, Sr. V.M.S., alegou que estava ali para dar início à construção de uma creche, obra esta solicitada pela Prefeitura do Município de Cel. Fabriciano, mas que, diante do impasse encontrado, ia interromper as obras aguardando um solução definitiva do caso em questão, e recolheria o material ali deixado por eles.

Por outro lado, a certidão de f. 62-TJ, emitida aos 26.07.2010 pelo próprio Município agravado, nos dá conta de que o agravante nada deve “à Fazenda Municipal até a presente data, com referência a impostos e taxas que recaem sobre o imóvel”.

Ora, nesse contexto, tem-se por suficiente demonstrado: *primus*, que o autor/agravante é mesmo o possuidor do imóvel - do contrário não o cercaria, não o limparia, não se esforçaria para paralisar a obra da creche e, notadamente, não manteria em dia os tributos municipais incidentes sobre o imóvel; *secundus*, que sua posse foi turbada - do contrário não teríamos as fotografias das placas anunciando a construção da creche e dos tapumes denunciando o início da obra, nem muito menos o BO lavrado pela PMMG; *tertius*, que a turbação se deu em meados do ano de 2010 - do contrário não haveria no BO feito aos 24.06.2010 o registro da palavra do representante da empresa agravada informando que no terreno se encontrava a mando do Município agravado para dar início à construção da creche, nem as fotografias dos atos iniciais dessa obra;

e, por fim, *quartus*, da continuidade da posse, do contrário não haveria no BO o registro da promessa do representante da empresa agravada de que interromperia a construção e recolheria o material deixado no imóvel, nem a decisão judicial que, diante da retomada da obra, ordenou sua paralisação até a realização da audiência de justificação.

Presentes, pois, os requisitos do art. 927 do CPC.

Tendo a decisão recorrida autorizado aos réus/agravados a retomada das obras de construção da creche e não tendo sido por mim concedido efeito suspensivo a este agravo de instrumento que a desafia, não se pode descartar a ocorrência da superveniente perda da posse por parte do autor/agravante (há nos autos, inclusive, um “Termo de Recebimento Provisório” datado de 14.06.2011 dando conta da “conclusão dos serviços de fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos para construção da creche” - v. f.193), o que, por força da fungibilidade das ações possessórias e do quanto contido no art. 462 do CPC, não impede a concessão de medida judicial adequada às reais ou efetivas necessidades do possuidor, no caso o autor/agravante.

Permito-me, ainda, algumas outras considerações finais.

Segundo o Município agravado, a área onde pretende construir a creche lhe teria sido doada pela Vale S.A., consoante escritura pública que exhibe.

Todavia, aqui reproduzida às f. 92/94-TJ, é fácil perceber que dita escritura, lavrada aos 08.04.2010, se refere a imóvel transcrito

no CRI da Comarca de Coronel Fabriciano-MG, adquirido por força da transcrição de nº R.14.220-M-55.100 em data de 20.03.1973, do livro 3-0 de Registro Geral da Comarca de Coronel Fabriciano-MG, posteriormente desmembrado dando origem à matrícula 61.157, data 10.03.2010 [...] um Lote s/n da quadra s/n, situado no bairro Mangueiras, em Coronel Fabriciano - MG, com as seguintes confrontações e medidas: frente para Rua Nacional (ex-rua ‘G’), medindo 59,50m e 58,60m; lado direito com a Companhia Vale do Rio Doce, medindo 162,40m; lado esquerdo com a Rua ‘V’, medindo 41,40m e fundos com área pertencente ao Município de Coronel Fabriciano - MG; medindo 47,30m, perfazendo uma área total de 3.166,57m².

Ora, nos termos da Matrícula nº 54.231, de 09.08.1996, do Livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano, oriundo do R.4.319 do Livro 3-D, de 30.12.1966, o imóvel cuja posse diz enfaticamente o autor/agravante lhe ter sido turbada (e já possivelmente esbulhada) faz divisa pela frente com a Av. Juscelino Kubitschek (136m), pelo lado direito com a R. Nacional (165m), pelo lado esquerdo com área da CVRD - Companhia Vale do Rio Doce (111m) e pelos fundos com a R. Nacional (26,5m), perfazendo um total de 5.951,50m², tudo conforme sua Av.1-54.231 feita com base em “certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, data de 02 de maio de 1995” (v. f. 133/136-TJ).

Em face das divergências entre os assentos imobiliários (matrículas, divisas, confinantes e área total dos imóveis) e, notadamente, dada a presunção de veracidade inerente aos dados insertos no fólio real, inexorável a conclusão, neste juízo de cognição sumária, de que os agravados deram início à construção da creche em imóvel completamente diverso daquele realmente doado à Municipalidade para tal finalidade.

Força convir, em que pese a relevância pública de uma creche, a finalização de sua construção ao arrepio do ordenamento jurídico vigente tem considerável potencial lesivo, que, considerado o “calote” institucionalizado dos precatórios, será de difícil ou até mesmo de impossível reparação.

Por fim, considerando a concreta possibilidade de que a obra da creche esteja em estado avançado e não sendo completamente descartável eventual fracasso do autor/agravante na demanda originária ou mesmo uma eventual composição das partes, prudente que a pretendida restituição do imóvel ao seu estado anterior a guarde o definitivo desfecho da lide originária.

Isso posto, dou parcial provimento ao agravo de instrumento, assim o fazendo para determinar, até ulterior deliberação judicial, a pronta e imediata paralisação da obra, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e até o limite de R\$300.000,00 (um pouco acima do preço global previsto para a construção da creche - v. f. 109-TJ), bem como a manutenção ou a reintegração do autor/agravante na posse do imóvel disputado, ficando obstada, até definitiva deliberação judicial, a demolição ou o desfazimento do já eventualmente construído.

Custas recursais pelos litigantes, em partes iguais (1/3 para cada), isento o Município agravado (art. 10, I, Lei nº 14.939/03).

É como voto.

DES. OLIVEIRA FIRMO - De acordo.

DES. BELIZÁRIO DE LACERDA - De acordo.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO PARCIAL.