

**Reintegração de posse - Imóvel rural -
Condomínio - Área certa e determinada - Não
configuração - Art. 927 do CPC - Requisitos -
Ausência**

Ementa: Reintegração de posse. Imóvel rural. Condomínio. Área certa e determinada. Não configuração. Art. 927 do CPC. Requisitos. Ausência.

- Até que se defina a divisão da coisa comum, todos os condôminos possuem apenas uma parte ideal do imóvel, não parcelas individualizadas, sendo defeso concluir que os réus estariam esbulhando a própria posse, ou que o autor teria direito à proteção possessória sobre uma área específica.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0142.08.022446-2/001 -
Comarca de Carmo do Cajuru - Apelante: José Gontijo
de Souza Marra - Apelados: Antônio Geraldo de Oliveira
e outro - Relator: DES. GUILHERME LUCIANO BAETA
NUNES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Guilherme Luciano

Baeta Nunes, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 22 de fevereiro de 2011. -
Guilherme Luciano Baeta Nunes - Relator.

Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pelos apelados, o Dr. Henrique Dias Rabelo.

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por José Gontijo de Souza Marra em desfavor de Antônio Geraldo de Oliveira e s/m, Eliane Nogueira Gonçalves Oliveira.

Alega o autor, em síntese, que há mais de 5 (cinco) anos é possuidor direto de uma gleba de terras, localizada na "Fazenda da Mata", cuja área total é de 411,88,52 ha; que a gleba de terras foi arrematada pelo antigo Banco Bamerindus do Brasil S.A., na data de 24.06.99, conforme o auto de arrematação extraído do processo nº 142.03.003623-0, no qual figuravam como partes o referido banco (autor) e o pai do ora requerente, Jadir Marra Nogueira e outros (réus); que, em junho de 2008, os ora réus adquiriram 1/18 dos 411,88,52 ha da referida "Fazenda da Mata"; que, no dia 14.08.08, os ora réus apossaram-se da gleba rural sobre a qual o autor exerce posse direta, tendo lá edificado uma cerca; que, segundo a mãe do autor, já tramitou em juízo uma ação de extinção de condomínio, da área total da "Fazenda da Mata", a partir da qual se extraiu o mapa de divisão carreado com a petição inicial, onde constam todos os proprietários, inclusive a área objeto desta ação reintegratória.

Intimado a emendar a petição inicial, o autor informou que detém a posse direta sobre toda a área que o Banco Bamerindus arrematou, ou seja, 86,5997 ha (f. 19).

Citados, os réus apresentaram a contestação de f. 32/45. Suscitam preliminar de impossibilidade jurídica do pedido e de falta de interesse processual, sob o fundamento de que a área total da "Fazenda da Mata" pertence a vários proprietários, formando um condomínio, pelo que impossível falar em posse do autor sobre determinada área ou gleba. No mérito, afirmam que não existe delimitação de área do Banco Bamerindus, assim como de nenhum outro proprietário, já que nunca houve ação de divisão e extinção de condomínio; que, pela certidão de inteiro teor do imóvel objeto da lide, verifica-se que nunca existiu ação de divisão e extinção de condomínio; que o mapa de f. 14 não tem nenhuma validade sob o ponto de vista legal; que, por se tratar de um imóvel em comum, não há que se falar em posse direta

sobre determinada gleba, haja vista que se trata de um imóvel indivisível até o momento; que, em virtude da grande animosidade e agressividade do Sr. Arsênio, suposto arrendatário das terras, os réus edificaram uma cerca, delimitando parte do imóvel, a fim de preservarem os seus semoventes; que, no entanto, os réus em momento algum trancaram a porteira da área cercada em caráter provisório, até que se divida igualmente o imóvel em questão; que, a despeito da existência das cercas, a gleba continua comum ou em condomínio; que os réus cercaram área compatível com aquela por eles adquirida, para nela produzirem, levando em conta a função social da propriedade, princípio este que não era respeitado pelo autor nem pelo suposto arrendatário das terras.

Pela sentença de f. 118/124, o pedido foi julgado improcedente, condenando-se o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$2.000,00, mas suspensa a exigibilidade da cobrança, nos termos do art. 12, da Lei nº 1.060/50.

Recurso de apelação, pelo autor, às f. 129/131. Sustenta que, assim como o apelado, é proprietário de fração de um todo do imóvel; que o apelado, sem que manejasse ação adequada para resguardar a área que era sua por direito, entendeu por bem cercar determinada área, sem chamar os demais condôminos; que o direito de exercer a copropriedade não autoriza a edificação de cerca em determinada área do imóvel em comum; que a sentença causa insegurança jurídica quanto ao exercício do direito de propriedade na área comum.

Contrarrazões às f. 135/139.

Conheço do recurso, visto que próprio, tempestivo e dispensado de preparo (f. 24).

José Gontijo de Souza Marra propôs ação de reintegração de posse em desfavor de Antônio Geraldo de Oliveira e s/m, Eliane Nogueira Gonçalves Oliveira, alegando ser possuidor de uma parte de terras localizada na "Fazenda da Mata", no Município de Carmo do Cajuru, Minas Gerais, medindo 86,5997ha - dentro de uma área total de 411,88,52ha -, esbulhada pelos réus em 14.08.08.

O douto Juiz singular julgou improcedente o pedido, destacando-se a seguinte fundamentação:

a) "os requeridos não praticaram o esbulho possessório noticiado pelo autor, mas no estrito exercício regular de direito legitimamente reconhecido (propriedade) e dentro dos limites da legalidade" (f. 121);

b) "mesmo que assim não fosse, não cabe pretensão possessória de um condômino contra outro, em razão da ausência de demarcação de áreas, estando a propriedade totalmente em comum" (f. 122).

No presente recurso, o autor apelante assevera que as provas dos autos comprovam as alegações da petição inicial, devendo ser concedida a proteção possessória

requerida e afastado o ato ilegal praticado pelos apelados.

Tratando-se de ação de reintegração de posse, incumbe ao autor provar, nos termos do art. 927 do CPC:

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.

No caso, restou demonstrado que o imóvel objeto da lide se insere dentro de uma área maior de 411,88,52ha, relativa à "Fazenda da Mata", matriculada sob o nº 3.097 do C.R.I. da Comarca de Carmo do Cajuru, sobre a qual se estabelece um condomínio de copossuidores.

A realidade supra é atestada pela certidão imobiliária de f. 09/12-v., como também pelo depoimento de testemunhas, se não vejamos:

não sabe dizer exatamente qual a área que está sendo discutida por ambas as partes [...]; não sabe dizer se a área que o autor tem a posse foi demarcada; sabe dizer que a área que pertencia a José Saraiva não estava demarcada, estando tudo em comum (f. 89); ficou sabendo que os requeridos adquiriram uma área nessa fazenda, não sabendo dizer se é a mesma utilizada pelo autor, porque 'tudo está em comum' (f. 92).

Forçoso observar que a presente ação não traz como causa de pedir a moléstia à posse dos condôminos, a partir da edificação de uma cerca pelos apelados.

Confrontando-se a petição inicial com as razões da apelação, percebe-se que nesta última o autor apelante procura alterar o foco da pretensão inicialmente deduzida, qual seja, a proteção de suposta posse sua sobre determinada área do imóvel.

Nesse particular, entendemos que razão não lhe assiste.

Considerando que sobre a "Fazenda da Mata" se estabelece um condomínio - não restou provada a alegação da petição inicial, de que já teria havido ação de extinção e divisão do imóvel -, tem-se por impossível demarcar o local certo e determinado que corresponderia à parte do autor da presente ação reintegratória.

Na comosse, duas ou mais pessoas detêm a mesma coisa, no mesmo grau, cessando o condomínio somente pela divisão da coisa comum, não cabendo a ação possessória de um condômino contra outro.

Nesse sentido:

Configurada a comosse, um dos condôminos ou possuidores não pode pretender a declaração de posse da totalidade da área comum. (TJMG - Ap. 2.0000.00.469089-3/000 - 12ª C. Cív. - Rel. Des. José Flávio de Almeida - j. em 11.06.05.)

Provado que os réus adquiriram 1/18 da área total da “Fazenda da Mata”, conforme o R-42 da matrícula imobiliária nº 3.097 (f. 12-v.), passaram eles à condição de condôminos da área total, podendo lá exercer as faculdades inerentes ao direito de propriedade (art. 1.228 do Código Civil), sem a caracterização do esbulho alegado pelo autor.

Assim, até que se defina a divisão da coisa comum, todos os condôminos possuem apenas uma parte ideal do imóvel, não parcelas individualizadas, sendo defeso concluir que os apelados estariam usurpando ou esbulhando a própria posse.

Nesse contexto, mostra-se inviável o acolhimento da pretensão possessória reclamada pelo autor da demanda, devendo a eventual proteção ao direito dos condôminos como um todo ser dirimida em ação com causa de pedir e pedido próprios.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas, pelo apelante, mas suspensa a exigibilidade da cobrança, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. MOTA E SILVA - De acordo com o Des. Relator.

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o Des. Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.