

não apresentam os mesmos elementos designativos do direito de propriedade.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.08.411801-1/003 - Comarca de Contagem - Apelante: Giovani Santos Souza - Apelado: Irsley Duval Costa - Relator: DES. MARCELO RODRIGUES**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2010. - Marcelo Rodrigues - Relator.

DES. MARCELO RODRIGUES - Cuida-se de apelação interposta por Giovani Santos Souza em face da sentença de f. 136/139-TJ, pela qual o Juiz singular julgou procedente o pedido inicial na ação reivindicatória que lhe move Irsley Duval Costa, assinando o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de imissão compulsória. Por consequência, condenou o réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais de f. 141/147-TJ, insurgem-se o apelante alegando que adquiriu o imóvel com um contrato de gaveta de Edson Maia de Oliveira, conforme instrumento de cessão de direitos, e propôs uma ação na Justiça Comum Federal contra a Caixa Econômica Federal para discutir a transferência do financiamento para seu nome. Alega que está na posse do imóvel desde 2003 e que já pagou mais da metade do valor devido à Caixa quando da cessão de direitos, sendo que a jurisprudência reconhece como legítimo o contrato de gaveta, motivo pelo qual o pedido deve ser julgado improcedente. Requeru o benefício da assistência judiciária.

Preparo do recurso à f. 147-TJ.

Contrarrazões às f. 149/150-TJ, pelo não provimento do recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, deixo de conhecer das contrarrazões em razão de sua intempestividade, considerando-se que o despacho que intimou a apelada foi publicado em 30.06.2010, com início da contagem em 01.07.2010, e o prazo de quinze dias estipulado no art. 508 do Código de Processo Civil, findou em 15.07.2010. Como a petição foi protocolada em 22.07.2010, resta intempestiva.

No que tange ao pedido de assistência judiciária formulado pelo apelante, tenho por seu indeferimento.

Verifica-se que o apelante formulou o pedido apenas em sede recursal, sem a juntada de qualquer decla-

#### **Ação reivindicatória - Cessão de direitos - Instrumento particular - Registro - Inexistência - Notificação do credor - Ausência - Domínio - Comprovação**

Ementa: Apelação cível. Ação reivindicatória. Contrato de gaveta. Instrumento particular de cessão de direitos. Ausência de notificação do credor financeiro. Clandestinismo jurídico. Requisitos da ação reivindicatória. Domínio comprovado.

- A ação reivindicatória é de natureza petitória e deve fundar-se essencialmente no domínio do autor e na posse injusta do réu.

- A cessão de direitos não opera efeitos para o agente financeiro quando não lhe é dada a devida anuência a respeito do ato.

- O registro com a cadeia dominial preservada de acordo com o princípio da continuidade opera efeito e validade perante terceiros, sobrepondo-se a registros que

ração de pobreza firmada de próprio punho, muito menos qualquer comprovação de alteração da situação financeira desde a fase de contestação para demonstrar o motivo pelo qual somente nesta fase do processo veio a requerer o benefício.

Com efeito, a Constituição da República, em seu art. 5º, XXXV, assegura que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito, e o faz com o propósito de não apenas garantir, mas também de ampliar e facilitar o acesso de todos ao Judiciário, principal guardião dos direitos fundamentais e da cidadania no Estado Democrático de Direito.

Ainda no mesmo artigo, logo mais à frente (LXXIV), confere que o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita (gênero em cuja espécie se inclui a assistência judiciária), mas adverte que tal auxílio será dado apenas aos que comprovarem insuficiência de recursos.

Necessário então que o intérprete pondere e equalize ambos os dispositivos constitucionais e o faça diante das peculiaridades do caso concreto. No conflito concreto entre regras, a solução, que recai não no plano da validade, mas sim no da aplicação, resultará de um processo de sopesamento entre razões, em função da finalidade que cada uma delas visa a preservar, extraindo-se o resultado do juízo valorativo do aplicador.

Com relação ao mérito da própria ação, observa-se que a sentença monocrática não merece reforma.

Trata-se de ação reivindicatória proposta pela apelada Irsley Duval Costa, sob o argumento de que adquiriu o imóvel descrito como um apartamento localizado na Rua Jaboticabeiras, nº 40, edifício Portugal, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem-MG, matrícula nº 93.480, do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem-MG, junto à Caixa Econômica Federal.

A apelada narrou em sua inicial que, ao tentar tomar posse do imóvel, deparou com sua ocupação pelo apelante, o que a motivou a propor a presente ação.

A reivindicatória é a ação de quem detém título de domínio contra quem está a exercer a posse injusta.

Nos termos do art. 1.228 do Código Civil de 2002:

O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Pois, para legitimar a ação reivindicatória, basta que o réu possua ou detenha o imóvel sem que para tal tenha em seu favor o sustentáculo jurídico dessa posse ou dessa detenção. Pouco importa seja ou não de boa-fé, pois o título de propriedade sobrepõe a posse que não decorra de outro de maior valor, ou que não se arrime em matéria de direito obrigacional; ou que se não sustente em prescrição aquisitiva.

No caso em apreço, pela cópia da certidão da matrícula do imóvel (93.480), f. 08/10-TJ, extrai-se que

a apelada registrou o contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, conforme R-7 e R-8, em 26 de junho de 2007, do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem-MG.

O que importa no presente procedimento é justamente averiguar os requisitos da ação reivindicatória, sem que isso se traduza em apego essencial à instrumentalidade processual, ou mesmo queira designar apenas aplicação fria do direito material ao caso concreto.

Dado que o Direito tem uma finalidade e o direito processual é o meio para seu resguardo, o instrumento deve ser manejado de forma a cumprir, com o maior rigor possível, a finalidade para a qual foi desenvolvido: resolver os conflitos de interesse pela aplicação do Direito.

E, por mais abstrata que se queira a ação processual, o agir em juízo e a sentença acertam uma relação jurídica concreta e real, com contornos bem claros a partir do confronto intersubjetivo mostrado em juízo.

O que restou demonstrado nos autos é que a posse exercida pelo apelante é injusta e desafia o título de propriedade do imóvel da apelada, ensejando o deferimento do pleito reivindicatório a seu favor.

Vale dizer que a prova de propriedade é o registro ou matrícula do imóvel existente no Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, segundo deflui da dicção do art. 1.245 do Código Civil de 2002, tal qual comprova a certidão de f. 08/10-TJ.

De fato, tratando-se, como aqui se trata, de mutação jurídico-real de coisa imóvel por ato entre vivos, o registro do título aquisitivo correspondente tem, além do correspondente efeito publicitário, eficácia constitutiva, e não apenas declaratória. Vale dizer, apenas a partir do registro, o ato jurídico correspondente adquire aptidão para produzir efeitos no mundo jurídico.

Os atos jurídicos translativos da propriedade imóvel, logicamente entre vivos, estão sujeitos necessariamente ao registro na circunscrição imobiliária competente (art. 531 do Código Civil). A interpretação que se dá à norma legal respectiva é que, sem registro, a transferência do domínio não se opera (art. 535 do Código Civil). Inclusive, é a interpretação ditada coativamente pelo artigo 676 do Código Civil. Assim, o título - que pode ser a escritura de compra e venda, de doação, de permuta, etc. -, enquanto não registrado na circunscrição imobiliária confere simplesmente direito pessoal, configurativo que é de mero acordo de transmissão. O que constitui, configura, dá eficácia jurídica ao domínio, valendo *erga omnes*, é o registro. (NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Posse e propriedade*. 2. ed. Editora Livraria do Advogado, 2000, p. 258.)

Nesse sentido, o apelante não logrou êxito em comprovar que adquiriu o imóvel por qualquer negócio jurídico previsto no ordenamento jurídico em vigor.

Veja-se que a apelante, por duas vezes, sofre as negativas consequências do clandestinismo jurídico para

o qual também concorreu. Desconhece-se ou pouco caso se faz a respeito da importância da segurança e publicidade do registro imobiliário nas transações de imóveis. Vale dizer, desconhecer o princípio da concentração da matrícula, equivale a semear germes de demandas futuras, gerar insegurança e incrementar, desnecessariamente, o custo dos negócios. A primeira, por não averbar o instrumento particular de cessão de direitos e outras obrigações sobre tal imóvel (f. 115/117-TJ); a segunda, por não registrar a contradita (art. 167, I, 21 da LRP) da citação a que alude a ação proposta perante a Justiça Comum Federal (cf. f. 76/78-TJ).

Noutro giro, há na matrícula do imóvel registro a respeito da arrematação realizada por parte do agente financeiro, R-5, nos termos da lei de regência do Sistema Financeiro da Habitação.

Ademais, a ausência de notificação e anuência do agente financeiro do imóvel a respeito da cessão de direitos afasta qualquer exceção que possa ser oposta ao contrato em si, legitimando os atos do credor a respeito da inexecução do contrato.

Nesse sentido:

A cessão de direitos de bem imóvel adquirido segundo as regras do sistema financeiro de habitação, sem a anuência do credor hipotecário, configura descumprimento legal e contratual, mormente quando o agente financeiro, notificado da transferência do "contrato de gaveta", de imediato interpõe ação executiva hipotecária (TJMG, Ap. 496.078-7, 11º CC, Rel. Afrânio Vilela, julgado em 1º.06.2005).

Logo, sopesados todos estes elementos, nego provimento ao recurso.

Custas, pelo apelante.

DES. MARCOS LINCOLN - De acordo com o Relator.

DES. WANDERLEY PAIVA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.