

**Imissão na posse - Inadmissibilidade do recurso - Preliminar - Rejeição - Compra e venda - Retrovenda - Cláusula resolutiva - Arrolamento de bens - Cautelar - Laudo pericial - Prova - Eficácia**

Ementa: Ação de imissão de posse. Preliminar de inadmissibilidade do recurso. Rejeição. Contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda. Advento da condição resolutiva. Imissão dos autores na posse. Cautelar de arrolamento de bens. Laudo pericial. Prova contundente e eficaz.

- Conquanto o Código de Processo Civil em vigor não mais preveja procedimento específico para a ação de imissão de posse, a existência de tal ação, conforme assinalam a doutrina e a jurisprudência, ainda persiste no ordenamento jurídico brasileiro, embora, obviamente, o procedimento previsto seja o comum.

- A cláusula de retrovenda consiste no direito conferido ao vendedor de bem imóvel de ter restituído o domínio da coisa alienada, desde que, dentro de determinado prazo decadencial - limitado ao máximo de três anos -, restitua o preço recebido e reembolse o comprador das despesas.

- Com o implemento da condição resolutiva pactuada pelas partes, fazem jus os autores à imissão na posse do bem que lhes fora alienado.

- A medida cautelar de arrolamento de bens está prevista no Código de Processo Civil nos arts. 855 e seguintes e visa proteger os interesses daquele que, apesar de possuir direito sobre determinados bens, sobre eles não detém posse, possuindo legítimo receio de dissipação do patrimônio em razão da demora no provimento final da ação principal.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0003.04.010945-0/003 (em conexão com a APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0003.04.010329-7/002) - Comarca de Abre-Campo - Apelantes: Manoel Pereira de Lima e sua mulher - Apelados: Carlos Honorato Ferreira e sua mulher - Relator: DES. ELPÍDIO DONIZETTI**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 24 de junho de 2008. - *Elpidio Donizetti* - Relator.

## Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelos apelados, o Dr. Mário Penido Campos.

DES. ELPÍDIO DONIZETTI - Trata-se de apelações interpostas às sentenças, que, nos autos das ações de imissão de posse e cautelar de arrolamento de bens ajuizadas por Carlos Honorato Ferreira e Hilda Mattos Ferreira em face de Manoel Pereira de Lima e Maria Aparecida Salgado Lima, julgaram procedentes os pedidos formulados nas iniciais.

Na sentença proferida na ação de imissão de posse (f. 205/210), o Juiz de primeiro grau asseverou que não se faz necessária a ação de demarcação de terras, porquanto não há controvérsia quanto à localização do imóvel.

Acrescentou que os autores celebraram com os réus um contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda para a aquisição da Fazenda Vargem Alegre e, após o vencimento do prazo de três anos, extinguiu o direito de retrato dos vendedores.

Assim, julgou procedentes os pedidos deduzidos na inicial, para consolidar “a posse e a propriedade do imóvel em mãos dos autores” (f. 210).

Inconformados, os réus interpuseram apelação (f. 212/218), aduzindo, em síntese, que os depoimentos das testemunhas confirmam que o imóvel objeto do litígio confunde-se com outras áreas dos apelantes, tanto que já propuseram ação reivindicatória de posse em face dos autores, razão pela qual se deve dar provimento à apelação para cassar a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais.

Os apelados, em contrapartida, apresentaram contra-razões (f. 231/240), alegando, inicialmente, que deverá ser negado seguimento ao recurso, nos termos do art. 557 do CPC.

Quanto ao mérito, aduzem que o negócio jurídico celebrado entre as partes é válido e eficaz, uma vez que a área de 157,30 hectares possui confrontações bem delimitadas.

Por fim, pugnam pela manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

Na sentença da ação cautelar de arrolamento de bens (f. 482/489 - Autos nº 1.0003.04.01945-0/003, em apenso), entendeu o Juiz de primeiro grau estarem presentes os requisitos dos arts. 855 e seguintes do CPC, porquanto subsiste o risco de dissipação da produção cafeeira e das benfeitorias da gleba rural objeto da ação principal.

Assim, julgou procedentes os pedidos deduzidos na inicial e reconheceu a existência dos bens relacionados no laudo pericial de f. 59/65 e no auto de arrolamento de f. 52/55, “excluindo a titularidade de terceiros sobre qualquer deles” (f. 489).

Também, dessa sentença, os réus interpuseram apelação (f. 491/500), alegando, em suma, que a lavoura continha apenas 270 mil pés de café; logo, a colheita seria de 675 sacas de café. Em seguida, afirmam que, se para a colheita das 675 sacas de café são depreendidos 40% da produção, são devidas aos apelados 405 sacas de café. Assim, pleiteiam a redução dos bens arrolados, de 803 sacas para 405 sacas de café (f. 500).

A seu turno, os apelados apresentaram contra-razões (f. 522/535), pugnando pela manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

A revisão.

Por questão de lógica e a fim de se evitarem decisões contraditórias, ambos os recursos serão analisados conjuntamente.

1 - Da Apelação Cível nº 1.0003.04.010329-7/002.

1.1 - Da alegação de inadmissibilidade do recurso.

Em preliminar, sustentam os apelados que o recurso é manifestamente improcedente, razão pela qual, nos termos do art. 557 do CPC, a ele deve-se negar seguimento.

O caso vertente versa sobre a imissão de posse da gleba rural objeto do contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda celebrado entre as partes. Ora, a análise de mérito dos pontos controvertidos depende das provas colacionadas aos autos, a fim de se verificar a procedência dos argumentos utilizados pelos apelantes. Assim, não há que se falar em aplicação do art. 557 do CPC, razão pela qual não há que se cogitar de negativa de seguimento.

Isso posto, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

1.2 - Da imissão de posse.

Na sentença da ação de imissão de posse (f. 205/210), o Juiz de primeiro grau asseverou que não se faz necessária a ação de demarcação de terras, porquanto não há controvérsia quanto à localização do imóvel.

Acrescentou que os autores celebraram com os réus um contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda para a aquisição da Fazenda Vargem Alegre e, após o vencimento do prazo de três anos, extinguiu-se o direito de retrato dos vendedores.

Inconformados, os réus interpuseram a apelação (f. 212/218), aduzindo, em síntese, que os depoimentos das testemunhas confirmam que o imóvel objeto do litígio se confunde com outras áreas dos apelantes, tanto que já propuseram ação reivindicatória de posse em face dos autores, razão pela qual se deve dar provimento à apelação para cassar a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais.

Inicialmente, cumpre destacar que a ação de imissão de posse não tem procedimento especial previsto no Código de Processo Civil de 1973, diferentemente do de 1939, cujas normas, a título elucidativo, são transcritas a seguir:

### CAPÍTULO III DA IMISSÃO DE POSSE

Art. 381. Compete a ação de emissão de posse:

1 - aos adquirentes de bens, para haverem a respectiva

posse, contra os alienantes ou terceiros, que os detenham;  
II - aos administradores e demais representantes das pessoas jurídicas de direito privado, para haverem dos seus antecessores a entrega dos bens pertencentes à pessoa representada;  
III - aos mandatários, para receberem dos antecessores a posse dos bens do mandante.

Art. 382. Na inicial, instruída com o título de domínio, ou com os documentos da nomeação, ou eleição, do representante da pessoa jurídica, ou da constituição do novo mandatário, o autor pedirá que o réu seja citado para, no prazo de dez (10) dias, contados da data da citação, demitir de si a posse dos bens, ou apresentar contestação, sob pena de, à sua revelia, expedir-se mandado de imissão de posse, sem prejuízo das perdas e danos que em execução se liquidarem. Parágrafo único. Se a ação não for contestada, serão os autos conclusos ao juiz, que poderá, desde logo, ordenar a expedição do mandado de imissão de posse.

Art. 383. Oferecida a contestação, a causa tornará o curso ordinário.

Parágrafo único. Salvo quando intentado o processo contra terceiro, a contestação versará somente sobre nulidade manifesta do documento produzido.

Destaque-se que, conquanto o Código de Processo Civil em vigor não mais preveja um procedimento específico para a ação de imissão de posse, a existência de tal ação, conforme assinalam a doutrina e a jurisprudência, ainda persiste no ordenamento jurídico brasileiro, embora, obviamente, o procedimento previsto seja o comum.

Nelson Nery Junior, no “quadro prático das principais ações reais e dos interditos possessórios” (NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil anotado e legislação extravagante*. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo: RT, 2003. p. 573), traça o perfil da ação de imissão de posse, afirmando que se trata de ação real cuja causa de pedir é a propriedade, bem como o direito de seqüela que lhe é inerente, por meio da qual se pretende a posse, e que tem como requisitos o título de propriedade e o fato de o proprietário nunca haver tido a posse sobre o bem. Afirma, portanto, que é “ação de quem nunca possuiu a coisa” (*op. cit.*, p. 573), devendo ser observado o rito comum.

No caso sob julgamento, verifica-se que as partes celebraram contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda, que consiste no direito conferido ao vendedor de bem imóvel de ter restituído o domínio da coisa, desde que, dentro de determinado prazo decadencial - limitado ao máximo de três anos -, restitua o preço recebido e reembolse as despesas do comprador (arts. 505 e seg. do CC/2002, correspondentes aos arts. 1.140 e 1.141 do CC/1916).

A área alienada é denominada Fazenda Vargem Alegre e localiza-se no Município de Santa Margarida, medindo 157,30 hectares. Para o exercício do direito de retrato, os vendedores deveriam pagar aos compradores a quantia de R\$ 726.248,00, em três parcelas anuais de R\$ 242.082,66, com juros de 6% ao ano e correção monetária, vencendo-se nos dias 22.03.2003, 22.03.2004 e 22.03.2005.

Registre-se que, conforme pactuado pelas partes, após a celebração do contrato, os alienantes (réus/apelantes) continuariam na posse do imóvel, sendo que os compradores (autores/apelados) somente seriam imitados na posse no caso de não-pagamento das parcelas referentes à retrovenda, o que levaria também à perda da faculdade do exercício do direito de retrato (f. 14).

Pelo que se depreende dos autos, tais valores não foram pagos pelos réus, porquanto nenhum recibo de quitação ou qualquer outra prova em sentido contrário foi colacionada aos autos, o que torna indubitável o direito dos autores à imissão na posse.

No tocante às alegações da necessidade de demarcação das terras, não merece prosperar a pretensão dos apelantes. Isso porque, não obstante as testemunhas do réu afirmarem que a área alienada engloba outras áreas de propriedade do apelante (f. 170/172), verifica-se que o imóvel encontra-se delimitado e definido na escritura pública de compra e venda (f. 13/15), bem como no registro de imóveis (f. 16).

Por outro lado, curioso é o fato de que, no momento da celebração do contrato de compra e venda, não se fez necessária a delimitação da área da Fazenda Vargem Alegre, e somente agora, após a perda da faculdade do exercício do direito de retrato - o que implica, ainda, a imissão dos apelados na posse do imóvel -, os apelantes suscitem tal questão.

Saliente-se, por fim, que os recorridos lograram êxito em provar o fato constitutivo de seu direito, qual seja a celebração de negócio jurídico e o direito à posse do imóvel, ao passo que os réus não se desincumbiram do ônus que lhes é atribuído pelo art. 333, II, do CPC, vale dizer, de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores.

Destarte, no que tange à imissão dos apelados na posse do imóvel litigioso, não há que se falar em reforma da sentença.

2 - Da Apelação Cível nº 1.0003.04.010945-0/003.

Na sentença da ação cautelar de arrolamento de bens (f. 482/489), entendeu o Juiz sentenciante estarem presentes os requisitos dos arts. 855 e seguintes do CPC, porquanto subsistiria o risco de dissipação da produção cafeeira e das benfeitorias da gleba rural objeto da ação principal.

Inicialmente, cumpre destacar que a medida cautelar de arrolamento de bens (art. 855 e seguintes do CPC) tem por objeto a proteção dos interesses daquele que, apesar de possuir direito sobre determinados bens, não detém a posse deles, tendo legítimo receio de dissipação do patrimônio em razão da demora no provimento final da ação principal, conforme leciona Humberto Theodoro Júnior:

A medida tem o escopo de inventariar e apreender os bens, sendo que, após tal medida, a eventual alienação dos bens arrolados sem autorização judicial é ato ineficaz, tal como se passa com o arresto e o seqüestro (*Curso de direito processual civil*. 34 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. 2, p. 476).

Como toda ação de natureza cautelar, o arrolamento de bens visa garantir a efetividade de decisão a ser proferida em um processo principal, que, no caso, se refere ao da imissão de posse. A providência requerida tem o intuito de acautelar os direitos daquele que tem interesse na conservação de bens que se encontram na posse do réu, lançando-se ordem de arrolamento e, por conseguinte, preservando o interesse da parte requerente.

No caso vertente, quando da elaboração do auto de arrolamento e do laudo pericial, os réus encontravam-se na posse da Fazenda Vargem Alegre, razão pela qual inquestionável era a necessidade de arrolar os bens objeto da medida cautelar, diante do iminente perigo de dissipação da produção cafeeira e das benfeitorias da gleba rural objeto da ação principal.

Alegam os apelantes que a lavoura possuía apenas 270 mil pés de café; logo, a colheita seria de apenas 675 sacas. Em seguida, afirmam que, se para a colheita das 675 sacas de café são depreendidos 40% da produção, são devidas aos apelados 405 sacas de café.

Da análise dos autos, constata-se que não merece prosperar a pretensão dos recorrentes, porquanto, no auto de arrolamento (f. 52/55) e no laudo pericial (f. 59/65), delimitaram-se e definiram-se os bens móveis e a produção cafeeira da Fazenda Vargem Alegre, ao passo que os depoimentos das testemunhas não comprovam que se deve reduzir o valor das sacas de café a serem arroladas, conforme muito bem salientou o Juiz sentenciante:

[...] o Sr. Perito obrou com absoluta correção utilizando-se de técnicas precisas e da sua larga experiência no ramo cafeeiro, não havendo nos autos ou fora deles qualquer informação que conduza a entendimento diverso daquele exposto no laudo pericial (f. 489).

Destarte, tendo em vista que a prova pericial se mostrou contundente e robusta, e os réus não lograram êxito em provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores (art. 333, II, do CPC), deve-se manter a sentença que reconheceu a existência dos bens relacionados no auto de arrolamento e no laudo pericial, tornando ineficaz qualquer alienação sobre eles.

3 - Conclusão.

Ante o exposto, nego provimento às apelações, mantendo, por conseguinte, as bem lançadas decisões da lavra do ilustre Juiz sentenciante, Dr. Marcus Vinicius do Amaral Daher.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. FÁBIO MAIA VIANI - De acordo.

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - De acordo.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •