



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.19.142988-5/001  
**Relator:** Des.(a) Renan Chaves Carreira Machado (JD Convocado)  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Renan Chaves Carreira Machado (JD Convocado)  
**Data do Julgamento:** 25/09/0020  
**Data da Publicação:** 28/09/2020

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - REQUISITOS DO ART. 561 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - AUSÊNCIA - POSSE ANTERIOR - NÃO COMPROVAÇÃO - LIMINAR - INDEFERIDA. - Consoante estabelece o art. 561 do Código de Processo Civil, a liminar de reintegração de posse será concedida quando provada pela parte autora a sua posse anterior, a data do esbulho praticado pelo réu, bem como a permanência da privação da posse. - Não demonstrada a posse anterior praticada pela parte autora, deve ser indeferido o pedido liminar de reintegração de posse.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.19.142988-5/001 - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI AGRAVANTE(S): \_\_\_\_\_ - AGRAVADO(A)(S): \_\_\_\_\_

## A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

JD. CONVOCADO RENAN CHAVES CARREIRA MACHADO RELATOR.

JD. CONVOCADO RENAN CHAVES CARREIRA MACHADO (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por \_\_\_\_\_ contra a decisão de ordem 56, proferida pelo MMº. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São João Del- Rei, que, nos autos da ação de reintegração de posse, ajuizada por \_\_\_\_\_, deferiu liminarmente o pedido de reintegração de posse, sob os seguintes fundamentos:

"(...) Trata-se de Ação de Reintegração de Posse, com pedido de tutela de urgência, que Mineração Omega LTDA ajuizou em face de \_\_\_\_\_.

Em sede de tutela de urgência, pleiteia a Suplicante, a reintegração na posse integral do imóvel, contando com a área arrematada e a área remanescente, com fundamento nas razões de fato e de direito expostas na petição inicial. O art. 561 do CPC aduz que 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; e iv) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

A posse restou demonstrada pelo documento de id. 78369786, pág. 5, item "f", em que ficou registrada a ciência do Suplicado que o imóvel encontrava-se ocupado.

O esbulho ficou caracterizado pois, apesar de Suplicado possuir o domínio, a Suplicante possui a posse direta, podendo defendê-la contra quem quer que seja.

Nesse sentido, enuncia o art. 1.197 do Código Civil: "A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto".

Ressalta-se que o art. 30 da Lei 9.514/97 aduz a necessidade do adquirente de imóvel, por força de leilão público, promover a devida ação judicial para possibilitar a entrada dele na posse do bem, o que não foi feito. Em consulta aos sistemas de informática desta Comarca, não constatei a existência de ação de imissão na posse, promovida pelo Suplicado, presumindo-se, portanto, que ele obteve a posse do imóvel pelos seus próprios meios.

Outrossim, restou demonstrado que o esbulho ocorreu dentro de ano e dia, tendo em vista que o boletim de ocorrência (id. 78369787) está datado em 15 de julho de 2019.

Ante o exposto, presentes os requisitos, defiro o pedido antecipação de tutela e reintegro a Suplicante na

posse do imóvel esbulhado pelo Suplicado.

Expeça mandado de reintegração de posse. Autorizo o(a) Oficial(a) da Justiça requisitar o auxílio da Polícia Militar para cumprimento do mandado, se necessário.

(...)"

Em suas razões recursais, o agravante alega tratar-se de ação de reintegração de posse por meio da qual a agravada pretende recuperar a posse do imóvel rural com área de 6.25.25 ha (seis hectares, vinte e cinco ares e vinte cinco centiares), objeto da matrícula de nº 41.201, do Cartório de Registro de Imóveis de São João Del Rei. Afirma que a recorrida não preencheu todos os requisitos previstos no art. 561 do Código de Processo Civil. Sustenta que a agravada não comprovou que exercia a posse mansa e pacífica do imóvel objeto da lide, uma vez que o único documento juntado que comprovaria o possível esbulho é um Boletim de Ocorrência. Assevera que a recorrida não era nem mesmo proprietária do referido imóvel, o qual era de titularidade do Sr. Dimas Antônio de Resende, que o alienou fiduciariamente ao \_\_\_\_\_ como garantia ao pagamento de um título executivo extrajudicial. Aduz inexistir qualquer decisão oriunda da Ação de Consignação em Pagamento que a assegure a posse do bem à agravada. Pondera que, embora tivesse conhecimento de que o imóvel estava ocupado, compareceu ao sítio "Cala Boca" no mês de junho de 2018 e, ao conhecer o possuidor do imóvel àquele momento, firmou com este contrato de comodato para fins pecuniários. Ressalta que muito embora tenha praticado atos que fazem prova da posse que exercia sobre o imóvel - desde o momento em que firmou contrato de comodato com o antigo possuidor - a agravada somente ajuizou a ação de reintegração de posse quando o recorrente começou a mudar a posição da cerca que protegia o bem, com o intuito de atender a novas exigências do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes. Menciona que a declaração da recorrida de que existiriam duas áreas contíguas, de modo que uma seria de propriedade da agravada e a outra do agravante, é falaciosa. Assevera que a agravada não apresentou Certidão de Matrícula do suposto imóvel contíguo ao objeto da lide, pois este também integra o domínio do "Sítio Cala Boca", e, por conseguinte, também foi adquirida pelo agravante. Diante de tais considerações, pugna pelo provimento do recurso.

Preparo regular (ordem 24/25).

Pela decisão de ordem 77 foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

A agravada apresentou contraminuta à ordem nº 100, pugnando pela manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de ação de reintegração de posse ajuizada pela mineradora agravada, por meio da qual alega ser possuidora do imóvel rural com área de 6.25.25 ha (seis hectares, vinte e cinco ares e cinco centiares), objeto da matrícula de nº 41.201, do Cartório de Registro de Imóveis de São João Del Rei, o qual fora adquirido pelo recorrente junto ao \_\_\_\_\_ S/A, pelo valor de R\$ 669.600,00 (seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais), bem como da área contígua de 3.67.37 (três hectares, sessenta e sete ares e trinta e sete centiares), que ainda seria de sua propriedade. Sustenta que, não obstante a aquisição de parte do bem pelo recorrente, a posse não lhe teria sido transmitida por meio da escritura, eis que encontra-se pendente a ação de consignação em pagamento de nº 5002163-71.2015.8.13.0625 ajuizada pela agravada. Alega que o agravante teria esbulhado sua posse na data de 15 de julho de 2019, pelo que pleiteou a concessão da tutela de urgência para o fim de sua reintegração na posse integral do imóvel.

Pois bem, é sabido que a ação de reintegração de posse é aquela que possibilita ao possuidor afastar o esbulho que sofreu e ser reintegrado na sua posse, que foi ilegalmente esbulhada. Busca-se, portanto, recuperar a posse perdida em razão de violência, clandestinidade ou precariedade.

E como a posse é um estado de fato, que pode ser caracterizada pela apreensão da coisa ou pelo exercício do direito sobre o bem, é admissível que o exercício dos poderes a ela inerentes ocorra de modo pessoal e direto pelo próprio dono do imóvel, ou por meio de um terceiro que atue somente em nome do proprietário e possuidor. Os artigos 560 e 561 do Código de Processo Civil normatizam os requisitos necessários ao deferimento da medida liminar de tutela da posse:

"Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no de esbulho. Art.

561. 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."

No caso, com os elementos juntados aos autos até então, não há como reconhecer o preenchimento dos citados requisitos.

Isso porque, pela análise dos documentos apresentados, verifica-se que Dimas Antônio de Resende, representante legal da agravada, alienou fiduciariamente ao \_\_\_\_\_ o imóvel discutido na presente demanda, como garantia ao pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 237/01471/010813, emitida pela \_\_\_\_\_. Denota-se que, naquela oportunidade, restou consignado que a posse indireta do imóvel seria transmitida ao credor fiduciário permanecendo a posse direta com o devedor fiduciário (Dimas Antônio de Resende), conforme \_\_\_\_\_ da matrícula (documento de ordem 31).

Contudo, o agravado tornou-se inadimplente em relação à Cédula de Crédito Bancário emitida, razão pela qual a instituição financeira deu início à execução extrajudicial da garantia de alienação fiduciária. Devidamente notificada para quitar o débito, sob pena de consolidação da propriedade a favor do credor fiduciário, a agravada ajuizou a ação de consignação c/c revisão contratual sob o nº \_\_\_\_\_, postulando a revisão do contrato com pedido de depósito das parcelas no valor que entendia devido, a fim de impedir que o \_\_\_\_\_ adotasse qualquer medida extrajudicial (documento de ordem 18).

Verifica-se que na ação de consignação em pagamento c/c revisão contratual, foi deferido, por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 1.0000.16.006895-3/001 de Relatoria do ilustre Desembargador Saldanha da Fonseca, o depósito do valor incontroverso, ressalvado ao credor o direito de se utilizar dos meios legais para a cobrança do débito (documento de ordem 21).

Denota, ainda, que quando da designação do leilão presencial relativo à execução da alienação fiduciária, a agravada pretendeu a suspensão do leilão, tendo o Desembargador Saldanha da Fonseca revogado a tutela de urgência deferida pelo Juízo a quo, devido a inexistência de qualquer impedimento para o leilão do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária (agravo de instrumento nº 1.0000.16.006895-3/002 - documento de ordem 22). Assim, ao contrário do que sustenta a agravada, inexistente qualquer decisão oriunda da ação de consignação c/c revisão contratual que assegure a posse do bem até decisão final transitada em julgada.

Lado outro, verifica-se que após a consolidação da propriedade do imóvel a favor do \_\_\_\_\_ (R-5-41-201 - documento de ordem 31), o agravante adquiriu o imóvel diretamente da referida instituição financeira, por meio do contrato de compra e venda realizado conforme escritura pública lavrada às fls. 165, do Livro 856, do 4º Tabelionato de Notas de Osasco/SP e registrada na matrícula do imóvel (R-7-41.201 - documento de ordem 31).

Registre-se que, embora o recorrente tenha declarado na escritura do contrato de compra e venda ciência acerca da existência da ação de consignação em pagamento, isto, por si só, não autoriza o deferimento da liminar de reintegração de posse a favor da agravada, eis que não há, na ação de consignação em pagamento, qualquer decisão que tenha garantido a manutenção de sua posse no imóvel.

Consoante se infere do art. 30 da Lei nº 9.514/97 é indiscutível a transmissão da posse indireta do proprietário fiduciário para os seus sucessores, tanto que é garantido o direito de ajuizar a competente ação de reintegração de posse.

Deste modo, além da posse indireta recebida, o agravante passou a exercer a posse direta do imóvel, na medida em que compareceu ao local e firmou contrato de comodato com o então possuidor Adilson Trindade do Nascimento, na data de 30/06/2018 (documento de ordem 6), anterior ao ajuizamento da ação de reintegração de posse que ocorreu em 10/09/2019.

No tocante a alegação da agravada que existiam duas áreas contíguas, uma de 6.25.25 ha (seis hectares, vinte e cinco ares e cinco centiares), adquirida pelo recorrente e uma área contígua de 3.67.37 (três hectares, sessenta e sete ares e trinta e sete centiares), que permaneceria de sua propriedade, totalizando ambas 9.92.62 (nove hectares, noventa e dois ares e sessenta e dois centiares), razão não lhe assiste, pois não apresentou certidão de matrícula da mencionada área.

Diante disso, verifico que a agravada não comprovou ser a possuidora anterior do imóvel objeto da ação, razão pela qual, nessa análise de cognição sumária, deve ser indeferida a tutela provisória de urgência formulada pela recorrida, mantendo-se a situação fática anterior à propositura da ação até melhor instrução do feito.

Nesse sentido, já teve oportunidade de decidir este egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LIMINAR INDEFERIDA - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - POSSE ANTERIOR NÃO COMPROVADA.** Nas ações possessórias, a lei condiciona a concessão da liminar à comprovação da existência da posse, a moléstia sofrida na posse e a data em que tal moléstia tenha ocorrido. De tal sorte, não demonstrada a existência dos requisitos autorizadores da concessão da liminar, a decisão agravada deve ser mantida. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.16.077142-4/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/02/2017, publicação da súmula em 09/02/2017).

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - MANUTENÇÃO DE POSSE - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - RECURSO NÃOPROVIDO.** Para deferir-se a liminar de reintegração de posse é necessário o preenchimento dos requisitos elencados no art. 561 do CPC/15.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Restando dúvidas sobre os requisitos ensejadores da liminar possessória, mormente diante da ausência de realização de audiência, é apropriado que se mantenha o "status quo" da situação, em observância ao princípio "quieta non movere", que aconselha a manutenção da situação fática já existente ao tempo da propositura da demanda, conforme assevera o STJ. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0398.18.001461-3/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/11/2019, publicação da súmula em 28/11/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - AUSÊNCIA DE PROVA DE POSSE ANTERIOR - SUPOSTO ESBULHO OCORRIDO EM DATA INCERTA - LIMINAR INDEFERIDA.- Não demonstradas a contento a existência de posse anterior e a ocorrência de esbulho há menos de ano e dia, mesmo após a realização de audiência de justificação, o indeferimento da liminar de Reintegração de Posse é medida que se impõe. (TJMG Agravo de Instrumento-Cv 1.0431.16.000647-1/001, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/09/2016, publicação da súmula em 05/10/2016).

Portanto, considerando que não restou comprovado nos autos, por quaisquer dos documentos nele colacionados, o exercício da posse sobre a área em litígio, não há como deferir a liminar de reintegração de posse vindicada, haja vista a ausência de um dos requisitos autorizadores para a concessão desta medida.

Mediante tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para revogar a medida liminar de reintegração de posse anteriormente concedida em favor da agravada. Custas recursais, ao final, pelo vencido.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"