ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

DECISÃO TERMINATIVA

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0002144-92.2009.815.0371 — 4ª Vara de Sousa
RELATOR : Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
APELANTE : Artur Alves Dantas
ADVOGADO : Francisco Lopes de Lima
APELADO : Associação Comunitária de Moradores do Bairro Alto do Capanema
ADVOGADO : João Hélio Lopes da Silva

APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO REIVINDICATÓRIA — AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL — REQUISITO IMPRESCINDÍVEL — ILEGITIMIDADADE ATIVA — MANUTENÇÃO DA SENTENÇA — APLICAÇÃO DO ART. 557, 'CAPUT', DO CPC — SEGUIMENTO NEGADO.

— "A ação reivindicatória exige a presença de três requisitos, essenciais para o reconhecimento do pedido: prova da propriedade do demandante; posse injusta exercida pelo réu, e a perfeita individuação do imóvel. Cumpre ao autor, nos termos do art. 333, I, do CPC, exibir título de domínio que comprove o direito de propriedade sobre o imóvel reivindicando. Não acostado tal documento, inviável o pleito reivindicatório. Manutenção da sentença que extinguiu o feito por carência de ação". (TJRS, AC n. 70039063813, 18ª Câmara Cível, Rel. Des. Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, J. 12-05- 2011)

Vistos, etc.

Trata-se de **apelação cível** interposta por **Artur Alves Dantas** contra a sentença de fls. 70/73, proferida nos autos da Ação Reivindicatória ajuizada em face da **Associação Comunitária de Moradores do Bairro Alto do Capanema**, extinguindo o processo, sem resolução de mérito, ante a ilegitimidade ativa *ad causam*.

Em suas razões de fls. 75/78, o apelante assegura que o documento de fls. 11 comprova a propriedade do imóvel.

Contrarrazões às fls. 80/83.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 88/91, opinou pelo prosseguimento do recurso, sem manifestação de mérito.

É o Relatório. Decido.

O autor, ora apelante, assegurou ter adquirido, no ano de 2006, imóvel residencial localizado na rua Eladio Pedrosa de Melo, 23, Alto Capanema, no município de Sousa-PB. Destacou que a parte promovida/apelada construiu uma lavanderia em terreno vizinho a sua propriedade, invadindo 1,8 metros na parte lateral, nesses termos, ajuizou a presente ação reivindicatória.

A magistrada *a quo*, a seu turno, extinguiu o processo, sem resolução de mérito, ante a ilegitimidade ativa *ad causam*.

Pois bem. Sabe-se que na ação reivindicatória, "*o autor deve provar o seu domínio, oferecendo* ***prova da propriedade, com o respectivo registro*** *e descrevendo o imóvel com suas confrontações. O autor da ação reivindicatória deve ainda demonstrar que a coisa reivindicada esteja na posse injusta do réu*" (TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito* Civil. v.4: direito das coisas. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012, p. 104).

O art. 1.228, *caput*, parte final, do Código Civil, traz a previsão da ação reivindicatória, a qual se funda no reconhecimento da propriedade, e, para pleitear a reivindicação do bem, necessária a configuração de três requisitos: o seu domínio sobre a coisa, a posse injusta do réu e a perfeita caracterização do imóvel.

Sobre o tema, cite-se doutrina de Arnaldo Rizzardo:

> "O primeiro pressuposto ou requisito necessário à reivindicação é a propriedade atual do titular. Deverá ele ter o jus possidendi, embora encontre perdido o jus possessionis. (...) O segundo elemento necessário é o tipo de posse exercida pelo réu. (...) O requisito para a ação é a posse injusta do réu, no sentido de falta de amparo ou de um título jurídico. Não tem ele o jus possidendi. De sorte que possuidor de boa ou má-fé, ou simples detentor, pode ser sujeito da pretensão da ação reivindicatória, que visa a restituição da coisa. (...) O terceiro requisito envolve a individuação do imóvel reivindicando, de modo a identificá-lo perfeitamente (...)".(in "Direito das coisas", Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 213-216).

Quanto ao primeiro requisito (domínio sobre a coisa) é pressuposto para o próprio ajuizamento da ação, de modo que, cabe ao autor provar que é titular do domínio do imóvel mediante juntada de certidão atual do Registro Imobiliário.

A aquisição de imóvel ocorre com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sendo esta uma formalidade legal, nos termos do artigo 1245 do Código Civil. Portanto, inafastável a prova do domínio através do respectivo registro imobiliário.

No presente caso, para fazer prova da propriedade, o apelante juntou apenas o documento de fls. 11, consistente no laudêmio nº 11.472. Ora, como

bem pontuou a juíza *a quo*, "*...não há nos autos comprovação de titularidade da propriedade, restando apenas e tão somente comprovações de laudêmio (fls. 10/11) que não presta, a demonstrar, de forma cabal, a propriedade do autor*" (fls. 72).

Sendo assim, há de ser mantida a sentença. Nesse sentido:

> AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Ausência de prova da titularidade da propriedade pelo reivindicante. Pressuposto essencial da tutela pretendida. Ilegitimidade ativa configurada. Recurso de apelação prejudicado. Sentença anulada, de ofício. Processo extinto sem resolução de mérito, nos termos do artigo 267, VI, do código de processo civil.(TJSC; AC 2013.038721-8; Palhoça; Sexta Câmara de Direito Civil; Rel. Des. Ronei Danielli; Julg. 03/04/2014; DJSC 08/04/2014; Pág. 221)

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. INTERESSE DE INCAPAZ. NULIDADE DO PROCESSO AFASTADA. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. PRELIMINAR REJEITADA. INEXISTÊNCIA DE PROVA DA TITULARIDADE DO DOMÍNIO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. ILEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. ART. 267, VI, DO CPC. Ainda que o representante do Ministério Público não tenha sido intimado para se manifestar no feito na primeira instância, na condição de custos legis, a intimação do *parquet* em segunda instância é suficiente para sanar o vício existente. Não há impedimento algum para que a decisão seja sucinta, desde que forneça à parte os motivos de decidir**. A promessa de compra e venda, sem que tenha havido transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, não confere ao pretendente adquirente legitimidade para propor ação reivindicatória. Desse modo, correta a extinção do processo sem resolução do mérito em decorrência de ilegitimidade ativa, pois não implementado o primeiro e fundamental requisito dareivindicatória, qual seja: a condição de proprietária da parte autora. Vv. Havendo interesse de incapaz, é obrigatória a intervenção do Ministério Público, sendo nula a decisão proferida com inobservância da formalidade legal. (TJMG; APCV 1.0079.14.058058-4/001; Rel. Des. Valdez Leite Machado; Julg. 29/10/2015; DJEMG 11/11/2015)**

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE OITIVA DE TESTEMUNHAS EM AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. IRRESIGNAÇÃO NÃO CONSIGNADA PELO INTERESSADO EM TEMPO OPORTUNO POR MEIO DE AGRAVO RETIDO. ALEGAÇÕES FINAIS OFERECIDAS SEM MANIFESTAÇÃO DE INCONFORMISMO ACERCA DO ALUDIDO INDEFERIMENTO. PRECLUSÃO. **PROPRIEDADE NÃO COMPROVADA SOBRE A ÁREA LITIGIOSA. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. REQUISITO DA REIVINDICATÓRIA NÃO DEMONSTRADO. CARÊNCIA DE**

> **AÇÃO CONFIGURADA. EXTINÇÃO, EX OFFICIO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO (ART. 267, VI, CPC).** SENTENÇA MANTIDA POR FUNDAMENTO JURÍDICO DIVERSO. RECURSO DESPROVIDO. […] II - **Em ação reivindicatória, o autor tem o ônus processual de provar a propriedade do bem litigioso, devidamente especificado, e a posse injusta do réu.** Demonstrando fartamente a prova documental produzida que o autor não é titular, em sede de direito real, da área objeto do litígio, mas, contrariamente, que a servidão de passagem que pretende reivindicar é de uso público, reconhecido pela municipalidade, confinando, inclusive, com as terras de sua propriedade, segundo Registro Imobiliário, o processo há de ser extinto, sem resolução do mérito, por carência de ação (falta de interesse de agir e ilegitimidade ativa ad causam - art. 267, VI, do Código de Processo Civil). (sem grifos no original).Apelação Cível n. 2009.005124-8, de Camboriú, relator Des. Joel Figueira Júnior, Primeira Câmara de Direito Civil, julgada em 12.04.2010:

Por tais razões, aplicando o art. 557, *caput*, do CPC, **NEGO SEGUIMENTO ao recurso**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Publique-se. Intime-se.

João Pessoa, 16 de fevereiro de 2016.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator