PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0002869-65.2014.815.2001

Origem : 8ª Vara Cível da Capital
Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Apelante : Alfa Ribeiro da Cunha
Advogada : Carla Rolim Leite Lima - OAB/PB nº 22.880
Apelada : Itanísia Ribeiro da Silva
Advogado : Jório Pereira dos Santos - OAB/PB nº 6483

APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA. IMÓVEL RESIDENCIAL. PROVA DA PROPRIEDADE. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. COMPROVAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 1.228, DO CÓDIGO CIVIL. PREENCHIMENTO. REFORMA DA SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PROVIMENTO.

- A ação reivindicatória constitui uma faculdade do proprietário de reaver o seu bem de quem injustamente o possua ou detenha, consoante o art. 1.228, do Código Civil.

- Preenchidos os requisitos indispensáveis ao amparo do pedido de reivindicação, porquanto comprovada a propriedade do imóvel reivindicando, deve ser acolhida a pretensão exordial, a fim de reconhecer a

autora, como legítima proprietária do imóvel residencial em discussão.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, prover a apelação.

Alfa Ribeiro da Cunha ajuizou **Ação Reivindicatória de Propriedade,** em face de **Itanísia Ribeiro da Silva**, alegando ser a legítima proprietária do imóvel residencial situado na Av. José Américo, nº 437, Cruz das Armas, João Pessoa/PB, que se encontra na posse injusta da promovida.

Determinação de emenda da inicial, fl. 14.

Petitório da parte autora, fl. 15.

Contestação, fls. 22/25, arguindo a inépcia da inicial devido à impossibilidade jurídica do pedido e postulando, no mérito, a improcedência do pedido, ao fundamento de não ter a parte autora comprovado ser a legítima proprietária do imóvel objeto do litígio.

Impugnação, fls. 49/52.

A Juíza de Direito *a quo* julgou improcedente o pedido exordial, consignando os seguintes termos na parte dispositiva da sentença, fls. 92/96:

> ISTO POSTO e mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE os pedidos formulados na exordial, a teor do art. 487, I, CPC.

Inconformada, a **parte autora** interpôs **APELAÇÃO**,

fls. 103/120, alegando, em resumo, ter adquirido o imóvel reivindicando no ano de 1962 e que a documentação acostada demonstra ser a legítima proprietária do bem, sustentando, a um só tempo, que a escritura pública existente no nome da sua mãe diz respeito a dois terrenos comprados de **Normélia de Novais Mesquita**, isto é, trata-se de escritura de imóveis diferentes do reivindicando. Sustenta, outrossim, que o bem oferecido em garantia para fins de celebração do contrato de mútuo com a Companhia Estadual de Habitação Popular – CEHAP, não foi a casa em questão, mas, sim, um lote de terreno localizado na cidade de João Pessoa, bem ainda que a propriedade de imóvel se comprova pelo registro no cartório e que o possuidor também pode ser sujeito passivo de IPTU.

Contrarrazões ofertadas, fls. 124/126, postulando a manutenção da sentença.

Feito não remetido ao **Ministério Público**, tendo-se em vista a não subsunção do caso em quaisquer das hipóteses, nas quais esse Órgão, por seus representantes, deva intervir como fiscal da ordem jurídica; consubstanciado, ainda, no art. 169, §1º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

É o RELATÓRIO.

VOTO

Consoante relatado, o desate da controvérsia reside em verificar o acerto ou não do pronunciamento judicial de fls. 92/96, por meio do qual a Juíza *a quo* julgou improcedente o pedido de retomada da casa situada na Av. José Américo, nº 437, Cruz das Armas, João Pessoa/PB, ao fundamento de não ser a parte reivindicante a legítima proprietária do referido imóvel.

Adianto que a resposta é negativa.

Como se sabe, a ação reivindicatória constitui uma

faculdade do proprietário de reaver o seu bem de quem injustamente o possua ou detenha, consoante o art. 1.228, do Código Civil, que enuncia:

> 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.

Sobre o tema, assevera **Arnold Wald**:

> A garantia básica da propriedade é a possibilidade de reivindicação do bem em mãos de quem estiver. A ação de reivindicação constitui uma das faculdades que a lei atribui ao proprietário, quando o art. 524 do Código Civil assegura o direito de reaver os bens do poder de quem quer que injustamente os possua. (In. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas**, 7ª ed., editora RT, p. 118).

Percebe-se, assim, que a propositura dessa espécie de ação exige o preenchimento de três requisitos legais, a saber, **perfeita individualização da coisa, titularidade do domínio do reivindicante e exercício da posse injusta pelo reivindicado**.

Sobre os pressupostos necessários ao ajuizamento da ação reivindicatória, o seguinte precedente:

> PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVINDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra

> indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. (...). (STJ; REsp 1152148/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013).

Sabe-se ainda que, em se tratando o domínio de direito real, entende-se por proprietário, em princípio, aquele que tem registrado o seu nome na respectiva matrícula do bem, conforme disposto no art. 1.227, do Código Civil, cuja transcrição não se dispensa:

> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Na hipótese vertente, entendo que a parte autora comprovou a titularidade do domínio do imóvel reivindicando, fato que autoriza o acolhimento da pretensão inicial.

Explico. Encartado ao processo há Escritura Pública de compra e venda da casa nº 437 da Av. José Américo, Cruz das Armas, João Pessoa/PB, lavrada no dia 13 de maio de 2005 no "Cartório Travassos", fls. 10/11, atestando que **Alfa Ribeiro da Silva**, no dia 11 de junho de 1962, comprou o imóvel em questão de **Guilmar Guedes de Melo** e **sua esposa Luíza Maria Tereza Lira de Melo** e de **Severino Baracuhy Ramalho** e **sua esposa Giselda de Melo Ramalho**, pelo importe de Cr$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros).

Consta, também, certidão de inteiro teor lavrada no dia 16 de maio de 2005 pelo Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul – Cartório Carlos Ulysses -, dando conta da existência de registro do imóvel

reivindicando em nome de **Alfa Ribeiro da Silva**, fl. 16.

Ademais, a certidão atualizada acostada pela parte autora à fl. 17, datada de 16 de maio de 2014, atesta que a parte autora é a legítima proprietária do imóvel.

Por sua vez, o documento apresentado pela parte promovida para contestar a propriedade alegada pela reivindicante, a saber, Escritura Pública lavrada no Cartório Pessoa Milanês – 3º Ofício de Notas – no dia 18 de julho de 2005, não é suficiente para tanto, **tendo em vista ser referente a compra e venda de terrenos**, consoante o seguinte excerto extraído do documento em referência, fls. 29/31:

> (…) E, perante essas mesmas testemunhas pelos outorgantes vendedores acima referidos, me foi dito que por justo títulos de aquisição é legal e são senhora e legítimos possuidora em pleno domínio do imóvel: constituído do domínio direto dos terrenos ocupados pelas casas de números 427, antiga 433 e 437, da rua José Américo, no bairro de Cruz das Armas, desta Capital, medindo, cada um, 60m60 e largura na frente e nos fundos por 30m00 de comprimento de ambos os lados; (…).

Não bastasse isso, o Serviço Notarial do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa, fl. 80, em atendimento à determinação judicial de fl. 77, esclareceu, com relação às descrições registradas nas certidões de fls. 16/17 e 44/45, tratarem-se de imóveis diversos, consoante se vê do excerto abaixo reproduzido, fl. 81/V:

> (…) em esclarecimento as Certidões de fls. 16/17 e 44/45, passa a informar que no Registro de Imóveis e no cadastro da Prefeitura Municipal de João Pessoa

> tratam-se de imóveis distintos situados em mesma quadra.
> Matrícula nº 16.702: Domínio direito ocupado pela casa 427, situado na Rua José Américo, atualmente correspondente ao Lote 108 da Quadra 102, conforme ficha cadastral municipal.
> Transcrição nº 25.456: Casa 437, situado na Rua José Américo, atualmente correspondente ao Lote 102 da Quadra 102, conforme ficha cadastral municipal.

As outras provas dos autos também não têm força suficiente para informar a validade da prova acostada pela autora, ora apelante.

Com efeito, o comprovante de IPTU em nome de **Maria de Lourdes Ribeiro da Silva**, genitora das litigantes, não comprova ser ela a propriedade da casa em referência, pois, nos moldes do art. 34 do Código Tributário Nacional, o contribuinte desse imposto pode ser tanto o proprietário quanto o titular do domínio útil ou o possuidor. Eis o dispositivo legal em referência:

> Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Nesse sentido é pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consoante se extrai do seguinte precedente:

> TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. 1. O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município. **2. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu**

> **domínio útil, ou o seu possuidor, a qualquer título.** 3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual recai a exação sob análise, pelo que a incidência do IPTU é medida que se impõe. Precedentes: REsp 1.402.217/DF, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 24/11/2015; EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 3/3/2015. 4. Recurso especial a que se dá provimento. (REsp 1429505/DF, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 18/10/2017) - destaquei.

No que se refere à garantia ofertada pela genitora das litigantes para fins de assegurar realização de empréstimo junto à Companhia Estadual de Habitação Popular – CEHAP, registra-se não ter se tratado da casa nº 437, mas, sim, de "**Um lote de terreno localizado na cidade de João Pessoa, na rua José Américo – 4ª Avenida, Cruz das Armas"**, conforme cláusula décima nona do contrato de mútuo em questão, fls. 36/43.

Esclarece-se, por fim, que o entendimento exarado, no que se refere ao reconhecimento da propriedade da autora, diz respeito à casa nº 437, situada na Av. José Américo, Cruz das Armas, João Pessoa/PB, **isso considerando apenas as medidas registradas na certidão de fl. 17, a saber. "<u>medindo 06m60 de frente por fundos, correspondentes</u>".**

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO**, para julgar procedente o pedido reivindicatório, a fim de reconhecer a **Alfa Ribeiro da Cunha**, como legítima proprietária da casa nº 437 da Av. José Américo, Cruz das Armas, João Pessoa/PB, isso considerando as medidas registradas na certidão de fl. 17.

Devido à inversão do ônus sucumbencial, deve a

parte promovida arcar com os honorários advocatícios, que, com fundamento no art. 85, §2º e §8º, do Código de Processo Civil, fixo em R$ 1.000,00 (mil reais), observada a condição suspensiva de exigibilidade prevista no §3º, art. 98, da mesma legislação processual, tendo em vista a parte vencida ser beneficiária gratuidade processual.

É o **VOTO**.

Presidiu o julgamento, o Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira, com voto. Participaram, ainda, os Desembargadores Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator) e João Alves da Silva.

Presente o Dr. José Raimundo de Lima, Procurador de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 08 de março de 2018 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator