



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL



EMBARGOS INFRINGENTES nº 0008436-56.2011.8.19.0066

EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DO BAIRRO JARDIM ESPERANCA - ABAJE

EMBARGADO: COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL

RELATOR: DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA

ACÓRDÃO

EMBARGOS INFRINGENTES EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AQUISIÇÃO DE TERRENO SOBRE O QUAL EXISTE DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO COMUNITÁRIO. CARACTERÍSTICA CONSTANTE NA PLANTA DO LOTEAMENTO DO BAIRRO E REGULARMENTE AVERBADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSE DEVIDAMENTE EXERCIDA PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EXISTÊNCIA DE OBSTÁCULO JURÍDICO A IMPEDIR O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO AUTORAL. ART. 1.228, DO CÓDIGO CIVIL. PEDIDO AUTORAL QUE ENVOLVE ALTERAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, O QUE OBRIGA A OBSERVÂNCIA DA REGRA DO ART. 28 DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO (LEI Nº 6.766/79). PREVALÊNCIA DO VOTO VENCIDO PARA NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO E MANTER A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos Infringentes nº 0008436-56.2011.8.19.0066 em que é Embargante ASSOCIAÇÃO DO BAIRRO JARDIM ESPERANCA - ABAJE e Embargado, COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar provimento** ao recurso interposto, nos termos do voto do Desembargador Relator.





Trata-se de Embargos Infringentes, objetivando desconstituir o acórdão prolatado pela Décima Quinta Câmara Cível, da relatoria do Des. Ricardo Rodrigues Cardozo, que, por maioria de votos, deu parcial provimento ao recurso de Apelação e reformou sentença, acolhendo o pedido formulado em ação reivindicatória para imitir a autora, ora embargada, na posse sobre imóvel, reconhecendo, entretanto, a restrição ao uso do bem, diante da destinação do terreno para o funcionamento de um centro comunitário, conforme averbado no Registro de Imóveis.

No voto vencido, da lavra do Des. Fernando Cerqueira Chagas, o julgador entendeu ser incompatível a imissão da autora na posse do terreno, diante do entrave que recai sobre o bem, sendo necessário, antes, modificar o projeto e o registro imobiliário.

Portanto, o ponto de divergência está na possibilidade, ou não, de imitir a proprietária na posse de imóvel sobre o qual recai destinação específica, averbada no RGI, para funcionamento de um centro de esporte e lazer.

Dessume-se dos autos que a Companhia Siderúrgica Nacional iniciou a busca pelo direito irrogado (posse sobre o imóvel), ajuizando ação reintegratória (Processo nº 1999.066.029552-1), a qual foi julgada improcedente diante da inexistência de prova de posse anterior (índices 129/132).

Na sentença proferida naquele feito (índices 129/132), o juiz ressaltou que a Companhia Siderúrgica Nacional adquiriu o terreno de sua





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL



subsidiária, a Imobiliária Santa Cecília S/A – CECISA, ciente da restrição que envolvia o bem.

A Décima Quarta Câmara Cível, ao decidir a apelação interposta contra o julgado, negou provimento ao recurso, destacando no acórdão que (índice 00142):

“O espaço em tela, como esclareceu a Prefeitura de Volta Redonda às fls. 81, não é público, o que, aliás, já consta da Planta do Loteamento às fls. 50. Entretanto, é de uso comunitário. E isto por expressa manifestação de vontade do loteador, que em obediência às leis vigentes destinou a área a este específico fim, tudo sendo corretamente averbado na matrícula do imóvel.

A ocorrência que por qualquer modo altere o registro deve ser averbada ao pé daquele, dele se distinguindo na forma do artigo 232 da Lei de Registros Públicos, esteja ou não incluída em uma das hipóteses do artigo 167 da mesma lei. A apelante, portanto, não pode, sem proceder ao prévio processo administrativo de alteração do lote em questão, modificar sua utilização, uma vez que estaria infringindo não apenas preceito de direito civil-imobiliário, mas também normas administrativas, urbanísticas e registrais.”

Assim, como não logrou êxito no mencionado feito, a empresa propôs a presente ação petítória (índice 00003).

É cediço que a reivindicatória tem por finalidade a recuperação de atributos dominiais e é proposta pelo proprietário não-possuidor em face do possuidor não-proprietário ou do detentor. Visa à retomada do bem daquele que injustamente o possui/detenha para que o dono possa exercer plenamente seu direito de propriedade, tudo com supedâneo no disposto no art. 1.228, do Código Civil:





RIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL



Art. 1.228. 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.

Dessa forma, o êxito da reivindicatória depende da inexistência de causa jurídica que legitime a posse do réu. Se houver algum vínculo nesse sentido, será preciso desfazê-lo para que, depois, o proprietário busque seu direito na forma pretendida.

Apenas a título de exemplo e por analogia, vale destacar o comentário de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (*in* **Curso de Direito Civil**. vol 5. 9ª ed. Jus Podivm. 2013. Bahia) acerca do tema:

"se alguém for investido na posse em decorrência de uma promessa de compra e venda, o simples inadimplemento de uma das prestações não justificará o manejo da pretensão à reivindicação por parte do promitente vendedor. Antes, caber-lhe-á a propositura de uma ação de resolução do negócio jurídico com o objetivo de converter a posse justa em injusta, para fins de sucessivo pedido reivindicatório."

In casu, a embargada adquiriu um terreno da Construtora Santa Cecília S/A – CECISA, em 27/09/1990 (índice 119), localizado no bairro Jardim Esperança, em Volta Redonda e, infere-se do documento de item 125 que constou do projeto de loteamento a destinação do referido terreno ao Centro Social e Esportivo do bairro. Essa característica foi regularmente averbada na matrícula do imóvel, no ano de 1984 (índice 118).

Nesse ponto, o cenário processual aponta para a ocorrência de fenômeno sugestivo do desdobramento da posse: A empresa loteadora, ao destinar a área ao centro social, conservou para si a posse indireta e transferiu parte das faculdades que integram o domínio, fazendo surgir uma





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL



posse derivada (posse direta) cuja origem está interligada ao ato jurídico consolidado com a destinação averbada no cadastro registral.

E a embargada reconhece esse desdobramento, ao afastar, na réplica, a tese defensiva da Associação ré acerca de usucapião, como se depreende de parte da petição (índice 46) abaixo reproduzida:

"Não se controverte que a associação ré detenha a posse direta do referido imóvel por anos. Nada obstante, contudo, a posse indireta do mesmo nunca deixou de ser exercida pela companhia autora, razão por que não há que se falar em posse com ânimo de dono."

Portanto, existe um obstáculo jurídico a impedir o acolhimento do pedido da embargada, qual seja, a destinação concedida ao imóvel desde o loteamento da área.

Aqui, é de se observar que a Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) determina que qualquer alteração de projeto de loteamento regularmente registrado deverá seguir a regra do art. 28 da mencionada legislação e dependerá, dentre outros requisitos, da aprovação da Prefeitura.

Veja-se:

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Dessa forma, conceder a posse plena à autora/embargada esbarra no óbice que é a destinação do imóvel, além de violar o princípio da inscrição do Direito Registral Imobiliário.





E, mesmo se considerar que, na verdade, a destinação foi um ato de mera permissão de uso, o exercício do direito de posse pretendido pela embargada seria obstaculizado pela restrição constante no Registro de Imóveis. Poder-se-ia dizer que a Companhia Siderúrgica Nacional venceria a ação, “mas não levaria”, pois, para tanto, teria que, inexoravelmente, percorrer os caminhos do supracitado artigo de lei, buscando desfazer os elementos que resultaram no desdobramento da posse.

Ressalte-se que a embargada tem pleno conhecimento dessa condição, conforme se depreende de trecho da carta por ela enviada à Associação embargante (índice 128):

"Em resposta à carta de V.Sas. de 25 de maio do corrente, temos a informar que:

1. área atualmente cedida em comodato à - ABAJE, quando de "Loteamento Jardim Esperança", ficou destinada ao Centro Social e Esportivo. Tal destinação consta do registro do Loteamento e não poderá ser alterada, exceto se houver modificação do projeto e do próprio registro o que será deveras complicado, e envolveria a PMVR e todos os adquirentes dos imóveis de local."

E nem há que se alegar que a pretensão da proprietária não é retirar o centro comunitário do local, pois a empresa deixou bem claro, na inicial, a pretensão de ver o bem desocupado pela Associação ré/embargante, tanto é que notificou a demandada com essa finalidade antes de ingressar com a ação de reintegração de posse. Assim, é incontroverso que pretende, de fato, exercer a posse plena sobre o imóvel.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL



Ante o exposto, porque a parte autora não apresentou um dos requisitos essenciais para o acolhimento do pleito reivindicatório, qual seja, a posse injusta do imóvel pela ré, meu voto é para **dar provimento ao recurso e, fazendo prevalecer o voto vencido, negar provimento à apelação**, mantida a sentença de improcedência do pedido.

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2014.

DESEMBARGADOR EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA
RELATOR

