

MANUTENÇÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Nasla Castrillon Aschar¹

Stela Velter Pacheco²

RESUMO

Aborda-se o tema da manutenção e reintegração de posse na legislação brasileira. Trata-se de uma revisão bibliográfica elaborada a partir de livros, legislação e artigos científicos disponibilizados em plataformas digitais capturadas mediante o emprego de palavras-chaves: função social; manutenção de posse; propriedade; reintegração de posse. A posse e a propriedade no Brasil, foram introduzidas a partir da legislação portuguesa e tinha como modelo as grandes propriedades (sesmarias), objetivava a produção para exportação e a defesa do território. O modelo de propriedade foi mantido no Império e continuou na República. A função social da propriedade começou a ser tratada juridicamente a partir do Estatuto da Terra e veio a ter sua constitucionalização em 1988. Doravante a propriedade não mais é absoluta, estando sujeita a função social, podendo ser desapropriada em nome do interesse público e usucapida por descumprimento da função social. Na desapropriação o proprietário faz jus a uma indenização e na usucapião ele perde a titularidade, sem direito a indenização. Diante da ocupação é possível obter a reintegração da posse ou propriedade, desde que se demonstre o atendimento a função social.

Palavras-chaves: função social; posse; propriedade; reintegração.

INTRODUÇÃO

O Brasil teve a sua distribuição inicial de direitos de posse e propriedade a partir da Descoberta, ou seja, com os portugueses ocupando e tomando posse em nome da Coroa. Mais tarde Portugal passou, dividiu o Brasil em capitanias e as atribuiu a donatários, seguiu-se esse modelo com até as sesmarias e que são a gênese dos grandes latifúndios rurais e urbanos. A Independência não significou o rompimento desse modelo, pelo contrário, especialmente a partir da República, foram os grandes proprietários os ocupantes do Poder e, obviamente não legislaram contrários aos seus interesses. As ligas camponesas que motivou as lutas pela

¹UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Aluno (a) da disciplina TCC II, turma DIR 14/1A. E-mail – castrillonasla@gmail.com

² UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Mestre, Orientador (a). E-mail – stelavelter@terra.com.br

ocupação e posse de terras como resultante deu origem ao Estatuto da Terra, que a rigor nunca foi cumprido na sua íntegra.

A redemocratização e a Constituição de 1988, inseriram a função social da propriedade, ou seja, a titularidade resulta em um dever de uso, portanto, deve gerar bens e renda e colaborar para a qualidade de vida das pessoas, ou teria contra si a relativização do direito, permitindo que seja desapropriada no interesse social e ocupada com finalidade de constituição de posse para aquisição do direito de usucapir. Por outro lado, o proprietário tem na Constituição de 1988, os meios de repelir a ocupação e posse de sua propriedade, que é basicamente atendendo a função social da propriedade.

Objetiva-se com este trabalho, melhor compreender tanto o direito de propriedade, a posse, a manutenção e a reintegração através do posicionamento doutrinário, dos entendimentos jurisprudenciais como indicadores de como se encontra interpretado e aplicado o conteúdo da legislação vigente. Considera-se necessário investigar quais são os elementos que concedem a concessão da ordem de manutenção e de reintegração de posse em face a legislação brasileira e os princípios da função social da propriedade e do interesse público, bem como, responder ao problema geratriz deste estudo, que é a definição de quais os limites e instrumentos permitidos ao titular para oferecer resistência a pretensão do (s) terceiro (s) em ocupar e quais são os instrumentos adequados para buscar via judicial a reintegração da posse da propriedade.

No decorrer do trabalho foram respondidas as hipóteses de como se pode o proprietário ingressar com pedido e recuperar o imóvel de injusto possuidor, além de indicar quem é capacitado para propor o pleito de reintegração de posse.

1. A POSSE

Duas teorias procuram explicar o modo como a posse acabou sendo juridicamente tratada. A única certeza é que a posse precedeu a propriedade, ou seja, através dela é que se permitiu construir um novo instituto e um regramento. A teoria esposada por Savigny, defende que a posse seria decorrente da repartição de terras conquistadas pelos romanos e que seus comandantes tinham por costume, fazer a divisão do quinhão a cada um dos participantes, ou seja, promovia-se um loteamento do território conquistado (CORDEIRO, 2001, p. 26).

Apegado a nomenclatura, Savigny, relata que esses lotes recebiam o nome de *possessiones*, ou seja, posse ou possessões e não se falava em propriedade. Na realidade se caracterizava como sendo um título precário e cuja principal finalidade era a ocupação do território e sua proteção invasões. Havia também a reserva de uma parte dessa conquista para a formação de novas cidades romanas. Era evidentemente uma posse autorizada, não se podendo falar em propriedade, tanto que não se mostrava cabível qualquer pretensão de reivindicá-la no futuro. O interesse do Estado romano logo veio a oferecer um instrumento de proteção aos posseiros, qual seja, o interdito possessório, um processo especial destinado a proteger juridicamente aquele estado de fato. Repare-se que em momento algum se fala em conversão da posse em propriedade (CORDEIRO, 2001, p. 26).

A discussão da posse se torna importante, especialmente no direito brasileiro, em face a possibilidade da aplicação da função social, ou seja, de vir a ser usucapida ou desapropriada para atender o interesse público. No Brasil, a posse que possui proteção jurídica é aquela destinada a moradia, ao desenvolvimento de atividade, ou seja, não se trata de uma simples invasão e domínio de um bem por parte da pessoa, fato que pode ser considerado como criminoso (CORDEIRO, 2001, p. 23).

A limitação do direito de propriedade remonta à antiguidade. A limitação é um meio do Estado e da sociedade controlarem o exercício de direitos pelo particular, de modo individualizado, para que não se exceda e venha a causar malefícios ao coletivo que outorga e protege esse direito (CUTAIT NETO, 2000, p. 34).

Tratando-se de interesse público, o exercício desse poder apenas deverá ser exercido pela entidade pública através de seus órgãos, já que detém o monopólio de forma exclusiva e intransferível. Na legislação brasileira não se permite ao particular exercer uma competência exclusiva do Estado. Quem promove a titulação, quem desapropria e quem reconhece a posse para fins de usucapião será sempre e necessariamente, o Estado, jamais o particular. As condições para a intervenção do Estado, a perda do direito do titular através da aplicação da usucapião requerida por um terceiro que, cumpriu todas as exigências previstas igualmente na lei. Pode-se dizer, portanto, que existem limites para o exercício das faculdades relativas a propriedade, sem que lhe recaiam onerações indesejadas. Deve-se, ainda, para atentar para a intervenção do Estado em prol do interesse público, quando se desapropria a propriedade.

Devido a influência do Direito Romano, entendeu-se a concepção, no Brasil, de uma propriedade como sendo de direito absoluto e perpétuo e que somente veio a ser relativizado apenas através da Constituição de 1988. A ideia de propriedade foi sendo, na verdade, talhada no decorrer da história humana, vários adventos contribuíram para marcar definitivamente os contornos, desde a contribuição da Revolução Francesa, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, o Código de Napoleão, entre outros e no Brasil, a partir dos movimentos sociais, a entrada em vigor da Constituição de 1988. Desse modo, se faz mister, discorrer sobre as teorias que sustentam a propriedade e que explicam a limitação ou a amplitude da proteção oferecida a propriedade.

2. A PROPRIEDADE

A propriedade consiste em um instituto que supera os limites da ciência jurídica tendo suas raízes na história da humanidade e na formação das sociedades. A partir dessa constatação foram se construindo teorias que procuram explicar ou legitimar a propriedade. Kant e Hegel desenvolveram o raciocínio de que a propriedade individual se funda no ato de ocupação primária, portanto, aquele que primeiro tivesse a coisa como sua deveria ser tratado como proprietário. Vale ressaltar que Kant considera que a ocupação primária era provisória, sendo que a definitiva viria a ser formatada com o estabelecimento do Estado. Assim, haveriam três momentos da ocupação, quais sejam, a apreensão da coisa, a declaração de vontade e finalmente, a apropriação (VENTURELLI; SALIBA, 2018, p. 1-2).

Resumindo, na realidade todas essas abstrações apenas demonstram que a propriedade não tem uma origem definida, não há como precisar quando se legitimou, apenas sabe-se que existem documentos de diversos povos e de diferentes épocas reconhecendo sua existência. Nesse diapasão se pode analisar o tratamento consignado na Constituição Federal de 1988, que dilatou os deveres da propriedade e em sentido inverso, relativizou os direitos. Assim, encontram-se condicionados a propriedade ao cumprimento de deveres na área ambiental. Consignou em norma constitucional, o tratamento que a sociedade deveria proporcionar à propriedade, por outro lado, reconheceu no artigo 5º, XXII, a Constituição Federal, o direito à propriedade, mas, no inciso XXIII, do mesmo artigo, condiciona ou submete-a ao atendimento da função social (AHRENS, 2018, p. 2).

Recepcionado o dispositivo constitucional o Código Civil de 2002 acrescentou ao direito de propriedade a obrigatoriedade do atendimento da função socioambiental definida no artigo 1.228, §1º. A propriedade consiste em um tipo de poder assegurado pela sociedade e pelo ordenamento jurídico à utilização dos bens materiais, podendo estes possuírem expressão física ou moral. A propriedade é tratada na área do Direito das Coisas que enseja a sujeição da coisa ao poder do indivíduo em todos os aspectos. Daí decorre o consagrado direito do proprietário, com exclusividade, usar, gozar e fruir da coisa. A ilimitude e a plenitude desse direito é que distingue daqueles direitos reais limitados (AHRENS, 2018, p.2).

Decorrente da relação entre o proprietário e a coisa situa-se a sociedade como sujeito passivo. Isto porque, todas as demais pessoas que participam da relação devem abster-se de qualquer ato que importe em violação ao direito real de propriedade daquele que é o direito ativo, ou seja, o proprietário. Juridicamente a relação imposta pelo direito de propriedade consiste no poder do titular (sujeito ativo) usar, gozar e dispor sobre a coisa (objeto) em detrimento e oposição a todos os demais sujeitos da sociedade (sujeito passivo). Segundo Azevedo (1987, p. 20), é determinável quando haja alguma lesão contra o direito de propriedade, pois somente dessa maneira se pode tratar do sujeito passivo. Ressalte-se que o direito de propriedade se impõe até em ocorrência de lesão. Resumindo, dessa relação criada entre o proprietário e a coisa fica caracterizado que existem dois aspectos a ser respeitada, respectivamente, a sujeição da coisa ao titular e a outra, o poder deste em excluir a ingerência alheia.

Na legislação brasileira a propriedade possui como características basilares a exclusividade, a ilimitação, a perpetuidade e a elasticidade. Diz-se da exclusividade o poder do titular não admitir a sujeição da coisa à outra pessoa e poder vir pedir ao Poder competente o afastamento de ameaça, a reintegração do bem e a reparação de danos que a intervenção de outros membros da sociedade podem ter causado. A ilimitação ocorre quando a propriedade for plena, ou seja, não incide sobre ela nenhum outro direito real. Esses outros direitos que podem incidir acabam condicionando a ilimitude, ou seja, relativizando a capacidade de usar a seu critério ao atendimento de obrigações gravadas contra a propriedade. Daí decorre, por exemplo, a relativização do direito de propriedade em decorrência do atendimento à função social instituída na Constituição Federal de 1988.

Segundo Bonella, Frantz e Pompeo (2008, p. 1-2), a elasticidade se configura quando a propriedade onerada ou limitada por outro direito real retire a característica de ilimitação, mas resolvida essa oneração a propriedade torna a adquirir a característica da ilimitude. Da perda e recuperação de sua característica de ilimitação é que se denomina elasticidade, portanto. Todavia, não se deve confundir a limitação decorrente de oneração propriamente com a limitação imposta com a função social da propriedade manifesta no artigo 5º, XXIII, da Constituição de 1988.

A propriedade no Brasil, em decorrência da legislação vigente, nasce limitada. O limite encontra-se delimitado pela função social estabelecido pela Constituição Federal, em que pese, pode apenas ser normatizado pela legislação inferior, portanto, permite ampliar o conceito, nunca, porém, limitar ou reduzir sua aplicação. Especialmente considerando a elasticidade que se dá a interpretação da função social não possibilitando o uso da propriedade ao simples sabor da vontade do proprietário, uma vez que a lei e os princípios gerais do direito estabelecem limites para o exercício do direito de propriedade condicionando sempre a ilimitação ao atendimento de interesses coletivos, público e particular. As limitações da propriedade, ao contrário do que se pode aventar, não são produto da modernidade, mas, remontam a antiguidade (CUITAIT NETO, 2000, p. 34).

A ideia de função social submetendo toda a propriedade ao atendimento de determinados requisitos para que, a sociedade, através do Estado, cabendo ao Poder Judiciário preservar a titularidade quando do atendimento e retirar essa condição quando constatado que não foi atendido aquilo que a lei exige. Nesse caso, se pretende com essas exigências é compelir o titular a agir conforme a lei recomenda. Não se trata, logo, de qualquer ato autoritário que arbitrariamente se aplica injustamente contra o titular ou contra o direito de propriedade. A propriedade precisa de um significado social para que a sociedade a respeite e defenda, caso contrário, será um parasito que se serve do coletivo para fins particulares (MORAES, 2002, p. 7).

As concepções relacionadas a função social vão encontrar suas raízes na Idade Média, com a doutrina fundamentada no cristianismo. Os pensadores do cristianismo desenvolveram a teoria justificadora da propriedade, mas também a condicionaram a servir ao coletivo. Historicamente, desde Santo Ambrósio se tem a busca de uma sociedade mais justa e de propriedade comum, passando por Santo Agostinho que condenava a concentração e o abuso do direito de propriedade,

chegando ao Santo Tomás de Aquino que considerava a propriedade um direito natural, a ser utilizado para o bem comum (ARAÚJO, 1977, p. 7).

A função social foi expandida no Brasil para função social e econômica e mais recentemente, encampou o item sustentabilidade. Significa dizer que constitucionalmente estão protegidas e amparadas as propriedades que atendem as finalidades humanas de prover bens e meios e, economicamente servem para a geração de emprego e renda, itens necessários para a qualidade de vida e paz social. A propriedade sempre foi utilizada sem qualquer critério. A história do Brasil e de sua colonização revelam exatamente isso (SOUZA, 2018, p. 1).

O Estatuto da Terra traduz uma vontade que a doutrina entendeu como suficiente para a superação de dogmas civilistas em relação a propriedade como direito absoluto assegurados aos proprietários e um dever absoluto aos não proprietários de respeitarem a titularidade, independentemente de sua necessidade (SILVEIRA e HEIM, 2018, p. 2-3).

Desnecessário dizer que o Estatuto da Terra teve sua eficácia contida, apesar dos esforços para sua otimização sempre encontrou resistência dentro dos governos que se sucederam. Todavia, foi notadamente a partir da Constituição de 1988 que a matéria foi mais abertamente tratada. A posse passou a ser o primeiro requisito para que o Estado retirasse do titular os direitos relacionados a propriedade e pudesse concedê-los ao posseiro que atendesse os requisitos previstos na lei. Em outras palavras, não basta ter a titulação o não exercício das finalidades pelo titular e havendo outro que tenha a posse e atenda as finalidades, este terá o direito de reivindicá-la para si, através da usucapião.

3. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PROPRIEDADE

Preliminarmente, define-se como reintegração de posse a proposta realizada através de ação judicial de rito especial que tutela a posse de um determinado possuidor que veio a sofrer esbulho (HEREK, 2017, p.1).

Nesse caso, ação de reintegração de posse é o meio legal de reaver um bem que se encontra de posse de outra pessoa não legitimada. Discorrendo sobre o tema, Overbeck (2018, p. 1), entende que se trata a ação de reintegração de posse no instrumento adequado e eficaz para se obter legalmente a tutela da posse quanto

esta foi esbulhada. Significa dizer que uma área ao ser invadida seu titular deverá ingressar judicialmente com o pedido de reintegração de posse, para que tenha restituído seu direito, sem a necessidade de aplicar força, ou seja, pacificamente se resolvendo o litígio.

Em geral, a reintegração de posse se dá, quando o bem é tomado por meio violento ou que impossibilite seu titular de opor resistência. Juridicamente considera-se como esbulho o ato realizado com o objetivo de retirar a posse de alguém injustamente ou por meio de violência. Desse modo pode ajustar-se as ocupações de terras ou outro bem, mediante ato hostil ou clandestino. Desse modo, o titular é retirado do direito de usufruir da coisa, sem que lhe restem outra opção (PINTO, 2007, p. 34).

Se posse é o ato de possuir o bem, a reintegração é a recuperação da coisa que foi ilegítima ou ilegalmente retirada. Exemplificativamente, o proprietário de imóvel acaba sendo por meio de ato violento desapossado e para não recorrer a meios ilegais, vem a juízo requerer através de ação de reintegração de posse. A primeira providência para se demonstrar é a titularidade, ou seja, trazer a prova de que possuidor legítimo daquilo que se requer a reintegração de posse. (FRANÇA FILHO, 2004, p. 61). É importante registrar que:

Importante ressaltar que a posse não pode ser considerada como propriedade, mas é protegida como uma exteriorização dela, o que evidencia o acolhimento, entre nós, da teoria objetiva da posse. (...) parte-se da ideia de que quem tem posse tem também a propriedade, e se protege aquela como forma mais rápida de assegurar esta (ALCANTARA, 2006, p. 46).

Desse modo, a posse também é protegida, ou seja, não pode o titular ou proprietário por seus meios, arbitrariamente, desapossar aqueles que estavam sobre ela. Isso permite entender, portanto, que a ação de reintegração se trata de um mecanismo de pacificação social, ao não permitir que se decidam as questões pertinentes a direitos pela via de força. Para permitir que o direito a posse ou propriedade, no direito brasileiro, se aplicam os interditos possessórios, sempre que estiver sendo ameaçado ou ofendido (THEODORO, 1999, p. 53).

Em se tratando de reintegração de propriedade é fundamental que se demonstre a sua produtividade, ou seja, que não é especulativa, por isso protegida constitucionalmente. No Código de Processo Civil encontra-se junto ao Capítulo V,

Seção II, sobre a utilização das ações possessórias, reintegração de posse e manutenção de posse, a partir do artigo 560, do Código de Processo Civil, a normatização dos remédios possessórios propriamente ditos. Todavia, há que serem apreciados combinados com o artigo 1.210 do Código Civil. Além disso, devem ser observados os dispositivos dos artigos 170, III. Percebe-se, claramente o dever de ser atendida a função social, ou seja, somente se legitima o direito de vir pedir a reintegração, seja, de posse ou de propriedade, aquele que deu atendimento ao princípio constitucional da função social dando-lhe significado ou utilidade. Quando se referir a propriedade urbana, pelas suas características específicas, o artigo 182, §2º, da Constituição de 1988 (SILVA, 2018, p. 1-2).

A política de ordenação do espaço urbano, especialmente a partir do Estatuto da Cidade, visa evitar a especulação imobiliária, a formação de espaços inúteis, enquanto que existe carência para moradia. É comum que se tenham lotes ou terrenos no espaço urbano sem o adequado uso, mas, podem ainda, ocorrer de construções que acabam sendo ocupadas e que podem ser objeto de usucapião, por isso, antes de decidir pela reintegração o julgador irá analisar, se o usucapiente não cumpriu os requisitos, caso os tenha atendido, é incabível se proceder a reintegração. Por outro lado, se desapossado e poderá ser buscada a restituição, uma vez que o proprietário não mais terá condições de defender o seu direito de propriedade, posto que descumpriu a função social e permitiu que o usucapiente atendesse ao requisito da posse mansa e pacífica pelo lapso prazal exigido. No que se refere a propriedade rural e o atendimento a função social, atendendo ao preceituado no artigo 186, da Constituição de 1988.

Para Venosa (2011, p.130), se trata o esbulho, pela forma como ocorre da forma mais grave, ou seja, como é tomado o bem da posse do outro e a reintegração é o modo civilizado de devolver esse bem, ou seja, fazendo cessar o conflito. Em relação a manutenção, a não tem a mesma gravidade do esbulho, ainda que sejam proibidos e por isso a turbação molesta, mas, não retira a posse. Todavia, como é uma situação inquietante que pode se agravar é justo ao possuidor vir a juízo pedir preventivamente a proteção contra esse risco. Nesse sentido encontra-se o dispositivo do artigo 561, do Código de Processo Civil.

Esclarecendo, a reintegração se manifesta cabível quando ocorre o esbulho, enquanto que não há como pedir reintegração na turbação, uma vez que não se

pode restituir aquilo que não foi retirado ou perdido. Observe-se a jurisprudência acerca da manutenção da posse.

Processo civil. Apelação. Ação de manutenção de posse. Agravo retido rejeitado. Ausente cerceamento de defesa. Prova suficiente da melhor posse dos autores. Provas dos atos turbativos praticados pelos requeridos. Apelo não provido. 1 - Agravo retido rejeitado, pois se o juiz entender que o conjunto probatório documental dos autos é suficiente para formar o seu convencimento motivado, poderá indeferir a produção de prova pericial. A decisão do magistrado lastreou-se no conjunto probatório carreado aos autos, não havendo que se falar, portanto, em cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova pericial. 2 - Havendo nos autos prova suficiente tanto da posse, como dos atos de turbação, procede a ação de manutenção de posse, tendo a sentença, corretamente, apreciado aos fatos. 3 - Recurso conhecido e improvido." (BRASIL. TJ-ES; AC 023.03.000131-9; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Subst. Izaias Eduardo da Silva; Julg. 07/11/2006; DJES 01/12/2006)

No tocante a reintegração de posse de bem público, que em tese não é usucapível. Algumas questões têm sido levantadas, quando da ocorrência de loteamento irregular, por exemplo e que se a pessoa lesada vem a juízo pedir, sentindo-se prejudicada pelo ente público.

Em julgamento de apelação cível contra sentença que negou reintegração de posse de bem público à autora, a Turma, por maioria, extinguiu o processo sem resolução de mérito, por entender necessária lei prévia, contrato ou ato do poder público que permita a posse. Asseverou o voto prevalecente que, sendo o imóvel objeto do litígio um bem público, a ocupação exercida por terceiros será sempre precária, caracterizando-se como mera detenção, uma tolerância da Administração. Aduziu o Julgador que o rito especial das ações possessórias exige a prova inequívoca da posse sob pena de inadequação da via eleita, confirmando assim a inexistência do interesse processual da autora. O voto minoritário, por sua vez, entendeu que, inexistindo prova de loteamento irregular do condomínio sobre área de preservação, revela-se cabível a adoção de proteção possessória (BRASIL. TJDF. 20070111487465APC, Rel. Des. JAIR SOARES. Voto minoritário - Des. JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA. Data do Julgamento 12/05/2010).

É comum seja na área urbana ou rural, a pessoa celebrar um contrato verbal ou por escrito e deixar de cumpri-lo, mas permanecendo de posse do imóvel com o objetivo de vir pedir a usucapião. Deliberando sobre uma situação dessas o Tribunal de Justiça de Minas Gerais assim pronunciou-se:

Apelação cível - reintegração de posse - comodato verbal - notificação do comodatário - decurso do prazo para a desocupação do imóvel - esbulho possessório configurado - usucapião - posse derivada de comodato - ausência de animus domini - impossibilidade - benfeitorias - manutenção - direito de retenção – descabimento.
- Caracteriza-se o contrato de comodato verbal se a parte reside no imóvel objeto da lide sem a realização de contraprestação.

- Notificado o comodatário para a devolução do imóvel em prazo razoável e decorrido este sem que se atenda à referida notificação, resta configurado o esbulho possessório.
- Não há que se falar em reconhecimento da propriedade pela usucapião se a posse é derivada de contrato de comodato.
- Descabida a retenção ou ressarcimento pelas benfeitorias realizadas pelo comodatário que se destinem à manutenção do bem, nos termos do art. 582 do Código Civil (BRASIL. TJMG. Apelação Cível nº 1.0390.13.002963-5/002
- Comarca de Machado - Apelante: Roberto Carlos de Souza - Apelada: Gilsa de Carvalho Dias - Relator: Des. Vasconcelos Lins).

Em determinadas situações, ainda que se vislumbre o direito da reintegração, em virtude de fatos alheios as partes, se torna impossível tal ocorrência, como se demonstra na jurisprudência a seguir:

Recurso especial. Direito civil. Violação ao art. 535 do CPC/1973. Não ocorrência. Ação de reintegração de posse. Requisitos do art. 927 do CPC/1973 e 561 do novo CPC. Realidade fática do imóvel modificada. Imóvel que se transformou em bairro urbano populoso. Impossibilidade de desconsideração da nova realidade na solução da contenda. Função social da propriedade e da posse. Direito à moradia e mínimo existencial. Dignidade da pessoa humana. Ponderação de valores. Negativa da reintegração. Possibilidade de conversão da prestação originária em alternativa. Art. 461-a do CPC/1973. Recurso não provido. 1. "Havendo no acórdão declaração expressa quanto aos fatos e fundamentos que embasaram suas conclusões, não há como vislumbrar-se ofensa aos arts. 458 e 535, CPC, por negar-se o colegiado, em embargos declaratórios, a explicitar as razões pelas quais preferiu apoiar-se em certas provas, em detrimento de outras. O princípio do livre convencimento motivado é um dos postulados do nosso sistema processual". (Resp 50936/SP, DJ 19/09/94). 2. O art. 927 do CPC/1973, reproduzido no art. 561 do novo diploma, previa competir ao autor da ação possessória de reintegração a comprovação dos seguintes requisitos: a posse; a turbação ou esbulho pela parte ré; a data da turbação ou do esbulho e a perda da posse. 3. Ainda que verificados os requisitos dispostos no item antecedente, o julgador, diante do caso concreto, não poderá se furtar da análise de todas as implicações a que estará sujeita a realidade, na subsunção insensível da norma. É que a evolução do direito não permite mais conceber a proteção do direito à propriedade e posse no interesse exclusivo do particular, uma vez que os princípios da dignidade humana e da função social esperam proteção mais efetiva. 4. O Supremo Tribunal Federal orienta que, tendo em vista a impossibilidade de haver antinomia entre normas constitucionais, sem a exclusão de quaisquer dos direitos em causa, deve prevalecer, no caso concreto, o valor que se apresenta consentâneo com uma solução razoável e prudente, expandindo-se o raio de ação do direito prevalente, mantendo-se, contudo, o núcleo essencial do outro. Para Documento: 59625911 - RELATÓRIO, EMENTA E VOTO - Site certificado Página 4 de 21 Superior Tribunal de Justiça esse desiderato, recomenda-se a aplicação de três máximas norteadoras da proporcionalidade: a adequação, a necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito. 5. No caso dos autos, o imóvel originalmente reivindicado, na verdade, não existe mais. O bairro hoje, no lugar do terreno antes objeto de comodato, tem vida própria, dotado de infraestrutura urbana, onde serviços são prestados, levando-se à conclusão de que o cumprimento da ordem judicial de reintegração na posse, com satisfação do interesse da empresa de empreendimentos imobiliários, será à custa de graves danos à esfera privada de muitas famílias que há anos

construíram suas vidas naquela localidade, fazendo dela uma comunidade, irmanada por idêntica herança cultural e histórica, razão pela qual não é adequada a ordem de reintegração. 6. Recurso especial a que se nega provimento (BRASIL..STJ. Recurso especial nº 1.302.736 - MG (2011/0230859-5),

O que se procura demonstrar é o cabimento de ação de reintegração, que não se mostra favorável àquele que deixa de cumprir a função social. Por outro lado, na jurisprudência acima, se percebe que enquanto se discutia a reintegração da posse, nove anos, um fato novo ocorreu e aquela área que tinha objetivo de ser rural e agricultável, se tornou urbana e habitada, logo, não haveria como desconsiderar essa realidade, pelo que se tornou incabível a pretensão. Por outro lado, confirmou-se o entendimento de que a impossibilidade se deu porque o imóvel pretendido já não existe mais, ou seja, se atendido o pedido, seria inócuo, pois seria alcançado pela usucapião urbana, em face que, contra os ocupantes não houve qualquer oposição do proprietário.

É necessário que se compreenda que a reintegração de posse ou de propriedade, esgotado o tempo exigido pela usucapião, não mais logrará êxito, se o usucapiente se ajustar ao que a legislação exige. Em outras palavras, a reintegração de posse ou de propriedade não serve para manobras que visam desqualificar aquele que tem a posse para evitar a perda de algo que se tornou inevitável. Além disso, não basta demonstrar a titularidade, se faz necessário que atenda a função social, para merecer e fazer jus a proteção do Estado.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso se manifestou:

Quando o autor de ação de reintegração de posse não comprova exercício de posse anterior sobre imóvel rural em litígio, nem tampouco a data da sua perda com o esbulho ou mesmo a realização de obras de benfeitorias na propriedade, não se justifica sua posse sobre a área. Esse foi o entendimento da Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso ao julgar improcedente o pedido de reintegração de posse de um casal em face da Associação dos Pequenos Produtores Rurais Novo Brasil, no município de Brasnorte (579 km a noroeste de Cuiabá). (PETRUCCELLI, 2018, sp).

Ao exame do pleito de reintegração de posse em apreço, através de Recurso de Apelação 134766;2017, onde se pedia a reforma de uma decisão prolatada pela Vara Especializada de Direito Agrário da Comarca de Cuiabá, através da tese de que os autores se constituem em proprietários legítimos de uma quota de terras da Fazenda São Marcos desde 1980. De acordo com o julgado a alegação

dos autores foi de que, em uma área de 1.920 hectares, de haverem promovido obras que proporcionaram o ingresso à Fazenda e construíram 100 hectares de seringal de cultivo. Contudo, a ação de reintegração de propriedade não obteve a capacidade de trazer aos autos provas relativas as obras alegadas, nem do seringal formado, além disso, em depoimento havia o autor relatado a desistência desse projeto.

(...) eis que não se desincumbiram do seu ônus de comprovarem que exerciam a posse fática da área em litígio, conforme o disposto no artigo 927, inciso I, artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil de 1973 (reproduzidos no artigo 561, inciso I, e artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015)", constatou a desembargadora-relatora, Serly Marcondes Alves, em seu voto sobre a questão (PETRUCCELLI, 2018, sp).

Na prática, portanto, ao se patrocinar uma causa de reintegração de posse, se faz necessário que se tenham as provas alegadas, do contrário, somente se terá um efeito protelatório e que em nada contribui para o processo, para a defesa dos interesses da parte.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer deste estudo demonstrou-se que a origem e o desenvolvimento da posse e da propriedade como institutos importantes para o viver coletivo. Evidente que não se pode deixar de proteger a propriedade e a posse e permitir que abusivamente se utilize de força para toma-las de outra pessoa, se assim fosse, o nível de conflito e violência seria incontrolável. Tornou-se necessário neste trabalho evidenciar como se formou o conceito de posse e de propriedade, especialmente a última. Tratada como um direito sagrado, ilimitado, absoluto, veio a receber através da função social, uma imposição e ao mesmo tempo sujeição de limite.

O interesse social e a usucapião são situações concretas que podem determinar a perda do direito de propriedade. No interesse social o Estado intervém, desapropria para atender objetivos de assentamento, construção de moradias, escolas, hospitais, praças, entre outros, mas, o proprietário tem o direito a uma indenização. Por sua vez se ocorrer o atendimento dos requisitos exigíveis, na usucapião dá-se a perda total, sem direito a indenização.

Em decorrência disso, a reintegração de posse ou propriedade se tornou fundamental. A letargia, o descumprimento da função social, podem operar contra os interesses da parte. Naquilo que se observou da doutrina e da jurisprudência é, absolutamente fundamental que se demonstre o atendimento da função social, para, juntamente com outras documentações probatórias, ter acolhido o pedido de reintegração. Pode ser cumulada com o requerimento de indenização por perdas e danos, desde que se comprove que havia sobre o imóvel, benfeitorias ou que a ocupação impediu a realização de atividades lucrativas.

REFERÊNCIAS

AHRENS, Sérgio. **O “novo” código florestal brasileiro: conceitos jurídicos fundamentais**. Disponível em:

<http://www.ambientebrasil.com.br/florestal/download/SAhrensCodigoFlorestal.pdf>. Acesso: 20 set 2018.

ALCÂNTARA, Fábio Bonomo de. **Resumo de direito processual civil: procedimentos especiais**. Leme: J.H. Mizuno, 2006.

ARAÚJO, Telga. **Função social da propriedade**. In: Enciclopédia Saraiva de Direito, v.39, p. 7, 1977.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**. 4 ed. São Paulo: RT, 1987.

BONELLA, Danielle Soncini; FRANTZ, Diogo; POMPÉO, Wagner Augusto Hundertmarck. **A função social da propriedade: Uma abordagem social e humana**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XI, n. 58, out 2008. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?artigo_id=5195&n_link=revista_artigos_leitura>. Acesso em: 25 out 2018.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião constitucional urbano. Aspectos de direito material**. São Paulo: Max Limonad, 2001.

CUTAIT NETO, Michel. **Direito de vizinhança**. Leme/SP: LEUD, 2000.

FRANÇA FILHO, Ricardo Vidal. **A tutela de urgência na reintegração de posse e a defesa do direito de retenção**. Monografia, Presidente Prudente, 2004.

Disponível em:

intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/Juridica/article/download/237/231.

Acesso em: 25 set 2018.

HEREK, Maria Del' Consuelo Alves Fonseca e Silva. **Reintegração de posse: de sua origem a sua aplicação**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XX, n. 156, jan 2017.

Disponível em: <[http://www.ambito-](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?artigo_id=5195&n_link=revista_artigos_leitura)

juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=18412&revista_caderno=7>. Acesso em out 2018.

MORAES, Luis Carlos Silva de. **Código florestal comentado**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

OVERBECK, Waneska. **Aspectos gerais das Ações Possessórias**. Disponível em: <https://waneskaoverbeck.jusbrasil.com.br/artigos/118687657/aspectos-gerais-das-acoes-possessorias>. Acesso em: 20 set 2018.

PETRUCELLI, Mylena. **Ação de reintegração exige prova de posse anterior**. Disponível em: <https://tjmt.jus.br/Noticias/52061#.W80B0ntKjIU>. Acesso em: 26 set 2018.

PINTO, José André Machado Barbosa. **Os interditos possessórios e a aplicabilidade dos efeitos da tutela em tais ações**. Dissertação, Recife, 2007. Disponível em: http://www.unicap.br/tede/tde_arquivos/4/TDE-2011-12-06T162640Z-460/Publico/dissertacao_jose_andre.pdf. Acesso em: 25 set 2018.

SILVA, Alessandro Allef da. **A posse e as ações possessórias no CPC/2015**. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/9535/A-posse-e-as-acoes-possessorias-no-CPC-2015>. Acesso em: 28 set 2018.

SILVEIRA, Jamile Silva; HEIM, Bruno Barbosa. **A institucionalização da política de reforma agrária no estatuto da terra: uma proposta à frente de seu tempo?** Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/24312/a-institucionalizacao-da-politica-de-reforma-agraria-no-estatuto-da-terra-uma-proposta-a-frente-de-seu-tempo>. Acesso em: 20 set 2018.

SOUZA, Waldevino. **Ação de manutenção x reintegração de posse**. Disponível em: <https://waldevino-souza.jusbrasil.com.br/artigos/113654894/acao-de-manutencao-x-reintegracao-de-posse>. Acesso em: 15 mai 2018.

THEODORO Júnior, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos reais**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

VENTURELLI, Antonio Cyro; SALIBA, Maurício Gonçalves. **Conceito de propriedade privada e a ótica do MST**. Disponível em: <http://www.faeso.edu.br/horusjr/artigos/ano2/Artigo03.pdf>. Acesso: 23 set 2018.