

ACÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

Marcos Afonso Borges

1. Generalidades. Conceito. 2. Origem. 3. Requisitos. Prova de domínio. 4. Legitimação ativa e passiva. 5. *Causa petendi*. Conceito de posse injusta. 6. O mero detentor e o *fictus possessor*. 7. Objeto da acção. 7. Requisitos da petição inicial. Afinidade entre a Reivindicatória e a acção de demarcação. 9. A vistoria na reivindicatória. 10. Registro das citações. 11. Prova de posse do réu. 12. Defesa do réu. 13. Âmbito da controvérsia. Hipótese ocorrentes. 14. Sentença. Sua natureza, efeitos, e técnica a ser observada na parte dispositiva, ou conclusiva. 15. Acção subsidiária de reivindicação. 16. Procedimento.

1. O artigo 524 do Código Civil expressamente dispõe: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Comentando esse dispositivo, ensina Clovis Bevilacqua que “o conteúdo positivo do direito de propriedade está indicado nas expressões — *usar, gozar e dispor de seus bens*, que, aliás, pressupõe a *posse*. A defesa especial desse direito claramente aparece nas palavras — *de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua*, que se referem à acção de reivindicação”. (Código Civil Comentado).

Assim, a proteção específica da propriedade, leciona Washington de Barros Monteiro, “é assegurada através da acção de reivindicação, de natureza real, exercitável *adversus omnes*, tendo por finalidade a retomada da coisa do poder de quem quer que injustamente a detenha. A fórmula jurídica que sintetiza a idéia do que seja e significa a acção reivindicatória, estabelecendo direta relação entre o proprietário e a coisa, é o conceito *res ubicumque sit, pro domino suo clamat*, ou, em vernáculo, onde quer que se encontre a coisa, ela clama pelo seu dono” (Washington de Barros Monteiro, “Curso de Direito Civil”, Direito das Coisas, 4ª ed., pág. 92).

Salienta também Sá Pereira que a “reivindicação é a acção tutelar do domínio. O nosso Código a inclui nos elementos constitutivos do direito de propriedade. Outros a omitem, porque implicitamente nele compreendida”.

“A idéia fundamental da propriedade romana, diz de Ihering, é a proteção absoluta contra os terceiros: a *reivindicatio*”. A ação participa da natureza do direito, que protege, exerce-se *erga omnes*” (Virgílio Sá Pereira, “Da Propriedade”, págs. 23-24).

É muito conhecida a definição dada por Lafayette: “A reivindicação é a ação real que compete ao senhor da coisa para retomá-la do poder de terceiro que injustamente a detém”. (Lafayette, “Direito das Coisas”, § 82).

Afonso Fraga dá uma definição um pouco diferente e talvez mais completa: “ação real que compete ao proprietário pleno ou semipleno de uma coisa contra o possuidor da mesma coisa para que li a restitua com seus frutos, acessões e indenização dos danos sofridos” (Afonso Fraga, “Instituições do Processo Civil do Brasil”, vol. I, § 22).

E na sintética definição de Correia Teles, melhorada por Teixeira de Freitas, “reivindicar é tirar coisa nossa de quem injustamente a possui” (Correia Teles, “Doutrina das Ações”, anotado por Teixeira de Freitas, § 32).

É princípio assentado na doutrina: “As condições essenciais ou pressupostos jurídicos para o exercício da ação real reivindicatória são dois: um autor proprietário e um réu possuidor. Os dois termos são correlatos. Ao proprietário deve faltar a posse e ao demandado deve faltar a propriedade: um proprietário não possuidor e um possuidor não proprietário: eis tudo”. (Moacir Lobo da Costa, “Memorial”, 1.942. Butera, “La Rivendicazione”, Pág. 10).

Baseado na conhecida fórmula de que a ação de reivindicação compete ao proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, muitos entendem que a referida ação é intentada improficuamente, por sua impropriedade, quando o réu é também portador de título de domínio, não sendo assim, mero possuidor.

Evidentemente, esse entendimento não encontra o mínimo apoio legal. Examinaremos o assunto, quando tratarmos da defesa do réu.

2. A ação reivindicatória tem sua origem no Direito.

3. São requisitos essenciais e indispensáveis ao exercício da ação de reivindicação:

1º - Prova do domínio da coisa, baseada em justos título de propriedade.

2º - Prova de que o réu possui, ou detém, a coisa injustamente.

A coisa pode ser adquirida de modos originários ou derivados. “A classe dos modos originários compreende a ocupação, a acessão natural ou mista e a prescrição aquisitiva” (Lafayette, cit., § 32).

E “o modo se diz derivado quando o adquirente sucede no domínio do proprietário anterior”. Na aquisição derivada, porém, a natureza e a

compreensão do domínio é determinada pelo direito da pessoa de quem o adquirente é sucessor; daí as duas conhecidas máximas: “Ninguém pode transferir a outrem direitos que não tem, ou mais direitos do que tem. Resolvido o direito do alienante, *ipso facto* resolve-se o direito alienado” (Lafayette, cit. § 32).

A prova de domínio provinda de modo derivado de aquisição, sempre foi considerada muito difícil, motivo por que Accursio a denominava de — *dominii probationem diabolicam*.

E dada a impossibilidade de se fazer uma pesquisa, por tempo indefinido, até remontar-se ao primeiro adquirente, dos textos do direito romano surgiu a doutrina exposta por Lafayette, nos seguintes termos: “A prova do domínio resulta da prova do modo de aquisição. Firmada a aquisição, o domínio se presume perserverar na pessoa do aquirente enquanto não se mostrar o contrário. Se o modo de aquisição é derivado, cumpre provar aquele de quem o autor houve a coisa era dela proprietário ao tempo da transferência, mas não é mister levar a investigação além do ponto em que se descobre posse apta para gerar a prescrição aquisitiva” (Lafayette, ob. cit., § 82).

Com a promulgação do Código Civil, e por estabelecer o seu artigo 859 que “presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu”, entenderam alguns autores e parte da jurisprudência que havia cessado, em parte, a dificuldade da prova do domínio, e que a transcrição imobiliária prova o domínio, sem necessidade de complementação dela pela filiação dos títulos de domínio anteriores, competindo à parte contrária o ônus de destruí-la com outras provas plenas e líquidas.

Predominou, porém, tanto na doutrina, como na jurisprudência, a lição de Lafayette. O autor deve apresentar o seu título, e fazer, a partir dele, a filiação, juntando os títulos anteriores, até completar o prazo de vinte anos, para uns, e de quinze anos, para outros, porque este último é o prazo de prescrição das ações reais.

E a exigência se justifica, porque “imperfeito como é o nosso sistema de registro, posto superior ao regime francês ou italiano, admitir bastasse uma prova de aquisição feita pelo atual possuidor seria de consequências calamitosas. Abriria ensanchas para falcaturas de toda espécie. O proprietário último pode ter um título aparentemente legal, mas resta saber se os seus antecessores também o tinham, porque ninguém pode transferir mais direitos dos que aqueles de que é titular. *Nemo plus jure ad alium transferre potest quam ipse habet*” (Ministro Mário Guimarães. “Estudos de Direito Civil”, pág. 127).

Também a jurisprudência está firmada no sentido de que... “essa presunção legal (do art. 859 do C.C.), *iuris tantum*, tem eficácia meramente

processual; regula o encargo da prova, dispensando de provar que é titular do pessoal em cujo nome o mesmo direito foi inscrito ou transcrito" (Ac. S.T.F., de 02.12.1947, no rec. ext. nº 10.182, na Rev. Tribs., 184-407. João Afonso Borges, "O Registro Torrens no Direito Brasileiro", pág. 20).

Do exposto, pode-se tirar a seguinte conclusão, que nos parece rigorosamente jurídica: "Por certo, incumbe ao reivindicante o ônus da prova na ação reivindicatória; mas, se a prova do domínio se faz com a apresentação dos respectivos títulos devidamente registrados, contra a validade dos mesmos e para destruir a presunção legal oriunda da transcrição (art. 859 do C.C.), o ônus se transfere àquele que pretende convencer da invalidade dos títulos dominiais apresentados (cf. RT., vols. 238-165, 250-469, 276-249-254, Ac. do Trib. de S. Paulo, de 16-09-69, na Rev. Tribs., 413-129, Relator: Des. Newton Hermano).

Alguns autores, — e existem vários julgados nesse sentido, — ensinam que a transcrição somente pode ser destruída por ação própria, direta, ou em reconvenção, e, ainda, atualmente, em ação declaratória incidental. Assim, quando o autor verificar que o réu também possui título de domínio, por medida de cautela e com o pedido reivindicatório deve atacar a validade do título do adversário e pedir a declaração de sua ineficiência e o cancelamento da respectiva transcrição.

Simplesmente por medida de cautela, porque no ensinamento dos eminentes juristas, a ação de reivindicação já envolve esse pedido. Se a sentença apreciou os títulos antagônicos e se pronunciou pela prevalência e validade de um deles, "não se concebe a subsistência de uma transcrição, ou inscrição, após a declaração de nulidade do título causal", e, conseqüentemente, incompatível com "a situação jurídica representada no direito declarado ou constituído pelo julgado. A ineficácia do título origina a da transcrição, cujo cancelamento aparece como efeito do reconhecimento judicial daquela ineficácia" (Serpa Lopes, Tratado dos Registros Públicos, vol. IV, nº 765, Ac. do S.T.F., Segunda Turma de 27.04.48. Rel. Min. Orosimbo Nonato, na Rev. For. 120-420-423. João Afonso Borges, "Terras Devolutas e sua Proteção Jurídica", ed. de 1976, ns. 13 e 33).

4. Legitimado é o proprietário pleno ou semipleno. — Assim, são também legitimados ativos: o nu proprietário (exceto em relação ao usufrutuário, que tem um título à posse autônomo), o senhorio (exceto em relação ao enfiteuta), o venddor com reserva de domínio (exceto em relação ao adquirente), o proprietário, sujeito à condição resolutiva ou a termo final. (Novíssimo Digesto Italiano", verbete "Revendicazione" "azioni di", Lafayette ob. cit., § 82).

Se o autor, ao intentar a ação, ainda não era proprietário, mas se, no curso da lide adquiriu o domínio da coisa reivindicanda, essa aquisição

superveniente é bastante para fundamentar o pedido, devendo o juiz tomá-la em consideração, de ofício, ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença. É aplicação do “princípio do *ius superveniens* que anda ligado à *causa superveniens* consagrado nos artigos 303, I, e 462 do Código de Processo, apesar de já consignado nas Ordenações do Reino e no ensinamento de nossos juristas (Lafayette, ob. cit. § 82, nota 14. João Afonso Borges, “O Registro Torrens no Direito Brasileiro”, nº 65).

O artigo 623 do Código Civil confere ao co-proprietário, ou condômino, o direito de reivindicar a coisa em comum que se encontre em poder de terceiro. “Mas a reivindicação, intentada pelo condômino contra terceiro, deve versar sobre todo o imóvel indiviso, e não sobre a quota do reivindicante somente. Julgada procedente, a sentença aproveita não só ao autor, isoladamente, porém, a todos os consortes, indistintamente” (Washington de Barros Monteiro, ob. cit., pág. 203).

“Assim agindo, o condômino somente pode beneficiar os outros consortes. Na reivindicatória, se ele a perder, a sentença só para ele faz coisa julgada. Se vencer, os outros virão exercer na coisa os seus direitos de condômino” (Lopes da Costa, “Demarcação-Divisão-Tapumes”, nº 240).

Esse entendimento, porém, não é pacífico. Existem acórdãos que entendem que “a sentença que julga improcedente ação de reivindicação do imóvel comum, intentada por um condômino, não faz coisa julgada em relação a outro condômino, que não foi parte no litígio, nem é sucessor, a qualquer título, do vencido”.

Em síntese: “O julgamento proferido contra um condômino, ou a favor dele, como autor ou como réu, não constitui coisa julgada oponível a outros condôminos que não foram chamados a tomar parte no pleito” (Ac. de S. Paulo, de 03-04-1952, na Rev. Tribs. 201-127, confirmado em embargos, por ac. de 11.12.1952, na REv. Tribs., 208-153).

Ao co-herdeiro, a lei confere também o direito de reclamar a universalidade da herança ao terceiro, que indevidamente a possui (C.C., art. 1.580).

Ao condômino a doutrina e a jurisprudência têm conferido o direito de reivindicar a sua qualidade de condômino, quando esta é negada pelos demais.

Dada a controvérsia reinante, porém, quanto ao tema, o mais certo seria o condômino propor contra os outros ação declaratória de seu direito de condômino. “É admissível ação declaratória para dirimir dúvida sobre o domínio” (Lopes da Costa, “Divisão-Demarcação-Tapumes”, Nº 242, Washington de Barros Monteiro, ob. cit., pág. 93. Rev. Tribs., 189-269.)

E quer parecer-nos que com este pedido poderia o autor acumular o pedido de divisão da coisa comum.

Legitimado passivo é todo aquele que injustamente detém ou possui a coisa reivindicanda e se recusa a restituí-la ao proprietário, pouco importando que seja possuidor de boa ou de má fé.

5. A reivindicatória tem como *causa petendi* a propriedade e prescinde do fato causativo da perda da posse em prejuízo do "dominus", bastando o simples evento da dissociação da propriedade e da posse, independente da causa desta.

Desse conceito surgem os seguintes corolários: a) irrelevante e indiferente a qualificação e até a indagação histórica do fato gerador do evento, quanto ao ônus que pesa sobre o réu de ilidir a pretensão de propriedade do autor; b) estranho ao tema, também, o requisito do dano do sujeito agente porque o dever de restituir surge diretamente da propriedade e se caracteriza ou se apresenta como forma indenizatória; c) irrelevante, ainda, a posição psicológica do possuidor, ou detentor, com o objetivo de ilidir a obrigação de restituir, que nasce da propriedade alheia e não da culpa do possuidor; d) e a tipicidade da sanção, dicorrente do acolhimento da demanda, e que se consubstancia na obrigação de restituir, e não de indenizar o proprietário ("Novíssimo Digesto Italiano", verbete citado).

Na lição unânime da doutrina e da jurisprudência, pouco importa que o possuidor esteja de boa ou de má fé. Essa circunstância em nada influi na solução da controvérsia, porque o conceito de posse injusta, do artigo 524 do Código Civil, é diferente do conceito esposado pelo artigo 489, do referido Código. "Para merecer a posse o qualificativo de injusta, segundo a conceituação do art. 524 do C.C., basta que venha sendo exercida sobre coisa alheia" (Voto do Des. Newton Hermano, na Rev. Tribs., 429-75-79).

Na verdade, "o advérbio injustamente poderia levar-nos a um erro: supor que é cabível a reivindicação somente quando a posse do réu for violenta, clandestina ou precária, porque o artigo 489 considera justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária. De onde, a *contrario sensu* injusta, no sentido da lei, será a posse violenta, clandestina ou precária. Não é, porém, nesta acepção, que está empregado o advérbio injustamente. Injustamente quer aí dizer — sem direito. Possui injustamente todo aquele que não tiver por si um direito que o autorize a possuir" (Ministro Mário Guimarães, ob. cit., pág. 128).

Do exposto, conclui-se que "o sentido de posse injusta se torna aqui mais amplo, o que é facilmente perceptível considerando-se que, se a posse de boa fé pudesse excluir a reivindicatória, o domínio estaria praticamente extinto diante do fato da posse. Mesmo de boa fé, a posse cede ao domínio nessa ação específica da defesa dele. A detenção injusta há de entender, então, como detenção sem título de proprietário, ou sem o cará-

ter de posse direta através das vias adequadas. Posse justa é, por exemplo, a do usufrutuário, a do locatário, etc (Carvalho Santos, ob. cit. vol. VII, pág. 294 Ac. do Trib. de J. do R.G. do Norte, de 30-04-1943, na Rev. Tribs., 153-250, Relator, Des. Seabra Fagundes).

A verificação da boa ou má fé do possuidor, com ou sem título, irá apenas definir os seus direitos e obrigações à percepção e indenização de frutos e benfeitorias, nos termos dos artigos 510 e seguintes do Código Civil.

Conforme já foi dito, a “causa petendi”, o fundamento da ação, é o domínio. O seu objeto, ou o pedido, a entrega da coisa injustamente possuída pelo réu.

Um dos elementos fundamentais do domínio é o *ius possidendi*, isto é, de ter e conservar a posse da coisa. Assim, a “pretensão à restituição, em face do injusto possuidor, é ínsita ao direito de propriedade e corresponde a uma de suas faculdades elementares” (Lafayette, ob. cit., § 81, nota 1. José Carlos Barbosa Moreira, “Questões Prejudiciais e Coisa Julgada”, Tese de concurso, pág. 87).

Alguns autores entendem que “a reivindicação é provocada pelo fato de terceiro que retém a coisa e contesta ao reivindicante o domínio; o seu fim é exatamente fazer reconhecer o direito do proprietário e obrigar o detentor a restituir a coisa com acessórios, perdas e danos”.

Outros entendem que o direito de propriedade é apenas o fundamento do pedido, cuja finalidade consiste na restituição da coisa com seus frutos, acessões e perdas e danos, embora o juiz, ao condenar o réu, implicitamente reconhece o direito de propriedade, e afirma posse injusta (Lafayette cit., § 84. — Otávio Viana Martins, Tese de Concurso, pág. 51).

6. A ação pode também ser intentada contra o mero detentor e ainda contra o “fictus possessor”, isto é, contra aquele que, maliciosamente, deixou de possuir a coisa com a intenção de dificultar ao autor a sua reivindicação. Nesta circunstância é facultado ao autor ou demandar o possuidor ficto, ou o verdadeiro (Lafayette, ob. cit., § 82. Washington de Barros Monteiro, — ob. cit., pág. 93. A tese e suas implicações foram eruditamente estudadas e expostas em vários acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Rev. Tribs., 107-560; 108-734; 110-2-3; 112-219; 116-528; 124-649; 125-639; 137-535.)

Mas é de mercer acolhida a seguinte ponderação: “O dono da coisa tem escolha para demandar ao possuidor dela, ou contra quem deixou com dolo de possuí-la; sendo porém melhor demandar ao possuidor, porque o dolo é custoso de provar: Supõe-se que deixou de possuir com dolo aquele, a quem o dono da coisa declarou extrajudicialmente intentar reivindicá-la” (Correia Teles, ob. cit., § 32, nota 108).

7. Objeto da reivindicatória é a coisa móvel, ou imóvel, susceptível de posse, isto é, coisa corpórea, concreta, certa, individuada, pois, "ao contrário o réu não poderia saber como cumprir o julgado" (Lopes da Costa, ob. cit., nº 241).

Os imóveis devem ser descritos pela sua designação, situação, limites e confrontações. Os móveis, por sinais, qualidades distintivas, característicos.

Esse requisito é muito importante, como veremos a seguir.

A doutrina admite que também podem ser objeto de reivindicação:

a) Coisas fungíveis, desde que se não tenham confundido com coisa do mesmo gênero e possam ser individuadas, identificadas;

b) A universalidade de coisas da mesma espécie, como um rebanho de ovelhas, uma partida de gado, devendo, porém, a reivindicação recair sobre as coisas singulares, que compõem a universalidade;

c) A parte de uma coisa fisicamente determinada, como a área certa e delimitada de uma fazenda;

d) A parte ideal de imóvel indiviso, como a metade, o terço de uma herdade. Nessa hipótese, pede o autor o reconhecimento de sua qualidade de co-proprietário, e a restituição da área indevidamente possuída pelo réu (terceiro, não condômino) (Lafayette, ob. cit., § 83; Otávio Viana Martins, ob. cit., págs. 45-51).

8. A petição inicial deverá satisfazer aos requisitos do art. 282 do Código de Processo Civil, e descrever, com precisão e clareza, de modo perfeitamente identificável, a coisa, objeto de reivindicação.

Para avaliar-se a importância dessa exigência, mister ser torna fazer um exame comparativo entre a reivindicatória e a ação de demarcação.

Existe muita afinidade entre essas duas ações, de modo que, na vida forense, é muito comum, quando é proposta a reivindicatória, alegar o réu que imprópria é a ação, que deveria ser a demarcatória, e quando esta é proposta, ao revés, alega o réu que própria seria aquela.

É preciso, portanto, estabelecer algumas linhas mestras que distingam as duas ações, na parte ora examinada, a fim de que não haja erro de diagnóstico.

Para a propositura da reivindicatória, é preciso que o imóvel tenha confrontações e limites certos, conhecidos, visíveis, assinalados e materializados no terreno, verificáveis à simples inspeção do imóvel. Este deve estar bem descrito no título, — caracterização de direito —, e com mais rigor, bem caracterizado e individuado no terreno, — caracterização de fato.

Essa falta de caracterização pode ocorrer de diversos modos: os limites e confrontações nunca foram transplantados para o terreno; os

marcos nunca foram cravados, ou desapareceram, destruídos pelo fogo e tempo, as picadas e rumos desapareceram, houve mudanças na confrontação, não existe mais quaisquer sinais delimitativos do imóvel, de modo que, apesar de bem individuado no documento (separação *de jure*), não mais existe a separação *de facto*. “Eles permanecem, então, como se nunca fossem materialmente discriminados, dando lugar a que cons confinantes intencionalmente, ou não, cometam antecipações lesivas aos seus direitos recíprocos” (Ac. do Trib. de S. Paulo, na Rev. Tribs., 193, pág. 657. Afonso Fraga. “Divisão e Demarcação das Terras Particulares”, nº 43, pág. 107).

Nessas hipóteses, cabível é a ação demarcatória, que tem dupla finalidade: assegurar “a todo proprietário o direito de obrigar o seu confinante, não somente a aviventar rumos apagados ou renovar marcos destruídos, mas, igualmente, a proceder com ele a demarcação entre os dois prédios” (Cód. Civ., art. 569. Cód. Proc. Civ., art. 946; Orlando Gomes, “Questões de Direito Civil” (Pareceres)”, 3º ed., pág. 161).

Simplesmente por medida de cautela, deverá o autor adicionar, ao pedido demarcatório, o de restituição do imóvel indevidamente possuído pelo réu, apesar de entenderem a doutrina e a jurisprudência que a demarcação contém ínsita a força de reivindicar, isto é, de restituir o seu a seu dono (Vide verbete: Ação de Demarcação).

9 — Quando se alega a imprecisão de limites e de confrontações, e a falta de caracterização e individuação do imóvel reivindicando, procura o autor contornar o problema, com o pedido de uma vistoria, destinada ao levantamento dos limites, com a consequente delimitação do imóvel, que passaria a ter divisas certas, determinadas, visíveis e materializadas no terreno.

Nessa hipótese, e com tal finalidade, incabível e inaceitável a vistoria, porque, sem forma nem figura de juízo, viria transformar a reivindicatória em demarcatória, que se procederia sem citação de confrontantes, e sem que fossem satisfeitos os pressupostos desta ação. “A execução da sentença, em tais ações, não se pode transformar em demarcatórias” (Ac. do Trib. de S. Paulo, na Rev. Tribs., 129/630).

Consoante jurisprudência pacífica, a localização da área reivindicanda, sua caracterização e perfeita individuação, não pode ficar “a cargo da vistoria a ser realizada no decurso da lide. Mas isso, evidentemente, não é função da reivindicatória. Fixar limites e apurar qual a área invadida, para efeito de sua consequente restituição, é lídima finalidade da “finium regundorum”. Não se pode reivindicar coisa indefinida, vaga, imprecisa, se o autor se propõe definir, precisar, identificar, no correr da demanda. Absolutamente não” (Ac. do Trib. de S. Paulo, na Rev. Tribs., 193/654, loc. cit., pág. 658).

A vistoria, requerida no curso da ação, somente poderá ter por finalidade demonstrar que o imóvel está realmente individualizado, por seus característicos, confrontações, limites materializados no solo, não pairando, portanto, qualquer dúvida quanto ao objeto da ação.

Assim, "a vistoria que se faz durante o processo da ação de reivindicação é meramente verificadora de divisas e rumos já existentes e não construtora, consoante a arguta ponderação do exímio Desembargador Afonso de Carvalho, na brilhante sentença de começo referida" (Ac. citado na nota 34, pág. 659).

Entendeu, ainda, o acórdão acima invocado que a demarcatória é a ação própria e indicada, quando "a situação de fato entre as partes é caracteristicamente de localização".

Os nossos Tribunais vêm decidindo, reiteradamente, que a individualização, a identificação do imóvel é de maior rigor, ainda, quando se trata de reivindicação entre vizinhos, porquanto, conforme observação jurídica e justa de Afonso de Carvalho, em magnífica sentença, "no sistema de nosso direito não se cogita de reivindicação entre vizinho sem a certeza plena de limites, sem o traçado certo, inconfundível, da linha separatória dos prédios confinantes, traçado feito extrajudicialmente pelos interessados na época da aquisição, ou judicialmente, em falta de acordo" (Ac. citado na nota 34, pág. 656, e ainda: acs. na Rev. Tribs., 198/211; 203/167; 481/100. Rev. For., 77/316).

10 — Tratando-se de reivindicação de imóvel, deverá o autor ter a cautela de providenciar o registro das citações, tão logo estejam ultimadas, no livro nº 2 — Registro Geral — dos Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31-12-73), obedecido o disposto nos artigos 167, I, 21 e II, 12; 173, III, e 259 da citada lei.

Após a inscrição, nenhum posterior adquirente da área reivindicada, ou de parte dela, poderá alegar ignorância, do litígio, sofrendo, em consequência, e inapelavelmente, os efeitos da sentença (João Afonso Borges, "Terras Devolutas e sua Proteção Jurídica", 34).

11 — A posse do réu se prova por todos os meios de direito, inclusive por testemunhas, certidão do oficial da diligência, confissão constante da constatação, etc.

12 — Na defesa, obedecidos os artigos 300 a 302 do Código de Processo Civil, pode o réu alegar:

- a) impropriedade da ação, decorrendo, daí, a nulidade do processo;
- b) falta de domínio do autor;
- c) que o autor perdeu a propriedade por alguma de suas causas extintivas;

- d) que a outrem pertence a propriedade invocada pelo autor;
- e) que houve a coisa de outrem, chamando-a à autoria (denúnciação da lide);
- f) que detém de boa fé, e em nome alheio, nomeando à autoria o verdadeiro possuidor;
- g) que a coisa pereceu sem culpa sua, por caso fortuito, enquanto a possuía de boa fé;
- h) que detém a coisa por legítimo direito que sobre ela adquiriu;
- i) que é seu verdadeiro proprietário;
- j) que adquiriu a coisa por usucapião;
- k) retenção por benfeitorias necessárias e úteis, feitas sem oposição do autor.

Note-se, de passagem, que “enquanto subsiste o direito de propriedade, perdura a ação de reivindicação, que a assegura” (Ac. do S.T.F., na Rev. Form., 91/401; Câmara Leal, Terra e Prática das Ações, vol I, nº 872).

13 — “Numa reivindicatória, três casos podem ocorrer:

1º) o autor oferece, com a inicial, o seu título de domínio, regularmente transcrito, e o réu nenhum título apresenta com a sua contestação, limitando-se a defender a sua posse;

2º) o autor oferece, com a inicial, o seu título regularmente transcrito, e o réu, com a sua contestação, também oferece título de domínio, regularmente transcrito, título esse da mesma origem do título do autor;

3º) o autor oferece, com a inicial, o seu título regularmente transcrito, e o réu, com a sua contestação, também oferece título de domínio, regularmente transcrito, título esse, porém, de origem deversa da do título do autor” (Benedito Costa Netto, Memorial, pág. 3).

Na primeira hipótese, para ilidir a ação, terá o réu de provar que o título de domínio do autor provém de aquisição *a non domino*, ocorrida a menos de vinte anos. Sua indagação, ou ataque ao título, não pode ir além deste espaço de tempo.

“No segundo caso, oferecendo autor e réu títulos de domínio da mesma origem, regularmente transcritos, extrinsecamente perfeitos, caberá ao juiz examinar a prioridade das transcrições, vencendo aquele que, na cadeia dos títulos apresentados, oferecer as mais antigas transcrições”.
“*Prior in tempore, potior in iure*”.

“No terceiro e último caso, oferecendo autor e réu, títulos extrinsecamente perfeitos, regularmente transcritos, porém de origem diversa, caberá ao juiz confrontar as transcrições apresentadas, vencendo aquele que oferecer melhores transcrições, na cadeia de seus títulos” (Benedito Costa Netto, cit. pag. 4).

Nesta última hipótese deverá o juiz recuar no tempo, até que consiga apurar qual dos contendores é possuidor de melhores títulos.

14 — A sentença que julga procedente o pedido reivindicatório, normalmente, é, ao mesmo tempo, de acerto, declaratória, por reconhecer a qualidade de proprietário no reivindicante, e de condenação do réu à restituição da coisa (Novíssimo Digesto Italiano, loc. cit.).

Outros entendem que é tipicamente condenatória, com boa carga de declaratividade.

E se executa pelo procedimento de entrega de coisa certa (Cod. Proc. Civ., art. 621).

E pode também ser executada contra o terceiro adquirente, que recebeu a coisa, quando já litigiosa (Cod. Proc. Civ. art. 626).

“Do contrário, seria fácil aos réus iludirem a vitória do autor, porque condenados à entrega, passariam o objeto a outrem, obrigando o autor à propositura de nova ação que, chegada ao final, seria de novo inutilizada pela passagem da coisa a outrem e assim sucessivamente” (Ac. do T.J. de S. Paulo, na Rev. dos Tribs. 89/262; 173/744).

Inúmeros acórdãos têm julgado o autor carecedor da ação de reivindicação, sob o fundamento da inexistência do requisito básico à propositura da ação, que é a perfeita individuação e localização da coisa.

“Data vênia”, a conclusão não está certa. Na hipótese, o processo é nulo por inépcia da inicial, ou por falta de pressuposto processual, ou de requisito básico da petição inicial, que deveria tornar certo o pedido e exequível a sentença. (Ac. do Trib. de J. de S. Paulo, in Rev. Form. 77/316, e que concluiu de maneira processualmente correta).

A carência somente se verifica quando o autor não é titular do domínio (falta de “*legitimatío ad causam*”), ou não consegue provar as duas outras condições da ação: possibilidade jurídica, e interesse de agir.

E procedente é a ação, quando o juiz entra no mérito, acolhe o pedido do autor, e condena o réu à entrega da coisa.

E, finalmente, aconselha-se ao autor que ao pedido reivindicatório, adicione o pedido de devolução dos frutos, produtos e rendimentos da coisa, com acessões e acessórios do principal, e indenização dos prejuízos, desde a indevida ocupação.

15 — É oportuno fazer-se ligeira referência à “ação subsidiária da reivindicação”, que compete — “ao proprietário contra o detentor da coisa, para pedir a reposição de seu valor quando não pode reivindicá-la, e a restituição dos rendimentos percebidos. Tem seu fundamento legal nos arts. 80 e 528 do Código Civil.

“Se o proprietário não pode mais vindicar sua propriedade, ou porque houvesse a coisa perecido, ou porque saísse fora do comércio, ou porque fosse desapropriada, o detentor em cujo poder a coisa se tornou irrevindicável, responde para com o proprietário pela reposição de seu valor equivalente e pela restituição dos frutos pendentes e percebidos se a detinha de boa fé, e também dos percebidos, isto é, dos que por dolo, culpa ou negligência deixou de perceber, detendo-a de má fé.

“Também quando a coisa passa pelo poder de vários detentores, cada um é responsável pela restituição dos frutos percebidos ou percipiendos, conforme a boa ou má fé, durante o tempo em que a deteve. Daí o fundamento jurídico e o objeto da presente ação” (Câmara Leal, ob. cit. n^{os} 885 e 886).

16 — Segundo os expressos termos do art. 275, inciso II, letra a do Código de Processo, se a reivindicação versar sobre coisas móveis ou entes o processo terá o procedimento sumaríssimo.

Terá também este procedimento a reivindicatória de bem imóvel se o valor da causa não exceder a vinte (20) vezes o maior salário mínimo vigente no país (C.P.C., art. 275, inciso I).

Fora das hipóteses acima o procedimento será o ordinário.