



Agravo de Instrumento n° 0000468-07.2017.8.14.0000  
Agravante: AMBEV S.A. (Adv. Pedro Bentes Pinheiro Filho)  
Agravados: Grupo de Invasores do Antigo Centro de Distribuição da AMBEV  
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

### Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela AMBEV S.A. contra a decisão que indeferiu a liminar nos autos de Ação de Reintegração de Posse que ajuizou em face do Grupo de invasores do Antigo Centro de Distribuição da AMBEV.

A agravante informa que existem duas ações disputando a posse das mesmas áreas: a Ação de Reintegração de Posse proposta pela agravante em face dos agravados e uma Ação de Manutenção de Posse proposta posteriormente pelos agravados em face da agravante.

Aduz que os agravados confessaram a invasão, simulando uma suposta posse anterior sobre as áreas, na Ação de Manutenção de Posse que ajuizaram em face da agravada.

Alega que os documentos juntados aos autos pela AMBEV desmentem que as áreas não tivessem proprietários ou que estariam abandonadas, comprovando a sua propriedade e posse direta.

Informa que a área foi esbulhada pelos agravados no dia 18 de agosto de 2016.

Dessa forma, alega que, na Ação de Reintegração de Posse, ficaram devidamente comprovados a sua posse anterior sobre o imóvel, o esbulho sofrido há menos de ano e dia, bem como a completa perda da posse, estando presentes, portanto, todos os requisitos do art. 561 do CPC para a concessão de liminar de reintegração de posse.

Diante disso, requereu a antecipação dos efeitos da tutela recursal, para que seja expedido o mandado de reintegração de posse liminar.

Este relator deferiu a liminar pleiteada, determinando a expedição do mandado de reintegração de posse em favor da Agravante. (fls. 544/545)

Os Agravados apresentaram contrarrazões, às fls.554/558, e interpuseram Agravo Interno contra a decisão que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, às fls. 561/570.

A Agravante apresentou contrarrazões ao Agravo Interno, às fls. 576/579.

O Ministério Público do Estado do Pará ofertou parecer, às fls.581/583, manifestando-se pelo conhecimento e pelo provimento do presente Agravo de Instrumento.

Era o que tinha a relatar.

### Voto

Cuida-se de revide, através de Agravo de Instrumento, interposto pela AMBEV S.A. contra a decisão que indeferiu o seu pedido de concessão de liminar em Ação de Reintegração de Posse movida em face dos agravados.

Em caráter preliminar, tendo em vista o julgamento do presente Agravo de Instrumento, julgo prejudicada, por perda de objeto, a apreciação do Agravo Interno interposto pelos Agravados em face da decisão que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Passo ao exame do mérito do Agravo de Instrumento.



Nos termos do que dispõe o art. 300 do novo Código de Processo Civil, dois são os requisitos cumulativos para a concessão da tutela de urgência: quando houver elementos nos autos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado (*fumus boni iuris*) e houver perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

No presente caso, a agravante ajuizou a Ação de Reintegração de Posse, com pedido de liminar, em face das pessoas que invadiram o antigo Centro de Distribuição da AMBEV, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, Km 10, lote 31, registrado sob a matrícula nº 470 do Livro 2-HL, no Registro de Imóveis do 2º Ofício da Capital, e lote 23, com escritura pública lavrada no 6º Ofício de Notas da Capital.

O juízo de primeiro grau, ao analisar os documentos juntados aos autos, entendeu que a autora, ora agravante, não comprovou o exercício de posse anterior direta, efetiva e com justo título e boa-fé sobre o imóvel, razão pela qual indeferiu a liminar de reintegração. Ocorre que, analisando os autos, verifico que as provas dos autos revelam a posse da autora da ação, bem como o esbulho sofrido.

No caso, a autora juntou às fls. 185/186, a certidão do Registro de Imóveis na qual consta como proprietária do lote nº 31 a Indústria de Bebidas Antártica do Norte Nordeste S.A., e, às fls. 143/153, juntou documento no qual consta a incorporação da referida Indústria à AMBEV, com a sucessão universal de bens e direitos.

Ademais, a autora juntou aos autos (fls. 187/191), o contrato de locação do imóvel referente ao lote nº 23, figurando a AMBEV como locatária, e como locadores os Srs. Fabiano de Abreu Coelho e Fernando de Souza Flexa Ribeiro, celebrado no dia 1º de outubro de 2009, pelo prazo de vigência de 5 (cinco) anos.

Em que pese ter se encerrado o prazo inicialmente pactuado no contrato de locação, a Lei nº 8.245/91, em seu art. 56, parágrafo único, estabelece que, em se tratando de locação não-residencial: Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Nesse sentido, já se posicionou o C. STJ:

#### PRORROGAÇÃO LEGAL DA LOCAÇÃO. ENCARGOS LOCATÍCIOS. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E DOS FIADORES.

1. Não comprovada a desocupação do imóvel, como na espécie, considera-se válido o contrato, ainda que fora do prazo inicialmente pactuado, até a efetiva entrega das chaves, o que obriga o locatário ao pagamento do valor dos aluguéis e encargos como contraprestação pela utilização do bem. Precedente da 5ª Turma.

2. Na hipótese, constante cláusula expressa – acordada entre as partes – vinculando o fiador até a entrega das chaves, perdura a responsabilidade dele quanto às obrigações decorrentes da prorrogação legal por prazo indeterminado, uma vez que continua vigente a fiança. Entendimento da Terceira Seção.

3. Recurso especial do qual se conheceu e ao qual se deu provimento.

(REsp 1083562/RJ, Rel. Ministro NILSON NAVES, SEXTA TURMA, julgado em 11/12/2008, DJe 16/02/2009)

No presente caso, a agravante juntou, às fls. 499/542, documentos demonstrando que permaneceu no imóvel após o término do prazo inicialmente estipulado no contrato de locação, tendo comprovado que realizou o pagamento dos aluguéis e manteve serviço de vigilância na área.

Dessa forma, sendo proprietária e locatária das áreas em questão, a agravante naturalmente possui os poderes inerentes à propriedade: dispor, usar e gozar (art. 1228 do C/C), direitos esses que fazem dela uma possuidora, nos termos da



redação do art. 1.196 do Código Civil, cujo teor segue:

Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

É bem verdade que não se discute domínio em ações possessórias, mas o que se está a dizer é que o título de propriedade revela a condição de possuidor do proprietário, ainda que ela seja indireta.

Ademais, no presente caso, a Agravante juntou aos autos os boletins de comunicação da ocorrência dos vigilantes da empresa de segurança, relatando o momento exato da invasão, enquanto faziam a segurança da área.

Foi juntada aos autos, ainda, a ficha de inspeção e ponto dos funcionários da empresa de vigilância contratados pela Agravante para fazer a segurança da área em questão.

Dessa forma, apesar de os Agravados alegarem que a área estava abandonada por ter sido transferido o Centro de Distribuição da AMBEV para outro imóvel, os documentos juntados aos autos são aptos a revelar a ostensiva posse da Agravante na área em questão, ante o serviço de vigilância que mantinha no local.

Assim, o simples ato de invasão do terreno, por se tratar de ato necessariamente clandestino ou violento, configura o esbulho, substrato do interdito de reintegração de posse, atitude que é admitida pelos Agravados, sendo, pois, incontroversa, e corroborada pelas provas juntadas aos autos.

Ora, para concessão de liminar possessória, é necessário o preenchimento dos requisitos expostos no artigo 561 do Código de Processo Civil de 2015, que exige a prova da posse, da turbação ou do esbulho, a continuação da posse, na ação de manutenção e a perda da posse, na ação de reintegração.

Com visto, a autora da ação comprovou a posse do bem e restou incontroverso o esbulho sofrido, na medida em que os documentos juntados aos autos comprovam que a invasão ocorreu no dia 18.08.2016.

Por outro lado, o periculum in mora resta evidenciado pelo fato de a agravante encontrar-se impedida de adentrar no imóvel objeto da lide, não podendo, ser prejudicada por um fato que, num exame perfunctório, não constitui direito dos agravados e que merece maior dilação probatória pelo juízo de primeiro grau.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para deferir a medida liminar de reintegração de posse pleiteada pela Agravante.

Belém,

**JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**  
Desembargador Relator

ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPROVAÇÃO DA POSSE E DO ESBULHO. PRESENTES OS PRESSUPOSTOS PARA CONCESSÃO DA LIMINAR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

1. Prejudicada, por perda de objeto, a apreciação do Agravo Interno, diante do julgamento do mérito do presente Agravo de Instrumento.

2. No presente caso as provas dos autos revelam a posse da autora da ação, bem como o esbulho sofrido.



3. A autora comprovou ser proprietária e locatária das áreas em questão, possuindo, naturalmente, os poderes inerentes à propriedade de dispor, usar e gozar (art. 1228 do C/C), direitos esses que fazem dela uma possuidora, nos termos da redação do art. 1.196 do Código Civil.
4. Apesar de não se discutir domínio em ações possessórias, o título de propriedade revela a condição de possuidor do proprietário, ainda que ela seja indireta.
5. Ademais, no presente caso, apesar de os Agravados alegarem que a área estava abandonada por ter sido transferido o Centro de Distribuição da AMBEV para outro terreno, os documentos juntados aos autos são aptos a revelar a ostensiva posse da Agravante na área em questão, ante o serviço de vigilância que mantinha no local.
6. Assim, o simples ato de invasão do terreno, por se tratar de ato necessariamente clandestino ou violento, configura o esbulho, atitude que é admitida pelos Agravados, sendo, pois, incontroversa, e corroborada pelas provas juntadas aos autos.
7. Para a concessão de liminar possessória, é necessário o preenchimento dos requisitos expostos no artigo 561 do Código de Processo Civil de 2015, que exige a prova da posse, da turbação ou do esbulho, a continuação da posse, na ação de manutenção e a perda da posse, na ação de reintegração.
8. Assim, a autora da ação comprovou a posse do bem e restou incontroverso o esbulho sofrido, na medida em que os documentos juntados aos autos comprovam que a invasão ocorreu no dia 18.08.2016.
9. Recurso conhecido e provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para deferir a medida liminar de reintegração de posse pleiteada pela Agravante.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 18 dias do mês de julho do ano de 2017.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO