



ACÓRDÃO N.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0009517-72.2017.8.14.0000

AGRAVANTES: HILARIO ALVARO RODRIGUES e RAIMUNDA LIDIA DA C RODRIGUES

AGRAVADOS: JOAQUIM CABRAL DOS SANTOS e MARIA DAS DORES OLIVEIRA DOS SANTOS

RELATORA: DES^a. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – LIMINAR DEFERIDA – DOCUMENTOS QUE NÃO DEMONSTRAM A POSSE DIRETA SOBRE O BEM – PRETENSÃO QUE SE EMBASA NA TITULARIDADE DO DOMÍNIO – REQUISITOS DO ART. 561, DO NCPC NÃO COMPROVADOS – NECESSIDADE DE OITIVA DAS PARTES PARA SE AVERIGUAR A EFETIVA TRANSMISSÃO DA POSSE DIRETA E O ESBULHO – AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Como cediço, na ação de manutenção ou reintegração de posse é necessário comprovar os requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil, consubstanciado na: a) posse anterior; b) a turbação ou esbulho; c) a perda da posse; e, d) a data em que ocorreu o ilícito.

2. In casu, entendo assistir razão aos Agravantes ao afirmarem que os documentos acostados não comprovam que o Autor/Agravado detinha a posse direta e nem que houve o esbulho possessório pelos Recorrentes, condições sine qua non para a concessão da tutela de urgência nas ações possessórias.

3. Da leitura da inicial e das contrarrazões recursais o Agravado embasa sua pretensão no fato de ser titular do domínio do imóvel objeto da ação e por consequência possui a posse indireta do imóvel e a notificação dos Recorrentes (fls. 46/47) é suficiente para autorizar a imissão na posse do imóvel.

Ocorre que os julgados referidos nas contrarrazões (fls. 113/115) se referem aos contratos de comodato e arrendamento mercantil, não se adequando ao caso em epígrafe.

4. Nas ações possessórias envolvendo imóveis é necessária a demonstração dos requisitos do art. 561, do NCPC, especialmente, se os Autores exerciam a posse do imóvel.

5. Mostra-se equivocada a decisão combatida que concede medida liminar, sem averiguar as circunstâncias envolveram a transmissão da posse direta do bem pelos Agravantes e o suposto esbulho possessório praticado pelos mesmos, exigindo-se a oitiva das partes, em audiência de justificação prévia.

6. Agravo de instrumento conhecido e provido.

7. Agravo interno não conhecido, em decorrência da sua prejudicialidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer e negar provimento nos termos do voto da Des^a Relatora.

Turma Julgadora: Des^a. Maria Filomena de Almeida Buarque, Des. Constantino Augusto Guerreiro e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia.

Belém, 20 de novembro de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0009517-72.2017.8.14.0000

AGRAVANTES: HILARIO ALVARO RODRIGUES e RAIMUNDA LIDIA DA C RODRIGUES

AGRAVADOS: JOAQUIM CABRAL DOS SANTOS e MARIA DAS DORES OLIVEIRA DOS SANTOS

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SENHORA DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE. (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo interposto por HILARIO ALVARO RODRIGUES e RAIMUNDA LIDIA DA C RODRIGUES contra decisão do Juízo da 14ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de Reintegração de Posse n. 0036446-15.2017.8.14.0301, ajuizada por JOAQUIM CABRAL DOS SANTOS e MARIA DAS DORES OLIVEIRA DOS SANTOS, que deferiu o pedido liminar.

Aduz o Autor/Agravado na ação de reintegração de posse que adquiriu dos réus o imóvel objeto da lide, conforme escritura pública de venda e compra e averbação no cartório de registro de imóveis (fls. 37/42-v).

Relata que o imóvel foi alugado para Antônio Alberto Pedrosa e Erika Cristhianne Cruz Vasconcelos, sendo que sua posse foi esbulhada pelos réus em 21/janeiro/2017, eis que invadiram o imóvel e obrigaram os locatários a saírem do imóvel.

Requeru o provimento liminar.

A decisão agravada foi lavrada nos seguintes termos:

(...)

DISPOSITIVO.

Isto posto, DEFIRO, sem a oitiva das partes requeridas, a medida liminar de reintegração de posse, em decorrência do esbulho noticiado, nos termos do art. 562 do CPC.

Expeça-se Mandado, que deverá ser cumprido com as cautelas legais, moderação e firmeza.

Autorizo o uso de reforço policial, somente em caso estritamente necessário, de tudo certificado pelo oficial de justiça.

Citem-se os requeridos para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias.

Fica intimada a requerida que novo óbice à área ocupada configura crime de desobediência, submetendo seus autores às medidas coercitivas legais tanto cível como criminal.

Fixo multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para o caso de descumprimento da ordem, que poderá se majorada em caso de se tornar insuficiente.

Servirá o presente, por cópia digitada, como carta de citação/intimação. CUMPRA-SE NA FORMA E SOB AS PENAS DA LEI. (Provimentos nºs. 003 e 011/2009 – CJRMB).

Belém, 22 de junho de 2017.

Amilcar Guimarães

Juiz de Direito

14ª Vara Cível e Empresarial da Capital



Inconformados os Réus recorrem a esta instância defendendo a desconstituição da decisão combatida.

Afirmam que o imóvel não foi alienado para o Agravado, mas sim transferido ao mesmo em garantia de empréstimo no valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), celebrado em abril de 2013, passando então a sofrer a pressão decorrente da agiotagem.

Que em 2015, o valor do referido empréstimo somava R\$ 273.000,00, tornando impossível saldá-lo, os Agravados transferiram o imóvel para o seu nome.

Aduzem que em janeiro deste ano, foram surpreendidos com a presença de um terceiro denominado, Antônio Alberto Pedrosa, em sua casa, sob o pretexto do mesmo ter firmado contrato de locação com os Agravados.

Diante disto, defendem que a liminar carece dos requisitos legais para a sua concessão, por não ter os Autores/Agravados demonstrado a posse anterior e o esbulho.

Juntou os documentos de fls. 16/85.

Indeferi o pedido de efeito suspensivo, fls. 88/91.

Às fls. 94/105, o Agravado interpôs Agravo Interno.

Ato contínuo, foram apresentadas contrarrazões às fls. 107/116

Os Agravantes contrarrazoaram o Agravo Interno (fls. 118/124) defendendo que o recurso não merece prosperar, porque os Recorrentes apresentaram alegações totalmente fantasiosas, cuja a inverdade pode ser facilmente constatada pela ausência de provas.

Alega que a alegação de que a procuração pública de outorga de poderes irrevogáveis e irretratáveis para o Agravado teria se dado como garantia de empréstimo, por prática de agiotagem, é fantasiosa e desprovida de provas, especialmente, de decisão criminal.

Afirma que a procuração por si só, já é capaz de comprovar a posse dos ora agravados, nos termos do art. 1.024, do CC.

Insiste que a sua posse está comprovada, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 03/01/2017, no qual os Recorrentes confessam estar totalmente pago o valor de R\$ 90.000,00, referente a venda do imóvel objeto da reintegração de posse.

Insiste que detinha a posse do imóvel, porque a casa estava alugada e consta escritura pública de declaração, onde a esposa do seu Locatário afirma que o bem foi arrombado e que a mesma foi ameaçada de agressão



para que se retirassem do imóvel.

Finalmente, defendem que a ação de reintegração de posse é adequada, por existirem precedentes do Tribunais Pátrios que possibilitam ao possuidor indireto a retomada do bem, sem que demonstra estar sobre a posse da coisa.

É o relatório.

VOTO VISTA

Ó EXMO. SENHOR DESEMBARGADOR CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
(DESEMBARGADOR VISTOR):

Adoto o relatório da ilustre Desembargadora Relatora.

Para fins de melhor e mais aprofundada compreensão da lide, entendi por bem pedir vistas dos autos.

Sem delongas, passo a analisar as circunstâncias fáticas e probatórias dos autos.

Os Agravados ajuizaram ação de reintegração de posse c/c perdas e danos em desfavor dos Agravantes, alegando que são proprietários do Lote de Terreno nº 17, quadra 21, edificado com uma casa, integrante do Conjunto Residencial Panorama XXI, situado no quilômetro 03 (três) na Rodovia Augusto Montenegro, Belém-PA, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra de fls. 37/38-verso. Em consequência, firmaram contrato de locação com o Sr. Antônio Alberto Pedrosa Junior (fls. 17/18) em 16/01/2017, pelo que seria patente o exercício da posse direta pelo locatário e da posse indireta pelos Agravados.

Sobre tal situação, ressalto desde já a possibilidade do possuidor indireto exercer as ações de interditos proibitórios contra terceiros (GONÇALVES. Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Vol. 5: Direito das Coisas. 9ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014). Complementando, o Código Civil de 2002 permitiu que o possuidor direto e o indireto usassem os interditos um contra o outro, nos termos da redação do art. 1.197 do CC/02, a saber: A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Avançando, os Agravados trouxeram com a exordial a Escritura Pública de fls. 42/42-verso, onde a companheira do Locatário relata que os Recorrentes esbulharam a posse direta exercida por sua família, decorrente do contrato de locação de fls. 40/41. Consta ainda às fls. 43/44 uma notificação extrajudicial onde o Recorrido notifica os Agravantes para que procedam a desocupação voluntária do imóvel objeto da presente contenda judicial.



Com efeito, pelo relato acima descrito, tudo indicava que os requisitos para a concessão da liminar de reintegração de posse estariam preenchidos, razão pela qual o juízo a quo deferiu o pleito antecipatório requerido pelos Autores / Agravados (fls. 53/54), sendo contra esta decisão que os Réus interpuseram o presente agravo de instrumento de fls. 02/15, aduzindo, em suma, que jamais celebraram com os Recorridos contrato de compra e venda do terreno nº 17, quadra 21, edificado com uma casa, integrante do Conjunto Residencial Panorama XXI, situado no quilômetro 03 (três) na Rodovia Augusto Montenegro, Belém-PA.

O que ocorreu, em verdade, foi que no mês de abril/2013, o Recorrente Hilário estava passando por dificuldades financeiras, pelo que pediu ajuda para o amigo Edson Freire, pelo que este amigo informou que o Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Recorrido) poderia lhe ajudar. Isto posto, o Agravado teria emprestado a quantia de R\$-90.000,00 (noventa mil reais) ao Agravante, porém, para a entrega do valor foi exigida uma garantia para saldar a dívida. Isso posto, os Recorrentes, por meio de uma procuração pública, outorgaram poderes irrevogáveis e irretroatáveis ao Agravado, para que este pudesse vender, ceder, transferir, hipotecar ou de qualquer forma alienar o referido Terreno (fls. 65/66).

Aduzem, ainda, os Recorrentes, que desde então passaram a suportar a pressão do Agravado, decorrente da agiotagem deste. Que em fevereiro de 2015, após 22 (vinte e dois) meses da entrega do dinheiro ao Agravante, o Recorrido anotou, de próprio punho (fls. 73), os valores que eram devidos com a cobrança de juros de 10% a.m, o que totalizava o valor de R\$-273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais), abatidos R\$-15.000,00 (quinze mil reais) que foram pagos pelo Recorrente.

Que em 03/01/2017 os Agravados, por meio de procuração outorgada em 18/04/2013 para garantir o empréstimo realizado pelo agiota Joaquim (Recorrido), registraram o imóvel objeto da demanda, onde então residiam os Recorrentes. Que em 20/01/2017, o retorno de viagem realizada pelos Recorrentes, eles se depararam com o Locatário já ocupando o imóvel.

Pugnando que em razão do exposto, seria ilícita a transferência da propriedade do imóvel ao Agravado, ante a clara incidência de juros abusivos, o que configuraria, em tese, a prática de usura. Dito isto, sustentam que os Recorridos jamais detiveram a posse do imóvel, nem mesmo indiretamente, pelo que não teria sido preenchido o requisito do art. 561, I, do CPC/2015.

Às fls. 88/91 a Relatora concedeu efeito suspensivo ao recurso interposto, posto ter verificado a ausência de prova do esbulho e da posse anterior exercida pelos Agravados. Estes, por sua vez, interpuseram agravo interno às fls. 94/102 e, posteriormente, apresentaram contrarrazões ao recurso de agravo de instrumento às fls. 107/116. Em seguida, os Recorrentes apresentaram às fls. 118/124 contrarrazões ao agravo interno.



Às fls. 127/129 consta o voto proferido pela Desembargadora Relatora, tendo esta firmado o entendimento de que os documentos juntados aos autos não comprovam que os Agravados detinham a posse direta do imóvel e nem que houve esbulho no mesmo, condições estas essenciais para a concessão da reintegração de posse. Que os Recorridos embasaram a sua pretensão no fato de serem titulares do domínio do imóvel objeto da ação, e que por consequência teriam a posse indireta do bem. Pontuou, ainda, não ser crível que um casal com mais de 70 anos (fls. 84/85) pudesse ter invadido o imóvel e ameaçado os supostos inquilinos dos Agravados, como fez crer o documento de fls. 42. Por fim, destacou haver indícios da prática de agiotagem pelos Autores, fato este que merece a devida atenção pelo juízo a quo. Dessarte, o mais recomendável seria permanecer o status quo, devendo, em cognição sumária, a posse do terreno permanecer com os Réus.

Pois bem. Analisando minuciosamente todos os fatos e provas constantes dos autos, entendo pela existência de indícios da prática de agiotagem pelo Recorrido, pelos seguintes motivos:

a) Estranhamente não consta nos autos o instrumento particular datado de 20/04/2013, o qual seria referente a uma venda e compra formalizada pelos Agravantes ao Agravado Joaquim, no importe de R\$-90.000,00 (noventa mil reais). Tal instrumento é referido pela Escritura Pública de fls. 37/38;

b) Que às fls. 73 há um documento onde constam anotações a respeito de um empréstimo de R\$-90.000,00 (noventa mil reais) e a cobrança de juros de 10% ao mês, incidindo por um período de 22 meses. Sobre este documento, o Agravado afirma que eles seriam desprovidos de valor probatório, posto que teriam sido produzidos unilateralmente e não consta, sequer, assinatura. Todavia, o Recorrente alegou que o referido documento foi elaborado de próprio punho pelo Agravado Joaquim (fls. 09), sendo que este fato específico não fora negado pelo Recorrido. Tal situação merece a devida instrução pelo juízo a quo.

c) Chama atenção o fato dos Autores somente terem procedido em cartório para a expedição de Escritura Pública definitiva de compra e venda sobre o imóvel descrito na exordial em 03/01/2017, quando os próprios afirmam, às fls. 26, que seriam proprietários desde o dia 20/04/2013, nos termos de instrumento particular não anexado aos autos. Se de fato houve a agiotagem, tal demora na expedição da Escritura Pública é perfeitamente justificável, motivo pelo qual tais fatos também devem ser objeto de apuração no juízo de origem;

d) Segundo a Escritura Pública de fls. 37/38-verso e a exordial (fls. 26), os Agravados teriam adquirido o terreno objeto da contenda em 20/04/2013, todavia, em memoriais apresentados pelos Autores em meu gabinete em 13/11/2017, consta às fls. 03 que a propriedade teria sido adquirida por meio de instrumento particular datado de 18/04/2013. Nesses termos, o referido instrumento foi juntado aos autos às fls. 65/66, sendo que nele não consta qualquer informação a respeito de uma venda e compra no valor de R\$-90.000,00 (noventa mil reais). Prímo íquitu óculi, parece-me que tal instrumento fora elaborado exatamente para servir como garantia do empréstimo que os Recorrentes alegam ter contraído com o Agravado



Joaquim, uma vez que tais procurações são comumente utilizadas quando da prática de agiotagem.

e) Não há dúvida nos autos que os Recorrente receberam dos Autores a importância de R\$-90.000,00 (noventa mil reais). A controvérsia repousa sobre em relação ao que teria ocorrido tal transferência de quantia: Se a título de empréstimo ou a título de pagamento pela transferência de imóvel. Se, de fato, como afirmam os Autores às fls. 26, tal quantia serviu para a quitação de contrato de venda e compra, o mais prudente seria que houvesse um recibo atestando tal pagamento ou a transferência deste valor. Contudo, até então consta nos autos somente a alegação antagônica das partes, sendo que pelos Autores tal valor foi dado a título de pagamento pela venda e compra; já pelos Réus, tal quantia foi recebida a título de empréstimo.

Não obstante os inúmeros fatos acima ventilados e que merecem a devida e minuciosa realização de instrução processual no juízo de primeiro grau, consigno que este Relator-Vistor, para fins de análise perfunctória a respeito do preenchimento ou não dos requisitos autorizadores da liminar de reintegração de posse, não considerará em sua fundamentação os indícios da prática de agiotagem, pois é possível, tecnicamente, verificar a existência ou não dos requisitos insculpidos nos incisos de I a IV do art. 561 do CPC/2015.

E já que me referi ao artigo 561 do CPC/2015, importante se faz colacionar na presente demanda a sua redação, bem como a do art. 560 do mesmo diploma, a saber:

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Como se viu da breve síntese dos fatos acima ventilados, os Agravados requereram reintegração de posse sobre o terreno nº 17, quadra 21, edificado com uma casa, integrante do Conjunto Residencial Panorama XXI, situado no quilômetro 03 (três) na Rodovia Augusto Montenegro, Belém-PA, sustentando serem possuidores indiretos, pois a posse direta pertencia ao seu inquilino Antonio Alberto Pedrosa Junior, em decorrência do contrato de locação de fls. 40/41 formulado em 16/01/2017. Posteriormente, em 21/01/2017, os Réus teriam esbulhado a posse daqueles, nos termos do relato da companheira do Locatário, Sra. Erika Cristianne Cruz Vasconcelos, a qual afirmou que nesta data o Sr. Hilário (Agravante), sua filha, genro, neto e dois sujeitos mau-encarados, destruíram os cadeados e arrombaram o portão da casa situada no terreno objeto da contenda, obrigando-a a sair com sua filha de colo da residência (fls. 27). Em seguida, os possuidores indiretos (Agravados) notificaram extrajudicialmente os Recorrentes para que eles desocupassem voluntariamente o imóvel (fls. 43/44). Em suma, estes são os fatos alegados pelos Autores que, em tese, consubstanciariam



o preenchimento dos requisitos dos incisos do art. 561 do CPC/2015.

Ocorre que compulsando as provas dos autos, entendo, assim como pontuou a Relatora em seu voto, que não restaram comprovados o exercício da posse e a ocorrência do esbulho, senão vejamos.

Sobre a comprovação do exercício da posse, o Autor é expresso ao afirmar que esta adveio da compra do terreno em litígio, pois, segundo o art. 1.204 do CC/02, adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade (fls. 108 e 111). Repiso, ainda, que os Recorridos afirmam que embora a escritura pública de venda e compra de fls. 37/38-verso tenha sido realizada somente em 03/01/2017, os mesmos já detinham a posse e a propriedade do mesmo desde a elaboração do instrumento particular datado de 18/04/2013 (fls. 108).

No tocante ao referido instrumento particular realizado em 18/04/2013 (fls. 65/66), importante se faz analisar os documentos subsequentes de fls. 67/72, os quais, em conjunto com aquele, demonstram haver uma sucessão de outorgas e substabelecimento de poderes, sempre sem reservas e que envolve o objeto da demanda.

Como já relatado, o documento de fls. 65/66 demonstra que os Recorrentes, em 18/04/2013, nomearam como seu procurador o Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Agravado), lhe conferindo poderes irrevogáveis e irretatáveis para vender, ceder, transferir, hipotecar ou de qualquer forma alienar o imóvel Terreno nº 17, quadra 21, edificado com uma casa, integrante do Conjunto Residencial Panorama XXI, situado no quilômetro 03 (três) na Rodovia Augusto Montenegro, Belém-PA.

Seguindo a cronologia, às fls. 71/72 existe um substabelecimento de procuração pública formalizado em 09/04/2014, onde o Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Recorrido) substabelece, sem reservas e em caráter irrevogável e irretatável, ao Sr. Edison Freire, todos os poderes que lhe foram conferidos pelos Recorrentes através da procuração pública datada de 18/04/2013 (fls. 65/66).

Em 07/12/2016, foi elaborada mais um substabelecimento de procuração pública (fls. 69/70), onde o Sr. Edison Freire substabelece, sem reservas e em caráter irrevogável e irretatável, ao Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Agravado), todos os poderes que este lhe repassou por ocasião da elaboração da procuração pública formalizada em 09/04/2014 (fls. 71/72).

Finalizando a cadeia de outorgas de procuração e substabelecimentos, às fls. 67/68 consta mais uma outorga de poderes realizada em 23/12/2016, onde o Agravado (Joaquim Cabral dos Santos) substabelece sem reservas, na pessoa de Maria Santana de Lima Oliveira, todos os poderes que lhe foram substabelecidos por Edison Freire por meio do substabelecimento público de fls. 69/70.

Desse modo, considerando que os próprios Agravados afirmam que o documento de fls. 65/66 (procuração elaborada em 18/04/2013) seria a



prova de que os Agravantes teriam lhes transmitido todos os seus direitos em relação ao imóvel objeto da contenda (fls. 111), concluo no sentido de não ser verossímil a alegação dos Autores de que os mesmos são proprietários do imóvel objeto da controvérsia desde o dia 18/04/2013, pois a cronologia dos fatos demonstra que a após a procuração de fls. 65/66, os poderes sobre a coisa litigiosa foram transmitidos por mais 03 (três) vezes, sendo que a cadeia de transferência fora encerrada com o repasse dos poderes à Sra. Maria Santanna de Lima Oliveira.

Isto posto, entendo que a própria presunção de veracidade do que consta na escritura pública de fls. 37/38-verso encontra-se abalada (STJ - REsp 1682141 / SC, DJe 16/10/2017), posto que do acervo fático probatório inicial, constata-se que na data de 03/01/2017 os Autores não eram proprietários e nem possuidores do imóvel em litígio, uma vez que constato a presença do seguinte vício: Os Autores não eram, como afirmam, proprietários do bem litigioso desde 18/04/2013; a escritura pública, às fls. 37-verso, incidiu em erro ao consignar que os Recorridos eram proprietários do bem em litígio desde 20/04/2013, ante a prova de fls. 67/68 que demonstra claramente que os Agravados substabeleceram sem reservas à Sra. Maria Santana de Lima Oliveira os poderes originariamente concedidos pelos Agravantes ao Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Recorrido) por meio da procuração de fls. 65/66.

Feita estas constatações, de plano já se afasta o primeiro requisito para a concessão da reintegração de pose, tal seja a comprovação da posse pelo interessado, pois, se alegam serem possuidores indiretos em decorrência da propriedade que lhe cabia sobre o imóvel objeto da contenda e, sendo demonstrado que esta não lhe pertencia ao tempo da elaboração da escritura pública de fls. 37/38-verso, tal constatação atinge a própria validade do contrato de locação de fls. 40/41, bem como demonstra que os Autores não eram mais os possuidores direta ou indiretamente do imóvel.

Sobre o alegado esbulho, afirmaram os Recorridos que os Agravantes teriam expulsado o locatário (Sr. Antônio Alberto Pedrosa Junior) e sua família do terreno nº 17, quadra 21, edificado com uma casa, integrante do Conjunto Residencial Panorama XXI, situado no quilômetro 03 (três) na Rodovia Augusto Montenegro, Belém-PA. Noutra diapasão, os Recorrentes aduzem que ao chegarem de viagem, se depararam com o cidadão de nome Antonio Alberto Pedrosa ocupando a sua residência, sendo que este, juntamente com o Agravado Joaquim Cabral do Santos, é que esbulharam a posse dos Recorrentes, razão pela qual o Sr. Hilário Álvaro Rodrigues juntamente com seus familiares, exerceram o desforço imediato e retirou o locatário da posse do bem. Isto posto, indaga-se: quem, de fato, esbulhou a posse de quem? A meu sentir, quem praticou esbulho foram os Agravados, em decorrência dos seguintes motivos:

Primeiro, pelo fato de já ter sido constatado anteriormente que os Recorridos não eram possuidores direitos ou indiretos do imóvel em litígio, bem como pela abalada presunção de veracidade da escritura pública de fls. 37/38-verso, ante a existência do substabelecimento de fls. 67/68 que



modificou a situação fática do instrumento particular referido às fls. 37-verso e que foi utilizado para consolidar a dita propriedade dos Autores sobre o terreno.

Segundo, porque a procuração de fls. 65/66 retrata a outorga de poderes somente no tocante à venda, cessão, transferência, hipoteca ou qualquer outra forma de alienação de imóvel, fatos estes que traduzem um único atributo do proprietário, tal seja: o de dispor da coisa. Não foi transferido aos Recorridos (com a confecção da procuração de fls. 65/66) a faculdade de usar ou gozar da coisa. Abro um parêntese, apenas, para destacar que a possibilidade dos Agravados em transmitir a posse a terceiros não permite concluir que eles eram os possuidores diretos do imóvel, pois, não podemos olvidar que o documento de fls. 65/66 se trata de uma procuração pública, ou seja, se trata de uma outorga de poderes dos Recorrentes ao Sr. Joaquim Cabral dos Santos (Agravado) onde este representará aqueles concernentes aos atos negociais que englobassem o imóvel em litígio.

Isto posto, em cognição sumária, concludo no sentido de que foram os Autores que esbulharam a posse dos Agravantes, sendo que a conduta destes, descrita na escritura de fls. 42/42-verso, mais se amolda ao desforço descrito no art. 1.210, §1º, do CC/02.

Assim, pelas razões expostas, consigno que concordo integralmente com a conclusão obtida pela Desembargadora Relatora às fls. 127/129, razão porque CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao recurso interposto, para desconstituir a decisão ora vergastada. Por via de consequência, resta prejudicado o agravo interno de fls. 94/102.
É como voto.

VOTO

A EXMA. SENHORA DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE. (RELATORA):

Presentes dos pressupostos de admissibilidade recursal, passo ao seu exame de mérito.

Como cediço, na ação de manutenção ou reintegração de posse é necessário comprovar os requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil, consubstanciado na: a) posse anterior; b) a turbação ou esbulho; c) a perda da posse; e, d) a data em que ocorreu o ilícito.

In casu, entendo assistir razão aos Agravantes ao afirmarem que os documentos acostados aos autos não comprovam que o Autor/Agravado detinha a posse direta e nem que houve o esbulho possessório do Recorrente sobre o bem, condições sine qua non para a concessão da tutela de urgência nas ações desta espécie.

Da leitura da inicial e das contrarrazões recursais verifico que o Agravado



embasa sua pretensão no fato de ser titular do domínio do imóvel objeto da ação e por consequência possuir a posse indireta do imóvel.

Diz mais, que a notificação dos Recorrentes (fls. 46/47) é suficiente para autorizar a imissão na posse do imóvel, sem que haja a necessidade de comprovar que o exercício da posse anterior.

Ocorre que os julgados referidos nas contrarrazões (fls. 113/115) se referem aos contratos de comodato e arrendamento mercantil, não se adequando ao caso em epígrafe.

Portanto, é necessária a demonstração dos requisitos do art. 561, do NCPC, especialmente, acerca dos Autores terem exercido a posse do imóvel.

Cito precedentes sobre o tema:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSE ANTERIOR. PROVA INSUFICIENTE. REQUISITOS DO ART. 927, DO CPC/73 (ART. 561, CPC/15) NÃO DEMONSTRADOS. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. A ausência dos requisitos autorizadores da proteção possessória, quais sejam, a posse anterior, o esbulho praticado pela ré, a perda da posse e a data do esbulho, não autoriza o reconhecimento da posse injusta pela demandada, o que enseja a improcedência da ação. A parte autora não demonstrou os fatos constitutivos do seu direito, ou seja, existência de posse anterior, ônus que era seu, nos termos do art. 333, I, do CPC/73 (art. 373, inc. I, CPC/15). O art. 85, §11º, do CPC/15 estabelece que o Tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal. Sucumbência recursal reconhecida e honorários fixados em prol do procurador da parte demandada majorados. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. (Apelação Cível N° 70073156978, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 13/07/2017)

Ementa: Apelação. Possessória. Ação de reintegração. Ausência dos pressupostos do art. 561, do CPC/15. Posse fática. Falta de comprovação. Pretensão fundamentada na propriedade. A ação de reintegração de posse encontra seus fundamentos nos requisitos contidos no art. 561/15 do CPC, quais sejam, a posse anterior da parte autora, o esbulho praticado pela parte ré e a data, bem como a perda da posse. No caso, a juntada de faturas de água e de energia elétrica adimplidas em 2010, bem como os comprovantes de quitação do IPTU não implicam, por si só, a configuração da posse fática anterior defendida pelo autor/apelante. Inexistindo prova dos requisitos do art. 561 do CPC/15, ônus que incumbia ao autor, imperativo se faz o julgamento de improcedência. Sentença confirmada. Apelação desprovida (Apelação Cível N° 70074096504, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 12/07/2017)

Assim, o equivocou-se o Juízo a quo na concessão da medida, porque a reintegração de posse exige o exame fático, o que não foi considerado para embasar a decisão, porque na versão apresentada pelo Agravado, existem dúvidas quanto ao momento da transmissão da posse direta do bem pelos Agravantes e o suposto esbulho possessório, exigindo-se a oitiva das partes, em audiência de justificação prévia, vejamos:

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR. INDEFERIMENTO. NECESSIDADE DE JUSTIFICAÇÃO PRÉVIA DA POSSE. Quando o julgador entender não haver prova suficiente para o deferimento da medida liminar de reintegração ou de manutenção de posse, a audiência de justificação prévia (art. 928, segunda parte, do CPC) é de rigor. Na espécie, o juízo a quo indeferiu, de plano, a



liminar de reintegração de posse, sob o argumento da falta de provas a comprovar a versão do autor. Justificação prévia da posse que se impõe. Precedentes jurisprudenciais. DADO PROVIMENTO AO RECURSO, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento N° 70068478676, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 04/03/2016).

Ora, não é crível que um casal de mais de 70 anos (fls. 84/85) pudessem ter invadido o imóvel objeto da ação e ameaçado os supostos inquilinos do Agravado, como faz crer o documento de fls. 42.

Digo mais, existe a alegação de que a procuração de fls. 65/66 e a escritura pública de fls. 37/38, somente foi outorgada por garantia de empréstimo, o que configuraria a prática de agiotagem, o que merece ser investigado.

Assim, é mais recomendável permanecer o status quo em decorrência do Juízo de piso não ter se preocupado em colher as provas da efetiva posse dos Agravados no imóvel objeto da ação, com a justificação prévia.

Ante o exposto, conheço e dou provimento ao recurso, para desconstituir a decisão combatida, nos termos da fundamentação.

Por via de consequência, julgo prejudicado o agravo interno de fls. 94/105.
É como voto.

Belém, 20 de novembro de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora