



## Poder Judiciário

Ref. mov. 17.1

# Tribunal de Justiça

Estado do Paraná

### **APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0001001-67.2011.8.16.0081 DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE FAXINAL**

**Apelante:** [REDAZIDA] **Apelado:**  
[REDAZIDA] e

**Relator<sup>1</sup>:** Juiz Subst. 2º G.  
**FRANCISCO JORGE**

**EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. READEQUAÇÃO DO VALOR DA CAUSA. PRECLUSÃO. REQUISITOS. POSSE ANTERIOR. EXERCÍCIO DE FATO DOS PODERES INERENTES AO DOMÍNIO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. TRANSFERRÊNCIA POR “CLÁUSULA CONSTITUTI”. JUSTO TÍTULO. ESBULHO. INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ARRENDAMENTO ANTERIOR. AUSÊNCIA DE TESTEMUNHAS. NÃO COMPROVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO RETRATADO. PROVA ORAL. POSSE ANTERIOR ALEGADA PELO REQUERIDO NÃO COMPROVADA. ESBULHO CONFIGURADO.**

1. Cumpre à parte requerida postular a readequação do valor da causa no prazo para resposta em incidente apartado, no sistema processual anterior (art. 261/CPC/73; art. 293/CPC/15), restando preclusa a pretensão deduzida somente em alegações finais, ainda intempestivas, e reiteradas nas contrarrazões de apelação.

2. O primeiro requisito da ação de reintegração de posse (art. 927, I/CPC/73), pode ser comprovado pelo autor por força da sua aquisição (posse) em decorrência de “cláusula constituti”, inserida em escritura pública de revogação de doação anterior, outorgada pelo município por não ter cumprido o encargo, demonstrando manter poder de fato sobre a coisa, ainda que prescindindo da exteriorização material (contato físico) com o imóvel (art. 1.204/CC), o que lhe confere justo título à posse, ensejando pleitear sua recuperação em caso de esbulho.

3. Instrumentos particulares de contrato de arrendamento ou locação de imóvel, sem menção à existência de qualquer testemunha, sem inscrição no Registro Imobiliário ou mesmo em Títulos e Documentos, não são oponíveis à terceiros e não se prestam para comprovação do suposto negócio jurídico nele retratado, mormente quando apresentam contradições quanto aos fatos, não podendo ser admitidos como prova de justa posse do requerido, mormente em período anterior àquele alegado como sendo da data do esbulho imputado na inicial.

4. Não havendo comprovação da justa posse alegada pelo requerido, nem mesmo pela prova oral colhida nos autos, a qual, ao contrário, comprova a alegação da inicial, resta configurado o esbulho praticado pelo requerido (art. 927, II/CPC/73), impõe-se o acolhimento da ação de reintegração de posse a favor do autor.

<sup>1</sup>Subst. Des. Tito Campos de Paula.





## Poder Judiciário

5. Apelação Cível à que se dá provimento, com inversão do ônus da sucumbência.

### ACÓRDÃO

Vistos, examinados, relatados e discutidos os autos supra identificados, **acordam** os magistrados integrantes da **Décima Sétima Câmara Cível** do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, à unanimidade de votos, em **dar provimento** ao recurso, nos termos do voto do Juiz Relator, com a participação dos

### Tribunal de Justiça

Desembargadores RUI PORTUGAL BACELLAR FILHO e FERNANDO PAULINO DA SILVA WOLFF FILHO, sob a presidência do Desembargador TITO CAMPOS DE PAULA.

Curitiba, 11 de abril de 2018.

  
Juiz Francisco Jorge  
Relator

Estado do Paraná

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 2 de 14

### VOTO

#### I. RELATÓRIO

Insurge-se a autora em face de sentença proferida nos autos de **ação de reintegração de posse**, sob nº **0001001-67.2011.8.16.0081**, proposta perante o Juízo da **Vara Cível** da Comarca de Faxinal, que julgou improcedente o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código Processual Civil, condenando-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (mov. 237.1).

Após breve relato, afirma ter a sentença desconsiderado as provas documentais e orais produzidas nos autos, além de ter nitidamente se equivocado na interpretação das pretensas provas produzidas pelos recorridos, havendo sérias contradições e nulidades nos alegados contratos de arrendamento e aditivos apresentados pela parte requerida, enquanto as provas demonstram claramente que efetivamente manteve a posse dos imóveis urbanos em várias oportunidades, restando evidente ser proprietária da área em questão, sendo, por consequência, possuidora em razão da cláusula contratual que gerou a restituição do





## *Poder Judiciário*

direito de propriedade e a transmissão da posse exercida pelo donatário, assim, legitima-se o manejo da ação possessória, requerendo o provimento do recurso para reformar a sentença recorrida, no sentido de acolher o pedido inicial, reconhecendo a procedência da pretensão e determinando a reintegração sobre os imóveis urbanos objeto desta ação (mov. 246.1).

A requerida apresentou contrarrazões, requerendo a readequação do valor da causa, afim de que a autora complemente o pagamento das custas iniciais, vez que o valor inicialmente dado a causa está muito aquém do

## *Tribunal de Justiça*

proveito econômico pretendido pela parte apelante, mesmo porque a correção deve dar-se de ofício, defendendo a manutenção da sentença com a rejeição do recurso (mov. 258.1).

Eis, em síntese, o relatório.

### **II. FUNDAMENTOS**

Trata-se de apelação interposta em face de sentença — proferida pela magistrada MARIA ÂNGELA CAROBREZ FRANZINI — pela qual julgou-se improcedente pretensão de reintegração de posse de imóvel urbano, formado por cerca de duzentos lotes, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da

Estado do Paraná

**Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv.** fls. 3 de 14

CAUSA (mov. 237.1).

Presentes os pressupostos *extrínsecos* de admissibilidade — tempestividade, preparo, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo —, e *intrínsecos* — legitimidade, interesse e cabimento — merece ser conhecido o presente recurso, com efeito suspensivo, por não se tratar de nenhuma das exceções previstas no § 1º, do artigo 1.012 do Código de Processo Civil/15.

### **II.I. READEQUAÇÃO DO VALOR DA CAUSA**

Registre-se inicialmente, que apresentarem suas contrarrazões, os requeridos alegam inicialmente, a necessidade de ser readequado o valor da causa, o qual fora valor atribuído em R\$ 90.000,00, como já teriam alegado por ocasião da





## *Poder Judiciário*

audiência de instrução, porquanto o valor indicado na inicial, não corresponde ao efetivo valor do imóvel, porque para efeitos de IPTU, o município estipulou o valor de R\$ 9.177,00 para cada lote, conforme certidão juntada aos autos (mov. 203.1), de modo que, considerando os 190 lotes indicados na inicial, deve ser fixado à causa, o valor de R\$ 1.743.630,00 (um milhão setecentos e quarenta e três mil seiscentos e trinta reais), nos termos do art. 292, VII, § 3º/CPC.

De fato, ao apresentar suas alegações finais, os requeridos apontaram a necessidade de ser readequado o valor da causa (mov. 201.1). No entanto, como bem apontado pela sentença, a alegação é intempestiva, até porque, as próprias alegações finais também o são. A impugnação ao valor da causa deve ser feita pelo

## *Tribunal de Justiça*

réu na própria peça de contestação (art. 293/CPC), como preliminar de mérito, sob pena de preclusão, devendo o juiz decidir a respeito e, se for o caso, mandar intimar o autor para proceder ao recolhimento complementar das custas. Veja-se, que ao tempo em que fora apresentada a contestação, vigia o Código de Processo Civil anterior, onde era prevista, tal qual o atual, a possibilidade da impugnação pelo requerido no prazo da contestação, e, ainda, em peça apartada (art. 261/CPC/73).

Porém, quando os requeridos, apressadamente apresentaram contestação nos autos, antes mesmo de iniciar o prazo para tanto, nada alegaram a esse respeito (fls. 75, autos físicos; mov. 1.17, orig.), operando-se a preclusão da matéria, de modo a não poder ser conhecida a questão por esta Corte.

### **II.II. REQUISITOS DA POSSESSÓRIA**

Pretende a autora, apelante, a reforma da sentença, por não ter valorado devidamente a prova documental e oral produzida nos autos, interpretando de forma equivocada as pretensas provas produzidas pelos apelados,

Estado do Paraná

**Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv.** fls. 4 de 14

com sérias contradições e nulidades nos alegados contratos de arrendamento e aditivos apresentados pela parte requerida, desconsiderando a prova existente nos autos, de que efetivamente manteve a posse dos imóveis urbanos em várias oportunidades, ficando evidenciado sua condição de proprietária da área em questão, assim como o exercício da posse, sendo legítimo o manejo da ação possessória de reintegração de posse.





## Poder Judiciário

Na ação de reintegração de posse, como se sabe, compete à parte autora comprovar sua posse e o esbulho praticado pelo réu, nos termos dos artigos art. 927, I e II/CPC/73, vigentes na época da propositura da ação (art. 561, I e II/CPC/15), não tendo maior relevância, em princípio, a comprovação da propriedade, mas sim, a demonstração do exercício de fato dos poderes inerentes ao domínio (art. 1.204 e 1.210, § 2º/CC), enquanto, na discussão acerca da “melhor posse”, “... Não há que se falar na utilização de parâmetros estabelecidos no art. 507 e seu parágrafo único do Código Civil anterior, não repetido no estatuto atual, nem tampouco ignorar a força do comando constitucional da função social do uso da terra (propriedade/posse), em virtude do que se espera sejam aos imóveis dada a destinação que mais legitima a sua ocupação (...)” (STJ – REsp 1.148.631 – (2009/0132727-6) – 4ª T. – Rel.

Min. Luis Felipe Salomão – DJe 04.04.2014).

## Tribunal de Justiça

O conceito de “melhor posse”, à luz do Código Civil de 2002, deve ser alcançado ... *mediante investigação voltada à comprovação, pelo autor da demanda, do disposto no art. 927 do Código de Processo Civil e dos requisitos alusivos: I – ao efetivo exercício de sua posse; II – a turbação ou esbulho praticado pelo réu; III – a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; V – a perda da posse, na ação de reintegração. **Ultrapassada a primeira exigência para procedência da ação de reintegração de posse, qual seja, a demonstração, pelo autor, de sua posse e o esbulho cometido pela parte demandada, remanesce a análise dos demais elementos do art. 927 do CPC, revelando-se correta e em harmonia com o princípio da segurança jurídica a orientação adotada pelas instâncias ordinárias no sentido de, **diante de documentos com força equivalente, optar por aquele mais antigo, desde que corroborado pelo efetivo exercício da relação material (possessória) com a coisa, objeto do bem da vida**, como reconhece a abalizada jurisprudência:***

POSSE – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO – CONSTITUIÇÃO DE DIREITO – RECONHECIMENTO – “**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ANTERIORIDADE NA AQUISIÇÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS, PRECEDÊNCIA NO USO E OCUPAÇÃO DO BEM, PROVIDÊNCIAS CONSISTENTES NA LIMPEZA E MANUTENÇÃO DA COISA POSSUÍDA. CONSTITUIÇÃO DE DIREITO POSSESSÓRIO. RECONHECIMENTO DA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PELAS INSTÂNCIAS**

**ORDINÁRIAS.** 1. Discussão voltada a definir o conceito de ‘melhor posse’, à luz do Código Civil de 2002. 2. Questão a ser dirimida mediante investigação voltada à

Estado do Paraná

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 5 de 14

comprovação, pelo autor da demanda, do disposto no art. 927 do Código de Processo Civil e dos requisitos alusivos: I – ao efetivo exercício de sua posse; II – a turbação ou esbulho praticado pelo réu; III – a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; V – a perda da posse, na ação de reintegração. Ultrapassada a primeira exigência para procedência da ação de reintegração de posse, qual seja, a demonstração, pelo autor, de sua posse e o esbulho cometido pela parte





## *Poder Judiciário*

demandada, remanesce a análise dos demais elementos do art. 927 do CPC, revelandose correta e em harmonia com o princípio da segurança jurídica a orientação adotada pelas instâncias ordinárias no sentido de, **diante de documentos com força equivalente, optar por aquele mais antigo, desde que corroborado pelo efetivo exercício da relação material (possessória) com a coisa, objeto do bem da vida.** 3. Não há que se falar na utilização de parâmetros estabelecidos no art. 507 e seu parágrafo único do Código Civil anterior, não repetido no estatuto atual, nem tampouco ignorar a força do comando constitucional da função social do uso da terra (propriedade/posse), em virtude do que se espera sejam aos imóveis dada a destinação que mais legítima a sua ocupação. **É preciso que o Poder Judiciário, quando no exercício da função jurisdicional – na construção da norma jurídica concreta – se valha de critérios seguros, objetivos e, fundamentalmente, agregadores dos diversos requisitos deduzidos na lei, no afã de bem avaliar a providência acerca da eventual manutenção ou reintegração do sujeito na posse da terra.** Dessa forma, a teor do art. 927, inciso I, do CPC, ao autor da ação possessória cumpre provar sua posse. E esta, sem dúvida, pode ser comprovada com base no justo título, conforme ainda determina o parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil. É preciso compreender justo título segundo os princípios da socialidade, da eticidade e da operabilidade, diretrizes estabelecidas pelo novo Código Civil. Assim, perfilhando-se entendimento da doutrina contemporânea, justo

## *Tribunal de Justiça*

título não pode ser considerado, preponderantemente, sinônimo de instrumento, mas de causa hábil para constituição da posse. **Na concepção acerca da ‘melhor posse’, a análise do parâmetro alusivo a função social do uso da terra há de ser conjugado a outros critérios hermenêuticos, tendo como norte o justo título, a teor do parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil, sem olvidar as balizas traçadas pela alusão às circunstâncias referidas no art. 1.202 do Código Civil.** A função social da posse deve complementar o exame da ‘melhor posse’ para fins de utilização dos interditos possessórios. Quer dizer, alia-se a outros elementos, tais como a antiguidade e a qualidade do título, não podendo ser analisada dissociada de tais critérios, estabelecidos pelo legislador de 2002, a teor do art. 1.201 parágrafo único do Código Civil, conferindose, inclusive, ao portador do justo título a presunção de boa-fé. É importante deixar assente que a própria função social da posse, como valor e critério jurídico-normativo, não tem caráter absoluto, sob pena deste Tribunal, caso coteje de modo preponderante apenas um dos fatores ou requisitos integrados no instituto jurídico, gerar insegurança jurídica no trato de tema por demais relevante, em que o legislador ordinário e o próprio constituinte não pretenderam reger com cláusulas amplamente abertas. 4. É preciso considerar o critério da função social da posse, complementado a outros parâmetros, como a antiguidade e a qualidade do título, a existência real da relação material com a coisa, sua intensidade, tendo como norte hermenêutico a definição do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil. 5. No caso em foco, o exame do vetor alusivo à função social da posse, como critério jurídonormativo único, não teria isoladamente influência suficiente para alterar o resultado do processo, a ponto de beneficiar qualquer litigante, porquanto, os elementos existentes e, sobretudo, a equivalência de forças dos documentos apresentados, tornam dispensáveis considerações segmentadas, não conjunturais, em relação àquele elemento. Merece ser mantida incólume a conclusão das instâncias ordinárias, que valoraram adequadamente os requisitos do art. 927 do CPC e concluíram por negar ao recorrente a melhor posse, com base nos argumentos da antiguidade do título e da efetiva relação material com a coisa possuída. 6. Além disso, observando-se a ordem de alienação do imóvel objeto do presente litígio, verifica-se, em princípio, a correção na cadeia de transferência dominial do bem, até a aquisição da posse pela ora recorrida. Sem dúvida, essas circunstâncias, vistas em conjunto, relevam o inexorável reconhecimento do melhor título da recorrida, aliada à sua antiguidade, porquanto adquiriu os direitos possessórios objeto de discussão, em 06.09.1997, antes, portanto, do ora recorrente. Finalmente, certo é que os documentos acostados pela recorrida



## Poder Judiciário

mereceram, aos olhos das instâncias ordinárias, melhor fê a consubstanciar a existência de justo título e, por conseguinte, reputar como não cumpridos os requisitos do art. 927 do Código de Processo Civil por parte do demandante. 7. Recurso especial

improvido.” (STJ – REsp 1.148.631 – (2009/0132727-6) – 4ª T. – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – DJe 04.04.2014) (“In” *Juris Sintese. IOB Informações Objetivas*. São Paulo, DVD nº 127 Set-Out/2017, Ementa nº 251000001558)

Assim, na concepção acerca da “*melhor posse*”, a análise do parâmetro alusivo a *função social do uso da terra* há de ser conjugado a outros critérios hermenêuticos, tendo como norte o *justo título*, o qual *não pode ser considerado, preponderantemente, sinônimo de instrumento, mas de causa hábil para constituição da posse*, a teor do parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil, segundo o qual “*O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção*”, sem olvidar as balizas traçadas pela alusão às circunstâncias referidas no art. 1.202 do Código Civil,

## Tribunal de Justiça

tendo-se que “*A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente*”.

### II.II.I. A POSSE DA AUTORA

A apelante demonstrou na inicial, ser efetivamente proprietária dos seguintes lotes de terreno, no Loteamento “JARDIM SANTA MARIA”, em Faxinal, consoante constam nas respectivas Matrículas inscritas perante o Registro Imobiliário da Comarca:

- 1) nº 1 ao 24, da **Quadra 4**, com 4.800 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.495/R-1 e Av-3**) (mov. 1.5-1.6);
- 2) nº 1 ao 24, da **Quadra 5**, com 4.800 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.496/R-1 e Av-3**) (mov. 1.6);
- 3) nº 1 ao 20, da **Quadra 7**, com 4.000 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.497/R-1 e Av-3**) (mov. 1.6-1.7);
- 4) nº 1 ao 20, da **Quadra 8**, com 4.000 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.498/R-1 e Av-3**) (mov. 1.7);
- 5) nº 1 ao 20, da **Quadra 9**, com 4.000 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.499/R-1 e Av-3**) (mov. 1.7-1.8);
- 6) nº 1 ao 20, da **Quadra 01**, com 4.000 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.548/R-1 e Av-3**) (mov. 1.8);
- 7) nº 1 ao 32, da **Quadra 2**, com 6.400 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.549/R-1 e Av-3**) (mov. 1.8 e 1.9);
- 8) nº 1 ao 8, da **Quadra 6**, com 1.600 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.550/R-1 e Av-3**) (mov. 1.9), e 9) nº 1 ao 16, e nº 27 ao 32, da **Quadra 3**, com 4.000 m<sup>2</sup> (**Mat. 13.551/R-1 e Av-3**) (mov. 1.9).

Ao que consta dos autos, os lotes de terreno em questão, decorrem da instituição de Loteamento, denominado “JARDIM SANTA MARIA”, constituído pelo terreno rural, com área de 60.840,00 m<sup>2</sup>, localizado no Núcleo São Pedro, naquele Município, conforme **R-3** na **Matrícula nº 10.449** (de 10/03/1991), compondo-se de 5 (cinco) ruas com área de 18.440 m<sup>2</sup>, 9 (nove) quadras com 200 (duzentos) lotes, com a área de 40.000 m<sup>2</sup>, além de uma área de 2.400,00 m<sup>2</sup>,





## Poder Judiciário

reservada ao Município, cujas nomenclaturas (ruas) e discriminação dos lotes estão ali especificados.

Estado do Paraná

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 7 de 14

O imóvel originário, era de propriedade de [REDACTED] e s/m [REDACTED], oriundo das Matrículas anteriores nº 10.411, 10.338 e 10.446, do mesmo ofício, os quais eram, então de propriedade dos transmitentes, [REDACTED] e s/m [REDACTED] A (R-1, MAT. 10.449, DE 05/11/1990) (mov.1.10), os quais, após a instituição do loteamento, transmitiram a propriedade, para [REDACTED], e esta, por sua vez **transmitiu para a autora**, por escritura de compra e venda, outorgada em 23/04/2004, inscrita no R1

### Tribunal de Justiça

das respectivas matriculas supra referidas em 05/05/2004 (nº 13.495, 13.496, 13.497, 13.498, 13.499, 13.548, 13.549, 13.550 e 13.551).

Com o propósito de que na área fossem construídas casas populares, a requerida doou a propriedade dos lotes de terreno em questão para o

MUNICÍPIO DE FAXINAL, por escritura pública outorgada pela autora em 14/09/2005, conforme R-2, de 18/06/2007, nas respectivas matriculas mencionadas, porém, por força da ESCRITURA PÚBLICA DE REVOGAÇÃO DE DOAÇÃO, outorgada pelo mesmo MUNICÍPIO, às fls. 189-191, do Livro 93-N, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato Califórnia, Comarca de Marilândia do Sul, de 18 de dezembro de 2008 (mov. 1.5), Averbada nas mesmas matrículas (Av-3), a autora recuperou a propriedade dos referidos lotes.

Nessa escritura pública de revogação de doação, o Município expressamente declarou, transmitir à autora, naquela oportunidade, “... **toda a posse, jus domínio, direitos e ação, que sobre os imóveis vinha exercendo, para que o outorgado use, goze e disponha livremente dos imóveis voltando a pertencer a sua esfera patrimonial ...**” (mov. 1.5), de modo que, por força do *constituto possessório* aí estabelecido a autora recuperou a posse dos lotes de terreno referidos, tal como alegado na inicial (art. 1.204, do Código Civil), configurando-se a situação prevista no art. 1.196 do Código Civil.





## Poder Judiciário

A posse aí adquirida, ante a transmissão efetua pelo Município, foi então mantida pela autora, como sustenta em suas razões recursais, a exemplo do afirmado na inicial, independentemente de contato físico direto, porquanto, como se sabe: “... **A caracterização da posse nem sempre se dá pelo contato físico com a coisa, muitas vezes prescindindo de exteriorização material, bastando a existência de um poder de fato sobre o bem.** ... , ainda que o possuidor possa estar ausente, porque ... **Na mera ausência, o possuidor perde apenas transitoriamente o contato físico com a coisa, mas mantém a relação de fato com o bem e a vontade de exercer a posse** (STJ – REsp 931.990 – (2007/0052428-

Estado do Paraná

**Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv.** fls. 8 de 14

3) – 3ª T. – Relª Min. Nancy Andrighi – DJe 13.12.2010) (“In” *Juris Sintese. IOB Informações Objetivas*. São Paulo, DVD nº 127 Set-Out/2017, Ementa nº 250200006418).

Equivoca-se, então, a sentença, quando afirma não ter a autora comprovado posse anterior sobre a coisa, só porque alegou ser proprietária. Na verdade, ao alegar ser proprietária, a autora estava apenas demonstrando a origem

## Tribunal de Justiça

e o *justo título* de sua posse, a qual decorre justamente do direito de propriedade, embora com esta não se confunda. É justamente por ser proprietária, e ter recebido a posse do Município, que até então a detinha, que a autora passou a ter *de fato o exercício, pleno ou não, ... dos poderes inerentes à propriedade* (art. 1.196/CC), podendo ser mesmo considerada como possuidora, na medida em que “*A posse caracteriza-se pela visibilidade do domínio, podendo então se caracterizar sem o exercício do poder de fato de maneira direta. Precedente do STJ; ... (TJAP – Ap 0033811-02.2014.8.03.0001 – C.Única – Rel. Des. Raimundo Vales – DJe 14.11.2016 – p. 33)* (“In” *Juris Sintese. IOB Informações Objetivas*. São Paulo, DVD nº 127 Set-Out/2017, Ementa nº 139000030693).

Veja-se que quando da aprovação do loteamento na área, o qual ocorreu no ano de 2007, não havia ocupação na área, nem por animais, nem plantações, como confirma a testemunha, [REDACTED], que acompanhou a demarcação, citada na sentença (mov. 237.1, p. 5, 3º parág.), como também confirma o exprefeito, [REDACTED], ouvido como testemunha nos autos, como também aponta a sentença, assim como informa [REDACTED], ter sido após a demarcação que o requerido teria construído uma cerca nova no local.

Na época, como visto não havia nenhuma ocupação no





## Poder Judiciário

imóvel, o qual se encontrava na posse do Município, e a transferiu à autora, como já visto, de modo que procede a alegação da apelante, no sentido de que a posse era exercida pelo ente público no período compreendido entre 14/09/2005 e 18/12/2008, e, *se havia posse dos réus em alguma área, esta certamente abrange o espaço excedente aos 190 lotes* (mov. 246.1, fls. 6).

O aresto colacionado nas razões recursais, bem retratam o reconhecimento da posse do autor em condições como a dos autos, merecendo ser aqui transcrito, por elucidativo da questão:

**PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPROVAÇÃO DA POSSE INDIRETA. POSSIBILIDADE.** 1.... Apelação interposta contra sentença que ... extinguiu o feito sem julgamento do mérito, em face do Apelante não ter se desincumbido do ônus de provar a sua posse anterior aos réus, nos termos de art. 927, I do CPC, tendo se limitado a comprovar o domínio do terreno. 2. A ação de reintegração de posse é o meio processual colocado a disposição do possuidor quanto este tiver sofrido esbulho. Assim, a causa de pedir da ação é a proteção da posse. 3. **O proprietário de um bem além de ser titular desse direito ainda é titular do direito possessório**, o que implica em se afirmar que sendo molestado por atos de turbação ou

Estado do Paraná

**Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 9 de 14**

esbulho em sua propriedade, por mero possuidor, **deve buscar o instituto da ação possessória para proteger o direito possessório**, o qual está **contido no direito de propriedade**. Nunca se valer de uma petição para proteger sua posse, pois esta é que

## Tribunal de Justiça

está em perigo e não o seu direito de propriedade. 4. **Não se deve confundir o direito possessório como conteúdo do direito de propriedade quando se tem os dois direitos sobre o mesmo bem**. Por isso, o direito de propriedade deve ser invocado pelo seu titular quando pleiteia a proteção da posse, apenas como pressuposto, a fim de que possa o juiz entender que o mesmo é realmente possuidor, pois é titular do direito de propriedade que pressupõe aquele. 5. Tendo o INSS juntado aos autos **documentos que comprovam a propriedade do bem, mostra-se suficiente a prova para legitimar o ajuizamento da ação possessória, tendo em conta que a disputa em juízo refere-se a posse e este comprovou que a possui, por ser o titular do domínio esbulhado**. 6. **Não há que se falar em necessidade de prova da posse direta, primeiro em face do dispositivo legal não exigir, segundo, em razão do proprietário ser possuidor do bem, na pior das hipóteses, de forma indireta**. 7. "O e. STJ, através de sua Quarta Turma, ao julgar o REsp nº 143707/RJ, cujo Relator foi o **Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira**, in DJU de 02.03.1998, assim se pronunciou sobre essa questão de direito, senão vejamos: **a aquisição da posse se dá também pela cláusula constituti inserida em escritura pública de compra-e-venda de imóvel, o que autoriza o manejo dos interditos possessórios pelo adquirente, mesmo que nunca tenha exercido atos de posse direta sobre o bem**" (TRF 5ª, 1ª Turma, AC 332995, Relator

Desembargador Federal José Maria Lucena, DJ - Data::30/01/2008 - Página::583 - Nº:21) 8. Em que pese está expresso no art. 920, do CPC, o princípio da fungibilidade dos processos possessórios, deve o mesmo ser estendido nos casos de ações possessórias e petições, pois na realidade não é o *nomen juris* que define a sua natureza jurídica, mas sim a relação jurídica trazida para proteção do Judiciário. 9. Apelação provida para determinar o retorno dos autos ao juízo a quo para fins de prosseguimento do processo, por não ter havido a triangularização da relação jurídica processual. (PROCESSO: 200983000051850, AC477130/PE, DESEMBARGADOR FEDERAL FRANCISCO BARROS DIAS, Segunda Turma, JULGAMENTO: 01/12/2009, PUBLICAÇÃO: DJE 14/01/2010 - Página 195).





## Poder Judiciário

A posse anterior da autora, com justo título, porque decorrente do direito de propriedade, resta portanto, suficientemente comprovada nos autos, satisfazendo o primeiro requisito exigido na espécie.

### II.II.II. A POSSE DOS REQUERIDOS / ESBULHO

As razões recursais demonstram inconformismo com o reconhecimento da posse dos requeridos, por ter a sentença considerado:

a) Contrato de arrendamento para fins de exploração rural, lavrado em data de 25.09.2005, com firma reconhecida em data de 17.03.2011, firmado entre e e (arrendatários)

(arrendador);

b) Contrato de locação datado de 06.06.2008, firmado entre (locador) e e sua esposa (locatários);

c) Termo aditivo a contrato de arrendamento agrícola, datado de 01.10.2002, com firma reconhecida em 17.03.2011, firmado entre e

## Tribunal de Justiça

e (arrendador) (arrendatário);

d) Contrato de arrendamento agrícola, datado de 01.10.2001, com firma reconhecida em data de 17.03.2011, firmado entre e (arrendador) (arrendatário) (o destaque é nosso).

Estado do Paraná

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 10 de 14

Afirma restar equivocada a sentença, porquanto os “carimbos” tratam de autenticação e, não de reconhecimento de firmas, não tendo sido apreciada sua alegação de ausência de reconhecimento de firma, além de não constar assinatura de testemunhas, em decorrência do que vê, *sérias contradições* na decisão, porque o



## Poder Judiciário

contrato de arrendamento firmado em 25/09/2005,  
entre [REDACTED] e s/m

[REDACTED] (a qual seria irmã de [REDACTED], o anterior proprietário) e de [REDACTED], envolvendo a área onde encontram-se os lotes em questão, referia-se a uma área de seis alqueires e meio, tendo prazo de vigência de 01/10/2005 até 01/10/2010, com pagamento em 200 sacas de soja por ano e, em 06/6/2008, o arrendatário locou toda a área para os apelados, requeridos, por R\$ 100,00 (cem reais) por mês, o que implicaria em R\$ 1.200,00 por ano, tratando-se, portanto de valor bem inferior aquele que o próprio arrendatário pagava.

Tem razão a autor, primeiro, quanto as anotações sob carimbo nos contratos referidos, que de fato, tratam-se de carimbos de *autenticação* de cópias, e não de reconhecimento de firmas, além de, de fato, ditos contratos não estarem suficientemente formalizados com assinaturas de testemunhas, além da disparidade de valores dos contratos, porque, de fato, no ano de 2008, quando o suposto *arrendatário* ([REDACTED]) (mov. 1.19, p. 1), firmou, em pleno curso da vigência do contrato que mantinha, a *locação* do imóvel para os requeridos (reservando um alqueire para si), o preço médio do soja situou-se em R\$ 42,03/saca<sup>2</sup>, o que implica num valor anual (R\$ 42,03\*200.00) de R\$ 8.406,00 (oito mil quatrocentos e seis reais), ou R\$ 700,50 (setecentos reais e cinquenta centavos) por mês.

Assim ante a ausência de formalidade essencial no instrumento do contrato (testemunhas), além da ausência registro, seja no Registro de Imóveis, seja mesmo em Títulos e Documentos, põe sérias dúvidas quanto a

## Tribunal de Justiça

existência e validade do negócio jurídico que se pretende por ele retratar, como reconhece a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao que se vê:

**“RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - ATRIBUTOS DO TÍTULO - CONFISSÃO DE DÍVIDA - ART - 580, CAPUT, DO CPC/1973 - TESTEMUNHA INSTRUMENTÁRIA. ADVOGADO DO EXEQUENTE. INTERESSE NO FEITO. FATO QUE NÃO CONFIGURA ELEMENTO CAPAZ DE MACULAR A HIGIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.** 1. Apenas constituem títulos executivos extrajudiciais aqueles taxativamente definidos em lei, por força do princípio da tipicidade legal (nullus titulus sine legis), sendo requisito extrínseco à substantividade do próprio ato. 2. No tocante especificamente ao título executivo decorrente de documento particular, salvo as hipóteses previstas em lei, exige o normativo processual que o instrumento contenha a assinatura do devedor e de duas testemunhas (NCPC, art. 784, III, e CPC/1973, art. 595, II), já tendo o STJ reconhecido que, na sua ausência, não há falar em executividade do título. 3. **A assinatura das testemunhas é requisito**

<sup>2</sup> <http://www.conab.gov.br/conabweb/download/sureg/PR/Soja%20Junho%202009.pdf>; acesso em 23/03/2018





Estado do Paraná

## Poder Judiciário

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 - 17ª CCiv. fls. 11 de 14

**extrínseco à substância do ato, cujo escopo é o de aferir a existência e a validade do negócio jurídico. O intuito foi o de permitir, quando aventada alguma nulidade do negócio, que as testemunhas pudessem ser ouvidas para certificar a existência ou não de vício na formação do instrumento, a ocorrência e a veracidade do ato, com isenção e sem preconceitos.** 4. 'A assinatura das testemunhas instrumentárias somente expressa a regularidade formal do instrumento particular, mas não evidencia sua ciência acerca do conteúdo do negócio jurídico' (REsp 1185982/PE, Relª Min. Nancy Andrighi, 3ª T., Julgado em 14.12.2010, DJe 02.02.2011). Em razão disso, a ausência de alguma testemunha ou a sua incapacidade, por si só, não ensejam a invalidade do contrato ou do documento, mas apenas a inviabilidade do título para fins de execução, pela ausência de formalidade exigida em lei. 5. Esta Corte, excepcionalmente, tem entendido que os pressupostos de existência e os de validade do contrato podem ser revelados por outros meios idôneos, e pelo próprio contexto dos autos, hipótese em que tal condição de eficácia executiva - a assinatura das testemunhas - poderá ser suprida. 6. O Superior Tribunal de Justiça, em razão das disposições da lei civil a respeito da admissibilidade de testemunhas, tem desqualificado o título executivo quando tipificado em alguma das regras limitativas do ordenamento jurídico, notadamente em razão do interesse existente. A coerência de tal entendimento está no fato de que nada impede que a testemunha participante de um determinado contrato (testemunha instrumentária) venha a ser, posteriormente, convocada a depor sobre o que sabe a respeito do ato negocial em juízo (testemunha judicial). 7. Em princípio, como os advogados não possuem o desinteresse próprio da autêntica testemunha, sua assinatura não pode ser tida como apta a conferir a executividade do título extrajudicial. No entanto, a referida assinatura só irá macular a executividade do título, caso o executado aponte a falsidade do documento ou da declaração nele contida. 8. Na hipótese, não se aventou nenhum vício de consentimento ou falsidade documental apta a abalar o título, tendo-se, tão somente, arguido a circunstância de uma das testemunhas instrumentárias ser, também, o advogado do credor. 9. Recurso especial

não provido." (STJ - REsp 1.453.949 - (2012/0233223-8) - 4ª T. - Rel. Min. Luis Felipe Salomão - DJe 15.08.2017 - p. 3022) ("In" *Juris Sintese. IOB Informações Objetivas*. São Paulo, DVD nº 127 Set-Out/2017, Ementa nº 252000035192)

Além disso, como já visto os *arrendantes* [REDACTED]

e

## Tribunal de Justiça

s/m [REDACTED], já haviam vendido anteriormente o imóvel para

[REDACTED], e esta, por sua vez, já o havia vendido à autora, por escritura de compra e venda, outorgada em 23/04/2004, inscrita no **R-1** das respectivas matrículas supra referidas em 05/05/2004. Ainda que não se ignore o fato o arrendante não necessita ser proprietário da coisa, esse fato, corrobora a ausência de validade do negócio jurídico retrato nos contratos de arrendamento/locação referidos, como bem aponta a autora.

Também é relevante o fato, igualmente não analisado pela r. sentença, de ter requerido juntado com sua contestação um instrumento de contrato de arrendamento, supostamente firmado com [REDACTED],





## Poder Judiciário

tendo por objeto a mesma área, ... *para fins de exploração agrícola* celebrado no dia 11/04/2011 com vigência prevista pelo período 05/04/2011 a 05/04/2012 (mov. 1.17, p. 11), sem referir, entretanto, quanto ao contrato anterior, firmado com [REDACTED], além de que, em seu depoimento pessoal, em momento algum mencionou o nome desse arrendante, muito menos esclareceu essa suposta contratação, como também aponta com propriedade a apelante. De qualquer forma esse contrato também padece dos mesmos vícios que os anteriores.

Estado do Paraná

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 12 de 14

Portanto, se de fato não houve conluio entre os supostos contratantes, no intuito de comprovar posse, como alegado pela autora em suas razões finais (mov. 199.1, p.5), o que não fora verificado pela sentença, como alegado nas razões recursais, é de se considerar que a ausência de testemunhas no instrumento, não permite conferir a validade que os requeridos querem emprestar aos contratos em questão, podendo ter valor, quando muito entre as partes contratantes, não podendo ser considerado como elemento de prova a corroborar a versão dos requeridos quanto a posse do imóvel, ao menos nessa época.

Da prova oral colhida nos autos, observa-se, ter o requerido varão, dito que ... *quem decide sobre a possibilidade de acordo nos presentes autos é o Sr. [REDACTED] e o Sr. [REDACTED]. O primeiro contrato de arrendamento foi feito em 2007/2008. Realiza os pagamentos do arrendamento para a Sra. [REDACTED], no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais). Conhece o Dr. [REDACTED] o desde menino. Antes do período de 2006/2007, não esteve na posse da área. A Sra.*

## Tribunal de Justiça

[REDACTED] é irmã do Sr. [REDACTED]. Quando entrou no imóvel não tinha conhecimento que a área era de loteamento” (mov.189.2).

Verifica-se assim, uma contradição no depoimento, porque a reintegração de posse é proposta em relação a sua pessoa, e não em relação a [REDACTED] ou [REDACTED], o que é no mínimo



## Poder Judiciário

curioso, demonstrando que o requerido não está defendendo a posse que alega ter sobre a

coisa.

A requerida [REDACTED] não traz qualquer informação de relevância, a ser aqui considerada (mov. 189.9).

A testemunha [REDACTED], afirmado conhecer [REDACTED], *o qual morava na sede em uma chácara na entrada da cidade de aproximadamente 7 alqueires, o qual ... plantou no imóvel, de 1999 a 2001, o qual teria sido arrendado à pessoa de [REDACTED], e este plantava soja e trigo na propriedade,* além de afirmar conhecer o réu [REDACTED], o qual se encontraria no imóvel através de arrendamento, referindo que o imóvel é cercado, e que o réu se utiliza dele para cultivo de verduras no imóvel, sendo que o muro que cerca o imóvel foi construído por [REDACTED], reconhecendo que [REDACTED] foi proprietário do *imóvel* (mov. 189.1).

A testemunha [REDACTED], já citada anteriormente, confirma a inexistência de ocupação, nem construções ou animais no imóvel na época em que fez o levantamento topográfico para implantação do levantamento destinado a construção de casas populares, no ano de 2007, certo que em momento anterior constatou a existência de uma cerca com três fios de arame e alguns animais de propriedade do requerido, mas quando chegou para o levantamento da topografia não tinha mais a cerca nem os animais, ou seja não estava o requerido na posse do imóvel (mov. 189.7).

Estado do Paraná

**Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv.** fls. 13 de 14

O informante [REDACTED], afirma que esteve no

## Tribunal de Justiça

local por volta de 2006/2007, logo após a medição dos lotes, e *posteriormente, foi construída uma cerca de arame, com palanques novos,* onde se encontraria o requerido, o qual o questionou sobre o que o depoente estaria fazendo no local foi embora sem sequer adentrar na propriedade (mov. 189.6).

A testemunha [REDACTED], afirma conhecer a





## Poder Judiciário

propriedade, na qual já plantou soja no terreno quando o arrendou por 2 anos (1997/1998), dizendo que [REDACTED] morava na chácara e fez muros na propriedade, não sabendo esclarecer a respeito do loteamento, e depois que saiu do local, em 1998, é que [REDACTED] passou a morar no imóvel, não tendo conhecimento da doação para o município, referindo a existência de cercas no local, sem saber quem as construiu, afirmando que a pessoa de DR. [REDACTED] teria sido proprietário da área e quem lhe arrendou a terra, como arrenda (outra) (mov. 189.5), enquanto o informante [REDACTED], afirma ter morado na chácara, cujo pasto ali existente, seria cuidado por [REDACTED], afirmando ter sido a propriedade foi arrendada ao requerido [REDACTED] (mov. 189.4).

A testemunha [REDACTED], ex prefeito do Município entre 2005/2008, confirma a doação do imóvel instituição de loteamento, e não construção das casas, pois na época tinham terminado o conjunto [REDACTED], enquanto [REDACTED] a [REDACTED], ficou de construir as casas, não sabendo informar o motivo da não realização do projeto, em que pese *dado todo o procedimento para a realização das construções*, inclusive estudo para viabilidade água no loteamento, o qual fora inteiramente piqueteado, encontrando-se o imóvel na época à disposição do município para a construção das casas, quando foram demarcados os 190 lotes, confirmando ter vistoriado a área em 2007, quando não havia nenhuma edificação ou ocupação na área (mov.189.3).

Enfim, a prova oral, não confirma a posse dos requeridos da forma como eles alegaram na contestação, mas apenas no ano de 2009 ou posteriormente, como afirmado na inicial e, como inclusive, registrado perante a Autoridade Policial pelo Boletim de Ocorrência n. 1.455 (mov.1.13, p. 1).

Os próprios requeridos juntaram com a contestação cópias do laudo pericial lavrado pelo Instituto de Criminalística, com o fito de examinar o local do imóvel, a fim de constatar eventual crime de esbulho (mov. 1.21, p. 15), onde se constatou ter sido o terreno questão, *totalmente cercado com mourões de eucalipto e arame farpado, sendo que, em sua maioria, o arame não apresenta oxidação, sendo*

## Tribunal de Justiça

*esta a sua primeira aplicação. Juntamente com os mourões de eucalipto, os quais foram cortados recentemente, o arame farpado fornece os elementos necessários para que o perito possa afirmar que o terreno foi cercado há não mais que uma semana* (mov.





Estado do Paraná

## Poder Judiciário

Apelação Cível nº 0001001-67.2011.8.16.0081 – 17ª CCiv. fls. 14 de 14

1.22, p. 1. – *sem os destaques*), reportando-se às imagens demonstrando o local com suas características (mov.1.22, p. 2-4 e 1.23, p. 3-5).

Ou seja, como o laudo pericial é de 29/12/2009, consta-se que as cercas foram feitas naquele mês, corroborando as afirmações da inicial, quanto a data em que os requeridos passaram a ocupar o imóvel.

Veja-se que os requeridos não apresentam outra razão para a ocupação da área, que não a existência de suposto *arrendamento* ou *locação*, o que deve ser desconsiderado, como supra apontado, tendo-se, dessa forma, contrariamente à conclusão da r. sentença impugnada, que a prova material e oral contida nos autos, converge no sentido das alegações da inicial, restando cabalmente comprovado o esbulho parte dos requeridos à posse da autora, imperando-se realmente a reforma da sentença, determinando-se a reintegração da posse como pleiteado pela autora na inicial.

### II.III. DA SUCUMBÊNCIA

Com o acolhimento da apelação, deve ser invertida a responsabilidade das partes pelo pagamento de custas processuais e honorários, mantendo-se no patamar fixado (10% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, § 2º c/c 6º, do CPC/15) (mov. 237.1).

### III. CONCLUSÃO

ANTE AO EXPOSTO, **dou provimento** ao recurso de apelação invertendo os ônus da sucumbência, na forma da fundação supra.

É o voto.

Curitiba, 11 de abril de 2018.

  
Juiz Francisco Jorge  
Relator

FCJ/G-TCP/brl

