

ACÓRDÃO nº 123.71 DJ: 11/03/2015
 PROCESSO Nº 2014.3.005940-7
 ÓRGÃO JULGADOR: 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
 RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO
 COMARCA: CASTANHAL
 AGRAVANTE: PRIME INCORPORADORA LTDA.
 Advogado (a): Dr. Gustavo Espinheiro do Nascimento Sá
 AGRAVADA: Rubia Maria Lemos dos Santos
 Advogado: Dr. Ariolino Neres Sousa Junior
 RELATORA: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. REQUISITOS DA TUTELA ANTECIPADA. NÃO DEMONSTRADOS. NECESSIDADE DE CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA.

1- A ação de *imissão de posse* é a via adequada para que o adquirente do imóvel, proprietário, obtenha também a *posse* do bem, de quem injustamente a detenha.

2- In casu, não está demonstrada a *prova inequívoca* capaz de levar à verossimilhança das alegações, uma vez que *inexiste nos autos documentação acerca da venda/transferência do imóvel que a agravante pretende ser imitada na posse*.

3- A hipótese dos autos não permite ao julgador que dispense a dilação probatória, a instrução do processo e antecipe os efeitos da tutela pretendida, sob pena de irreversibilidade da medida.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores Integrantes da 2ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em **conhecer** do agravo de instrumento e negar-lhe provimento, para manter in *totum* a decisão de primeiro grau por seus próprios fundamentos.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará. 2 de março de 2015. Relatora Exma. Sra. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pela Exma. Desa. Helena Percila de Azevedo Dornelles, tendo como segunda julgadora a Exma. Desa. Helena Percila de Azevedo Dornelles e terceira julgadora a Exma. Sra. Juíza Convocada Ezilda Pastana Mutran.


 Desembargadora Célia Regina de Lima Pinheiro

Relatora

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo** interposto por PRIME INCORPORADORA LTDA contra decisão do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Castanhal (fl.17) que nos autos da Ação de Imissão de Posse, revogou a antecipação de tutela deferida em despacho inicial, determinando o imediato recolhimento do mandado de imissão de posse do bem em questão, devendo este permanecer com a requerida até ulterior deliberação.

Historia a agravante que adquiriu da Sra. Rúbia Maria Lemos dos Santos, o imóvel na Travessa Cônego Leitão, nº1658- Centro, Castanhal -Pará, mediante escritura pública e registro, sendo então proprietária do bem.

Informa que até a presente data, a requerida não desocupou o referido imóvel, razão pela qual propôs Ação de Imissão de Posse c/c Perdas e Danos com Pedido de Tutela Antecipada, tendo o juiz singular deferido a liminar. Que posteriormente, após a apresentação da defesa, a liminar foi revogada, decisão esta que se ataca.

Relata que, na inicial, demonstra a aquisição do imóvel (terreno sem edificação) mediante Escritura Pública de Compra e Venda pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e posteriormente averbou no respectivo registro do imóvel, uma casa residencial de alvenaria nº.1658, **com dois pavimentos** em laje pré-fabricada, estrutura de telhado em madeira, cobertura em telhas de cerâmicas.

Detalha que no **pavimento térreo** tem garagem, ponto comércio com banheiro, sala de visitas, sala de jantar, jardim de inverno, 01 lavabo, 01 quarto de serviço, um banheiro social serviço, sala de jantar e área de serviço e no **pavimento superior**: 01 suíte com closet e sacada, jardim de inverno, estar íntimo, sala de estudo, sacada e suas suítes com sacada perfazendo uma área total de 438,00 m². Informa que na referida obra o custo do material e da mão de obra totalizou a importância de R\$ 575.895,54 (quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

Sustenta que diversamente do entendimento do juiz "*a quo*" não existe diferença exorbitante entre o valor adquirido do imóvel e o valor apresentado no laudo, na defesa, pois, primeiramente houve a aquisição do imóvel no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) através da Escritura Pública e posteriormente a averbação da casa no valor de R\$575.895,54.

Pinheiro



(quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

Ressalta ainda que o laudo apresentado pela agravada não retira sua condição de proprietária do imóvel.

No tocante a compra e venda de estabelecimento empresarial juntado na defesa, diz que apenas tumultua o andamento processual, já que as partes envolvidas nesse negócio são Naturale Açaí Comércio de Polpa Ltda. (vendedora) e Camilla dos Santos Albarelli de Castro e Bruno Rodrigues Nunes (compradores).

Afirma que estão presentes os requisitos necessários para a concessão da imissão de posse.

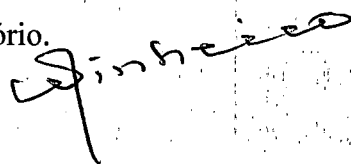
Requer seja o presente recurso provido.

Junta documentos de fls. 17-104.

Em decisão monocrática à fl. 107-, publicada no DJ nº 5464/2014 de 21/3/2014, indeferi o pedido de efeito suspensivo.

Certidão de fl. 113 acerca da ausência de apresentação de contrarrazões e informações.

É o relatório.



VOTO

**A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO
(RELATORA):**

Conheço do agravo de instrumento, eis que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão interlocutória que na ação de imissão de posse, revogou a antecipação de tutela deferida em despacho inicial.

Destarte, o cerne da questão é verificar se estão preenchidos os requisitos para a concessão de tutela antecipada na ação de imissão de posse.

Analisando detidamente o caso concreto, entendo que deve ser mantida a decisão ora atacada pela fundamentação que passo a expor.

Depreende-se dos autos que em 17 de dezembro de 2010, a agravada/Sra. Rubia Maria Lemos dos Santos outorgou Procuração Pública ao Sr. José Wanderley Marques Melo (fl.88), lavrado no livro 79, Folha: 030, no Cartório Araújo, 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis, Comarca de Castanhal, a quem conferiu amplos, **irrevogáveis e irretratáveis** poderes para prometer vender, vender, ceder, doar, alugar, permutar, ou de qualquer forma alienar **TERRENO sem edificação e sem número**, situado na Travessa Cônego Leitão, perímetro compreendido entre a Av. Presidente Vargas e a Rua Hernani Lameira da Silva na cidade de Castanhal, designado por lote nº.44, medindo 10,00 metros de frente por 37,60 metros de fundos; confinando de ambos os lados e fundos com quem de direito for devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis no livro 2-D, fls.228, sob o nº.1.427.

Verifica-se que o Sr. José Wanderley Marques Melo, representante/ sócio da agravante (Estatuto Social-fl.63), de posse da mencionada Procuração alienou o Terreno sem edificação, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) à empresa Prime Incorporação Ltda., conforme se depreende da Escritura Pública, lavrada no dia 02 de março de 2011, livro 93, folha 139, a qual transcrevo parcialmente(fl.34 e 34v.)

“Saibam quantos virem esta Escritura Pública de Venda e Compra, que aos (02) dias do mês de março do ano de dois mil e onze (2011), (...) compareceram partes justas e avindas, de um lado como OUTORGANTE VENDEDORA, **RÚBIA MARIA LEMOS DOS SANTOS**,(...), JOSÉ WANDERLEY MARQUES MELO (...), conforme Pública irrevogável e irretratável, de 17 de dezembro de 2010, lavrada às fls.030 do livro nº.79, das notas deste Cartório, instrumento esse que fica arquivado neste Cartório; e, de outro lado como OUTORGADA COMPRADORA, **PRIME INCORPORADORA LTDA**; (...), representada neste ato pelo sócio administrador JOSÉ WANDERLEY MARQUES MELO (...); os presentes juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim Tabeliã, à vista dos documentos que me foram apresentados do que dou fé. E pelo (sic)OUTORGANTE VENDEDORA , me foi dito o seguinte: Que é legítima proprietária do seguinte

C. Pinheiro

imóvel: Terreno sem edificação, designado por lote nº.44, situado na Travessa Cônego Leitão (...) devidamente no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca no livro 2-D, às fls.228 (R.1) sob a matrícula nº.1.427. Que se achando referido imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, foro, pensão ou hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas, pela presente escritura, o vende a OUTORGADA COMPRADORA, pelo preço certo e ajustado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) já integralmente pago em moeda corrente e legal do País, de cuja declaração eu Tabelião, dou fé, pelo que dá a outorgada compradora, a mais geral, rasa, definitiva e irrevogável quitação da quantia recebida, para nada mais reclamar em qualquer tempo sobre ela ou a venda que ora é feita. Que, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, transmite a Outorgada Comprador, toda a posse, domínio, direito e ação que antes tinha e exercia sobre o imóvel ora vendido (...)"

Ainda compulsando os autos, observa-se que no dia 4/3/2011, o terreno sem edificação designado por lote nº.44, situado na Travessa Cônego Leitão, perímetro entre Presidente Vargas e Rua Hernani Lameira da Silva, centro, Castanhal/PA. teve sua matrícula averbada no Registro de Imóveis, livro nº.2-d, sob nº.1.427, R.2.M.1.427(fl.36).

Sabe-se que a causa petendi do autor da ação de imissão de posse é a existência de título aquisitivo da propriedade em seu nome, e seu pedido é a obtenção da posse direta da coisa, a qual nunca esteve em seu poder.

Destarte, cabível a imissão de posse quando o adquirente pretende reaver a posse da coisa em poder do alienante ou de terceiro.

Nelson Nery Júnior, ao discorrer sobre a imissão na posse, nos ensina:

"Outra situação que admite a antecipação ocorre quando o autor tem contrato preliminar de compra e venda de imóvel, no qual exista cláusula de prazo para a entrega do bem. Caso seja outorgada a escritura, pago integralmente o preço e não entregue o imóvel, pode ajuizar o autor ação de imissão na posse e pedir, liminarmente, antecipação dos efeitos da tutela de mérito. Neste caso há prova inequívoca da alegação (documento comprovando a data para a entrega do imóvel e escritura comprovando o pagamento do preço e a transferência do domínio), de modo que, pedida a antecipação, o juiz deve concedê-la." (in CPC Comentado e Legislação Extravagante, 9ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, nota 20 ao art. 273, p. 456)

Nesse contexto, os requisitos para a concessão da tutela pretendida em sede de ação de imissão de posse estariam preenchidos caso a situação posta nos autos fosse relacionada ao terreno sem edificação designado por lote nº.44, situado na Travessa Cônego Leitão, considerando que a ré/agravada outorgou, através de Procuração Pública, amplos poderes ao Sr. José Wanderley Marques Melo, inclusive de venda.

Ocorre que, segundo a leitura da inicial, em especial à fl.25, constata-se que o agravante não pretende a imissão de posse do terreno sem edificação designado pelo lote nº.44 e sim do imóvel localizado na Travessa Cônego Leitão, nº.1658, Bairro Centro na

Cidade de Castanhal, na qual alega que adquiriu mediante Escritura Pública conforme Registro Geral do livro 2-D, matrícula nº.1427.

Tal fato não está comprovado no caderno processual.

O que emerge dos autos é que o agravante em 11 de outubro de 2012, averbou A.V. 3.M1.427, na matrícula 1.427, **através de uma petição** uma casa residencial nº.1658, com as seguintes especificações: em alvenaria, em dois pavimentos em laje pré-fabricada, estrutura do telhado em madeira, cobertura em telhas cerâmicas, contendo o PAVIMENTO TÉRREO: garagem, ponto comercio com banheiro, sala de visitas, sala de jantar, jardim de inverno, 01 lavabo, 01 quarto serviço, um banheiro social serviço, cozinha e área de serviço; PAVIMENTO SUPERIOR: 01 suíte com closet e sacada, jardim de inverno, estar intimo, sala de estudo, sacada e 02 suítes com sacada, perfazendo uma área total construída de 438,00m², onde foi gasto entre material e mão de obra a importância de R\$-575.895,54 (quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), conforme a documentação apresentada, a seguir descrita: 1) PLANTA BAIXA aprovada pela Prefeitura de Castanhal, em 02/02/2011, assinada pelo Secretário de Obras e Urbanismo, Ronilson Correa de Sena; 2) DECLARAÇÃO DO CONSTRUTOR, datada de 24/02/2012, assinada pelo engenheiro responsável: Paulo Sérgio Rodrigues Titan- CREA/PA 1446-D; 3) HABITE-SE nº.891/2011, aprovado em 02/02/2011, pelo Secretário de Obras e Urbanismo, Ronilson Corrêa de Sena; 4) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO – CND nº.000422012-12001065, emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 02/10/2012, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório.

De outra ponta, observo às fls.56/58, contratô de compra e venda de estabelecimento empresarial, onde consta como vendedor e comprador, Naturale Açaí Comércio de Polpas Ltda e Camilla dos Santos Albarelli de Castro, respectivamente, onde é possível identificar que no imóvel referido acima reside a Sra. Camilla dos Santos Albarelli de Castro.

Nesse contexto, entendo que a verossimilhança da alegação do autor, acerca da aquisição do imóvel, objeto da lide, não está devidamente comprovado.

Logo, o art. Art. 1.245 do Código Civil, *in verbis*: “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*” não se aplica ao caso em análise.

Destarte, entendo que os requisitos para a concessão da imissão de posse, em tutela antecipada, não foram devidamente comprovados, vez que a autora/agravante não evidenciou, mediante prova inequívoca acima citada, ser proprietário do imóvel localizado à **Travessa Cônego Leitão, nº. 1658.**



Por derradeiro, registro que a hipótese dos autos não permite ao julgador que dispense a dilação probatória para que antecipe os efeitos da tutela pretendida.

Ante o exposto, conheço do recurso, mas lhe nego provimento para manter in *totum* a decisão de primeiro grau por seus próprios fundamentos.

É o voto.

Belém/PA, 2 de março de 2015.


Desembargadora **CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**
Relatora

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
Gab. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro

REMESSA

Para:

Secretaria

Em

9 / 3 / 2015


Servidor