



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR LUIZ SÍLVIO RAMALHO JÚNIOR

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0001133-92.2012.815.0251

ORIGEM: 4ª Vara da Comarca de Patos

RELATOR: Juiz Onaldo Rocha de Queiroga, convocado, com jurisdição limitada, em substituição à Desª Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

APELANTE: Olímpia Neta Oliveira

ADVOGADO: Felipe Ribeiro Coutinho G. Silva (OAB/PB 11.689)

APELADO: Marcones Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ADVOGADOS: Daniel de Oliveira Rocha (OAB/PB 13.156) e Daniel Ramalho da Silva (OAB/PB 18.783)

APELAÇÃO CÍVEL. 1. PRELIMINAR. PEDIDO DE NULIDADE DE ESCRITURA. PARTICIPAÇÃO DOS VENDEDORES NA LIDE. ANÁLISE DESNECESSÁRIA. DESISTÊNCIA DA APELANTE QUANTO A ESSA PRETENSÃO RECURSAL. PREJUDICIALIDADE. **2.** REINTEGRAÇÃO E IMISSÃO DE POSSE. NATUREZA POSSESSÓRIA E PETITÓRIA. JULGAMENTO CONJUNTO. POSSIBILIDADE. POSSE ANTERIOR DEMONSTRADA. REINTEGRAÇÃO QUE SE IMPÕE. IMISSÃO. VIA ELEITA INADEQUADA. CARÊNCIA DE AÇÃO. NULIDADE DA ESCRITURA. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL.

- A desistência de parte da apelação, notadamente quanto ao pedido de nulidade de escritura, torna prejudicada a análise dessa matéria.

- Apesar de as ações de reintegração de posse e de imissão de posse possuírem naturezas distintas, possessória e petitória, respectivamente, o julgamento conjunto delas é plenamente possível, máxime como forma de evitar decisões conflitantes e de prestigiar a economia e a celeridade processual.

- Demonstrada a posse civil anterior, impõe-se o provimento do pedido de reintegração.

- Há carência de ação quando o autor elege via inadequada para buscar seu direito.

- Um simples recibo de compra e venda não pode ter força jurídica para invalidar uma escritura pública, devidamente formalizada, devendo ser negado o pedido de nulidade desta.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, julgar prejudicada a preliminar e, no mérito, por igual votação, dar provimento parcial à apelação, nos termos do voto do relator.**

Trata-se de apelação cível interposta por OLÍMPIA NETA OLIVEIRA contra sentença (f. 78/87) proferida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Patos, que apreciou conjuntamente uma ação de reintegração e outra de imissão de posse, em que são partes a ora apelante e MARCONES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Com relação à ação de reintegração de posse – Processo n. 0001133-92.2012.815.0251, o magistrado julgou improcedente o pedido elaborado por Olímpia Neta Oliveira, por entender que o recibo apresentado pela promotente não é suficiente para comprovar a compra do terreno em litígio e que os depoimentos colhidos são inservíveis para amparar o fato constitutivo do direito da autora.

Já no tocante à ação de imissão de posse – Processo n. 0003487-90.2012.815.0251, o juiz, fulcrado no poder probatório da escritura pública colacionada aos autos, julgou procedente o pleito inaugural feito por Marcones Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., determinando que a demandada desocupe e entregue à referida empresa o Lote 6 da Quadra 20 do Loteamento Jardim Guanabara, na cidade de Patos - PB.

Ao final, o magistrado asseverou que, por um lado, restou demonstrado o domínio da empresa Marcones Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. sobre o imóvel objeto do litígio, e que, de outro, configurou-se injusta a posse exercida pela Srª Olímpia Neta Oliveira.

Em suas razões recursais (f. 120/130), a apelante, Olímpia Neta Oliveira, alegou que vem exercendo a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel em questão desde 1996 e, portanto, não poderia o julgador ter considerado a existência de posse injusta. E, ressaltando sua condição de

possuidora, o preenchimento dos requisitos do art. 927 do CPC e a impossibilidade de discutir-se domínio em demanda possessória, defendeu a procedência da ação de reintegração.

Ressaltou que o recibo colacionado às f. 20, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), faz prova de que Maria Luzinete Morais de Sousa vendeu-lhe o citado lote 6, em 21/10/1996, fato que teria sido confirmado pelos depoimentos colhidos.

A recorrente também aduziu a nulidade da escritura do lote em litígio, sob o argumento de que ele não entrou na partilha dos bens deixados por Edvaldo Fernandes Mota e, portanto, não poderia ter sido vendido pela herdeira Ilana de Araújo Motta, uma vez que esta nunca foi a proprietária daquele bem.

Com base nesses argumentos, a apelante requereu a reforma da sentença, a fim de que seja mantida na posse do bem.

Sem contrarrazões, conforme certificado às f. 137.

A Procuradoria de Justiça, no parecer de f. 147, evidenciou que não existe interesse que recomende sua intervenção.

É o relatório.

**VOTO: Juiz Convocado ONALDO ROCHA DE QUEIROGA
Relator**

PRELIMINAR:

Na sessão de julgamento do dia 09/05/2016, o Desembargador Abraham Lincoln da Cunha Ramos suscitou a preliminar de nulidade da sentença, em relação ao pedido de nulidade da escritura do lote de terreno n. 06, diante da ausência de participação dos vendedores do imóvel na lide (f. 175).

Em virtude dessa arguição, o julgamento foi suspenso para que as partes se manifestassem sobre a preliminar.

A apelante Olímpia Neta Oliveira atravessou a petição de f. 182/184, onde demonstra expressamente sua renúncia quanto à devolução do julgado, no aspecto da nulidade da escritura pública em discussão, evidenciando sua desistência desse tópico do seu recurso.

A parte recorrida, Marcones Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., apresentou sua manifestação por meio da petição de f. 191, demonstrando sua concordância quanto à renúncia da recorrente.

Configurada, de um lado, a renúncia da apelante, e, do outro, a anuência da parte recorrida, torna-se desnecessária a análise da apelação, no ponto que discute a nulidade da escritura do lote de terreno n. 06, restando prejudicada a análise da preliminar suscitada.

Assim, **julgo prejudicada a preliminar.**

MÉRITO:

É **indiscutível a posse da autora sobre os imóveis questionados**, porquanto foi reconhecida pela prova testemunhal e pelo depoimento pessoal da própria ré. Está comprovado, pois, que a recorrente construiu uma casa no lote de terreno de n. 8 e um muro circundando os dois outros lotes, sem oposição alguma.

Nesse contexto, vale ressaltar que não afasta a posse da apelante a alegação de domínio sobre o lote de n. 06, constante dos autos como sendo de propriedade da apelada. É que, consoante a doutrina e a própria lei, essa matéria está superada.

Com efeito, o Direito antigo consagrava o **princípio da separação do juízo possessório do juízo petitório**. Tratava-se de uma tradição legada pelo Direito romano, traduzida na expressão de Ulpiano: *separata esse debet possessio a proprietate*. Era a demonstração de que o processo possessório deveria ser havido como processo preliminar do petitório.

A posse, portanto, deveria ser protegida por si mesma, independentemente da propriedade, e o possuidor deveria ser protegido tão-somente porque era possuidor. **Do contrário, advertia Carvalho Santos**¹: "Se só o proprietário fosse protegido em sua posse, desaparecia a proteção a esta por si mesma, o que importaria em aceitar-se a contradição da própria lei, quando assegura proteção possessória ao mero possuidor".

As Ordenações, Livro 4, Título 58, não admitiam a alegação de domínio em defesa do espoliador, mandando que "posto que alegue que é senhor da coisa ou lhe pertence ter nela algum direito, não lhe seja recebida tal razão, mas sem embargo dela seja logo constrangido a restituí-la ao que a possuía e perca todo direito que nela tinha pelo fazer por sua própria força, e sem autoridade de justiça".

¹ J. M de Carvalho Santos, ob. cit., 7 v. 6 ed., p. 153.

No assento de 16 de fevereiro de 1786, relativo à transmissão da posse aos herdeiros, foi preceituado não se dever “seguir o visível absurdo de se julgar nos interditos recuperatórios e nos outros casos ocorrentes no foro, a posse àquele mesmo a que pelo processo e evidência notória dos autos, se depreende não lhe dever ser julgada a propriedade”.

Matéria bastante controvertida, desde o Direito anterior, sem que os autores chegassem a um entendimento. Não a admitiam Ribas, Paula Batista, Lafayette e outros.

O Código Civil de 1916 consagrou o princípio da separação do juízo possessório do juízo petitário, no artigo 505, ao estabelecer que:

Art. 505. Não obsta a manutenção, ou reintegração na posse, a alegação de domínio, ou de outro direito sobre a coisa. Não se deve, entretanto, julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio.

A segunda parte do **artigo 505** criou, no entanto, a exceção do domínio, ao dispor que não se deve julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio.

Conforme o magistério de Carlos Roberto Gonçalves², “tratava-se de um dispositivo controvertido, porque a primeira parte parecia contradizer a segunda. Na primeira, estava representada a própria distinção entre o juízo possessório e o petitário: a alegação de domínio não impede a manutenção ou a reintegração na posse. Assim, se a ação era possessória, vencia quem tinha melhor posse, de nada adiantando alegar domínio. Entretanto, na segunda parte estava dito que não se devia julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencesse o domínio!”

Astolfo Resende, citado por Carvalho Santos³, insurgiu-se contra essa exceção de propriedade, opinando que o dispositivo que a consagra não poderia ter aplicação, uma vez que, suprimido por emendas do Senado, sobre esta não se manifestou a Câmara, como devia. **Além disso, entendia que** “o texto contém em si um princípio contraditório com o sistema do Código, em matéria de posse, citando em seu apoio diversos trechos da obra de Ihering outros tratadistas”.

No mesmo tom é o magistério de Orlando Gomes⁴:

² Carlos Roberto Gonçalves, ob. cit., págs. 49/50.

³ J. M de Carvalho Santos, ob. cit., v. 7 – 6ª ed., p. 153.

⁴ Orlando Gomes, ob. cit., pág. 103.

A *exceptio dominii* deve ser repelida, como uma excrescência no terreno da proteção possessória. Pouco importa que o proprietário seja vencido no *possessório*; pois, se verdadeiramente proprietário é, vencerá no *petitório*. O que se não deve permitir, sob pena de desvirtuamento e conseqüente desorganização do sistema de defesa da posse, é que se manifestem, nas ações possessórias, *pretensões* que não correspondem à posse.

Uma corrente chefiada por Clóvis Beviláqua, com apoio de Pedro Lessa e outros, entendia que o Código prevê a hipótese em que duas pessoas pretendem a posse a título de proprietárias, e manda que, se, em relação a uma delas, falhar, evidentemente, esse pressuposto, a favor dela se não julgue a posse, pois lhe falta o fundamento⁵.

Prevaleceu o entendimento de que a exceção de domínio, nos precisos termos da segunda parte do artigo mencionado, não colide com a teoria de Ihering. Pelo contrário: está de acordo com ela, tanto quanto se afasta da teoria de Savigny, desde que, segundo esta teoria, de um lado as ações possessórias são consideradas meios repressivos de obrigações pessoais *ex delicto*, e de outro, a posse e o domínio são entidades radicalmente diferentes, diferentes a ação possessória e a petítoria⁶.

A aparente contradição foi conciliada pela jurisprudência da seguinte forma: em regra, nas ações possessórias não era permitida a defesa com fundamento no domínio; excepcionalmente, porém, ela era admitida nos seguintes casos: a) quando duvidosa a posse de ambos os litigantes; b) quando as partes disputavam a posse a título de proprietárias.

Com a entrada em vigor do **Código de Processo Civil de 1973**, o artigo 923 reproduziu, com outras palavras, a linha do artigo 505, do Código Civil de 1916, estabelecendo o seguinte:

Art. 923. Na pendência do processo possessório é defeso assim ao autor como ao réu intentar a ação de reconhecimento do domínio. Não obsta, porém, à manutenção ou à reintegração na posse a alegação de domínio ou de outro direito sobre a coisa; caso em que a posse será julgada em favor daquele a quem evidentemente pertencer o domínio.

Posteriormente, a Lei 6.820, de 16.09.80, suprimiu a segunda parte do citado artigo, que passou a ter a seguinte redação:

Art. 923. Na pendência do processo possessório, é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio.

O Código Civil de 2002, no artigo 1.210, § 3º, sacramentou a posição

⁵ J. M de Carvalho Santos, ob. cit., v. 7 – 6ª ed., p. 157.

⁶ Ibidem.

da Lei n. Lei 6.820/80, ao dispor que “não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa”.

Pôs fim, assim, à longa controvérsia que se travou durante anos. Não se permite mais, pois, discutir-se propriedade ou direito real em sede de ação possessória. A proibição, a toda evidência, é de ordem pública, diante da função social que a posse desempenha. Daí não prevalecer o argumento de inconstitucionalidade que se pretende impingir ao § 3º do artigo 1.210 do Código Civil, sob o argumento de que limitou o direito de propriedade.

Nesse sentido vem se pronunciando o STJ, conforme se vê adiante:

Não se admite, em pleito possessório, a exceção de domínio, posto que a lei 6.820/80, ao alterar a redação do art. 923 do CPC, revogou a parte final do art. 505 do Código Civil e, expressamente proibiu pedido dominial no curso de ação possessória⁷.

Civil e Processual Civil. Ação possessória. Exceção de domínio. Art. 505 do antigo Código Civil. Derrogação. Art. 923 do CPC. Lei n. 6.820/80. Súmula n. 83/STJ. Agravo regimental. Improvimento. I. A segunda parte do art. 505 do antigo Código Civil foi derogada pelo art. 923 do CPC, na redação a ele dada pela Lei n. 6.820/1980. Precedentes do STJ. II. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.” (Súmula n. 83/STJ) III. Agravo improvido⁸.

Observe-se que a jurisprudência vem aplicando a regra do § 3º do artigo 1.210 do Código Civil de 2002 nas hipóteses em que a discussão restringe-se à posse, afastando-a, portanto, dos casos em que, na possessória, a disputa é travada com base no domínio.

Destaco vários julgados do STJ a respeito do tema:

Em se tratando de ação possessória, descabe discussão sobre domínio, exceto se os litigantes disputam a posse alegando propriedade ou quando duvidosas ambas as posses suscitadas.⁹

⁷ STJ, REsp 32.467/MG, Rel. Ministro Dias Trindade, Quarta Turma, julgado em 28/02/1994, DJ 19/09/1994 p. 24697.

⁸ STJ, AgRg no REsp 265.156/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 22/08/2006, DJ 25/09/2006 p. 269.

⁹ STJ, AgRg no REsp 885.930/MT, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 27/03/2008, DJe 19/05/2008.

A teor da jurisprudência desta Corte, em se tratando de ação possessória, descabe discussão sobre domínio, exceto se os litigantes disputam a posse alegando propriedade ou quando duvidosas ambas as posses suscitadas. Incorre, no caso, ambas as hipóteses. Assim, incensurável o v. acórdão que julga carecedor de ação - por falta de adequação do pedido autoral à providência requerida - o proprietário que invoca a proteção possessória fundada em título dominial.¹⁰

A proteção possessória independe da alegação de domínio e pode ser exercitada até mesmo contra o proprietário que não tem posse efetiva, mas apenas civil, oriunda de título. II - Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do verbete sumular n. 487/STF, firmada na vigência do Código de 1916, cabe a exceção de domínio nas ações possessórias se com base nele a posse for disputada.¹¹

No caso dos autos, a ré não detém a posse real sobre o lote de terreno de n. 06. Milita em seu favor, tão-somente, a posse civil decorrente da escritura pública de compra e venda de f. 40/41, devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca (f. 42).

Nesse aspecto, a apelação deve ser provida.

O mesmo ocorre quanto ao pedido de imissão de posse deduzido pela apelada.

A **ação de imissão de posse**, no direito antigo, era admitida como o remédio jurídico de caráter administrativo ou como o ato de execução de sentença, mediante o qual a pessoa era investida na posse que se encontrava em poder de outrem, correspondendo ao *adpiscendae possessionis*.

O Código de Processo de 1939, acatando o princípio doutrinário de que as possessórias não tendem simplesmente a manter ou a garantir a posse, mas ainda ao destino de promovê-la, quando fundada em direito certo, incluiu, no rol das ações possessórias, a ação de imissão de posse. Estabeleceu, no artigo 381, que:

Compete a ação de imissão de posse:

I – aos adquirentes de bens, para haverem a respectiva posse, contra os alienantes ou terceiros, que os detenham;

¹⁰ STJ, REsp 755.861/SE, Rel. Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005 p. 434.

¹¹ STJ, REsp 327.214/PR, Rel. Ministro Sálvio De Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 04/09/2003, DJ 24/11/2003 p. 308.

II – aos administradores e demais representantes das pessoas jurídicas de direito privado, para haverem dos seus antecessores a entrega dos bens pertencentes à pessoa representada;

III – aos mandatários, para receberem dos antecessores a posse dos bens do mandante.

Dispôs, ainda, no artigo 382, que, na inicial, instruída com o título de domínio, ou com os documentos da nomeação, ou eleição, do representante da pessoa jurídica, ou da constituição do novo mandatário, o autor pedirá que o réu seja citado para, no prazo de dez (10) dias, contados da data da citação, demitir de si a posse dos bens, ou apresentar contestação, sob pena de, à sua revelia, expedir-se mandado de imissão de posse, sem prejuízo das perdas e danos que em execução se liquidarem.

Oferecida a contestação, a causa tomaria o rito ordinário (art. 383).

O **Código de Processo Civil de 1973** não previu, de modo taxativo, a ação de imissão de posse. Continuou, contudo, a ser utilizada, como ação comum (ação ordinária de imissão de posse), tendo por objeto a obtenção da posse, nos casos legais.

Os Códigos Civil de 1916 e 2002 não a incluíram entre as ações possessórias, impregnados, ainda, da teoria de Savigny de que os interditos possessórios pressupõem sempre uma posse já adquirida, enquanto a imissão vem dar uma posse a quem não a tem.

Ressalte-se que a ação de imissão de posse não se confunde:

I. com a imissão da posse prevista nos artigos 625 e outros, do Código de Processo Civil;

II. com a imissão de posse da coisa expropriada, pedida pelo poder expropriante, em seu favor, nas hipóteses previstas em lei;

III. com a ação reivindicatória, tendo em vista que esta pressupõe perda injusta do domínio e da posse para um terceiro, enquanto que na outra o autor tem o domínio, mas jamais teve a posse.

Sendo assim, há carência quanto ao pedido, visto que é outro o remédio próprio para amparar o direito de propriedade da apelada: a ação reivindicatória, onde se discutiria se a posse da recorrente era injusta ou não.

Daí também o provimento do recurso sob esse aspecto.

Com relação ao pedido de nulidade da escritura de f. 40/41, não

procede. É que, se é verdade que os lotes de terreno ns. 06, 07 e 08 não constaram do Plano de Partilha da Ação de Inventário de Edvaldo Fernandes Motta, no entanto, foram objeto de uma sobrepartilha, feita por escritura pública, conforme consta do seu próprio teor (f. 40/41).

Ademais, um simples recibo de compra e venda não pode ter força jurídica para invalidar uma escritura pública, devidamente formalizada.

Por outro lado não procede o recurso quanto ao pleito de nulidade da escritura pública de compra e venda do lote de n. 07. É que o argumento de que não houve pagamento do preço contrasta com o próprio conteúdo do ato notarial, visto que nele foi declarado que o referido imóvel foi vendido à recorrente pelo preço de dez mil e cem reais (f. 15). Além do mais, se esse fato não ocorreu (senão formalmente), não pode, agora, a apelante valer-se da sua própria torpeza para pedir a nulidade de uma escritura pública que ela subscreveu e aceitou.

Por fim, a apelante é proprietária e possuidora dos lotes de terreno de ns. 07 e 08, e somente possuidora do lote de terreno de n. 06, enquanto que a apelada detém, tão-somente, a propriedade do lote 06, mas não tem a posse. **Em suma:** uma tem a posse, mas não tem a propriedade; a outra, ao contrário, tem a propriedade, mas não tem a posse.

Diante disso, cabe a ambas as partes, caso não se recomponham no juízo da conciliação, dirimirem a controvérsia através das ações próprias, previstas no nosso ordenamento jurídico.

Portanto, **julgo prejudicada a preliminar e dou provimento parcial ao recurso, para:**

1) reconhecer o direito de propriedade da apelante sobre os lotes de terreno ns. 07 e 08, e a posse do lote de terreno n. 06, ressalvando-lhe o direito de promover a ação própria para obter o título de domínio (usucapião), se provar as condicionantes exigidas em lei;

2) julgar a apelada carecedora da ação de imissão de posse, reconhecendo-lhe, no entanto, o direito de manejar a ação específica para tentar reaver o lote de terreno de n. 06 (reivindicatória), de sua propriedade, se também comprovar os pressupostos da lei.

É como voto.

Em razão de equívoco, renumere-se o processo a partir das f. 87.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador **OSWALDO**

TRIGUEIRO DO VALLE FILHO, que participou do julgamento com **ESTE RELATOR** (Juiz de Direito convocado, com jurisdição limitada, em substituição à Excelentíssima Desembargadora MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA) e com o Excelentíssimo Desembargador **ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

Presente à Sessão o Excelentíssimo Doutor **FRANCISCO ANTÔNIO SARMENTO VIEIRA**, Promotor de Justiça Convocado.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa/PB, 19 de setembro de 2017.

Juiz Convocado ONALDO ROCHA DE QUEIROGA
Relator