



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL nº 0000757-15.2011.815.0131 — 4ª Vara de Cajazeiras.

Relator: Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides

RELATOR: Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

APELANTE: Erandy Alves Galindo.

ADVOGADO(S) : José Batista Neto (OAB/PB 9899).

APELADO : Empresa Indústria Farmacêutica da Paraíba Ltda.

ADVOGADO(S): Francisco Francinaldo Bezerra Lopes (OAB/PB 11.635).

AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. PROVA TESTEMUNHAL ROBUSTA. TURBAÇÃO INDEVIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

—Estando preenchidos os requisitos previstos no art. 927 do CPC, a manutenção da posse é medida que se impõe (TJPB; APL 0013010-75.2009.815.0011; Terceira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Aurélio da Cruz; DJPB 18/08/2014; Pág. 13)

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos antes identificados.

ACORDA a Egrégia Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado, **por unanimidade, em negar provimento ao recurso**, nos termos do voto relator.

RELATÓRIO.

Trata-se de **Apelação cível** interposta por **Erandy Alves Galindo** em face da sentença proferida às fls. 393/397 pelo magistrado *a quo*, que julgou procedente o pedido do autor (Indústria Farmacêutica da Paraíba) para mantê-la na posse do imóvel objeto do processo. Determinou, ainda, que o promovido se absteresse da prática de qualquer ato atentatório à posse do promovente e condenou-o em custas e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Alega o apelante, às fls. 399/423, que a promovente apelada não comprovou que estivesse na posse do imóvel, sendo assim a sentença deve ser reformada.

Contrarrazões às fls. 439/448, pleiteando o desprovimento do apelo.

O Ministério Público, no parecer de fls. 454/457, não opinou no mérito da demanda.

É o breve relatório.

VOTO

Narra o promovente que é proprietária do terreno medindo 15,300 m², composto pelos lotes 01 a 12 da quadra 04, localizado às margens da BR 230, conforme declaração e escritura de fls.16/20.

Ocorre que em janeiro de 2011 o promovido entrou em contato com o promovente para informar que havia pertences pessoais em um dos lotes da promovente, sugerindo que pretendia se apossar do imóvel.

Segundo o autor, o promovido reside em Recife e invadiu um galpão nos lotes 07 e 08, onde colocou seus pertences, mas nunca esteve no galpão, apenas realiza ligações para o promovente ameaçando invadir o lote, de modo que resta configurada a turbação apta a ensejar o ajuizamento da ação de manutenção de posse.

Pois bem.

Consoante provas dos autos, o galpão já estava construído com os lotes que foram adquiridos pela promovente. É fato inconteste que houve uma locação (fls.161/162) desse galpão nos lotes 07 e 08 entre o promovido e o Sr. Francisco Lacerda dos Santos, que foi o responsável pela posterior transferência do galpão aos promoventes quando da aquisição da propriedade. Ocorre que desde a aquisição do imóvel não há movimentação comercial no galpão, estando apenas as máquinas sem utilização impedindo o pleno exercício da posse do promovente, além das contantes ameaças do promovido de ocupar o imóvel.

Na audiência de instrução e julgamento (fls. 290/294), embora o promovido afirme que sua empresa, Galindo e Cassiano Indústria e Comércio Ltda, possuem atividade fabril desde 2009 no galpão (lotes 07 e 08 do promovente), o **Sr. Francisco Lacerda** informou, em seu depoimento, que *“certa vez o promovido disse que iria fechar o negócio naquela localidade e posteriormente chegou a devolver as chaves do galpão ao depoente; que foi um funcionário do promovido quem levou as chaves (...) que aproximadamente 15 dias depois, o promovido pediu a chave do galpão para retirar os objetos que restaram; que o promovido não devolveu as chaves mesmo sem o consentimento do depoente (...) que mesmo durante a locação o galpão permanecia fechado”* (fl.292). Na época em que o promovido pediu novamente as chaves do galpão, segundo o depoente, já havia o conhecimento público de que a promovente havia adquirido o imóvel, em meados de 2010.

O Sr. Francisco Lacerda afirmou, ainda, que na entrega das chaves efetuou uma vistoria no galpão e *“não constatou a existência de produtos de limpeza ou produtos químicos”*, de modo que cai por terra a alegação de que a empresa encontra-se em funcionamento no ramo de produtos de limpeza desde 2009 no mesmo galpão objeto da lide (fl.292).

Ainda sobre os depoimentos testemunhais, à fl. 292 consta declaração do **Sr. José Ferreira de Carvalho, testemunha arrolada pelo promovido** (Erandy Alves Galindo), informando que *“tem conhecimento que Erandy locou o galpão de Lacerda, pois, como o galpão ficava fechado, Erandy deixava o valor do*

aluguel com o depoente, que tinha um negócio nas proximidades (...)”, acrescentou, também, que não sabia como era feito o pagamento de outras vezes, nem “se o réu alguma vez efetuou o pagamento a Lacerda (...)”.

Com efeito, faltam elementos aptos a comprovar que o promovido possui atividade fabril no local, haja vista que uma fábrica em pleno funcionamento não estaria constantemente fechada, nem com o responsável fora da localidade a ponto de necessitar, com frequência, de um terceiro para deixar o aluguel do galpão contratado com o Sr. Francisco Lacerda.

Saliente-se, por oportuno, que os documentos de fls. 296/300 estão com datas do ano de 2012, posterior ao ajuizamento da ação de manutenção de posse (07/04/2011), e, por isso, não comprovam o exercício da posse pelo promovido. O alvará de funcionamento da empresa não descreve o endereço correto do imóvel e, além disso, não há como prevalecer a alegação do recorrente/promovido de que sempre funcionou uma fábrica de produtos de limpeza quando somente em 02/05/2012 foi contratada uma linha telefônica para o local (fl.299).

Desta feita, o que se verifica no caso em tela é a ocupação indevida do imóvel pelo Sr. Erandy Alves Galindo que, após o fim da locação com o Sr. Francisco Lacerda, vem utilizando-o apenas para guarda de material com o intuito de impedir o exercício pleno da posse da promovente.

Cumpra mencionar, por oportuno, que o apelante, posteriormente à instrução probatória, acostou aos autos o documento de fl.468 com fotos e vídeos que, segundo afirma, demonstrariam a existência de atividade fabril no local.

Devidamente intimada, a promovente não se pronunciou sobre o documento.

Entretanto, o conteúdo do referido documento só corrobora a conclusão até então firmada no sentido de que o galpão sempre esteve fechado, haja vista o estado de conservação do próprio local e de algumas poucas máquinas que, inclusive, estão, em parte, cobertas com lona. Ora, não pode prevalecer a ideia de pleno funcionamento de uma fábrica sem que haja registro de toda a linha de produção, desde a elaboração dos sabões em barra até a sua acomodação em caixas para a revenda, bem como diante da inexistência de funcionários.

É, portanto, evidente que não há exercício de atividade fabril no local e que a posse do imóvel encontra-se com a promovente, inexistindo razão para a reforma da sentença.

Com efeito, há comprovação de que o promovente exercia a posse anterior do imóvel, bem como a sua turbação e a data do ocorrido, requisitos essenciais para o ajuizamento da ação de manutenção de posse, a teor do art.927 do CPC, vigente à época da sentença e da apelação:

927. 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; a perda da posse, na ação de reintegração.

Corroborando esse entendimento:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. TURBAÇÃO. MANUTENÇÃO DA POSSE EM SENTENÇA. APELAÇÃO CÍVEL. I. PRELIMINAR. NULIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. DISPENSA DE PROVA TESTEMUNHAL. DATA DA TURBAÇÃO. FATO INCONTROVERSO. DESNECESSIDADE DA PROVA. REJEIÇÃO. 1. Estando a prova a serviço do convencimento do magistrado, a este caberia analisar sua necessidade para buscar a verdade sobre questão pendente. Como verificado, a data da ameaça à posse é ponto incontroverso, tendo sido correta a referida dispensa. II. Mérito. Lapso temporal entre ocorrência e ajuizamento. Menos de ano e dia. Alegação de anuência para demolição. Não comprovação. **Preenchimento dos requisitos do art. 927 do CPC. Posse e ameaça comprovadas. Continuação na posse comprovada. Manutenção da posse. Possibilidade.** Dano material comprovado. Obrigação de reconstrução. Dano moral puro. Ocorrência de ato ilícito do apelante. Indenização devida. Desprovemento do apelo. 2. **Estando preenchidos os requisitos previstos no art. 927 do CPC, a manutenção da posse é medida que se impõe (...)** (TJPB; APL 0013010-75.2009.815.0011; Terceira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Aurélio da Cruz; DJPB 18/08/2014; Pág. 13)

Ex positis, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu o julgamento, a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes – Presidente. Presente ainda no julgamento o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides (Relator) e o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque.

Presente ao julgamento, também, o Exmo. Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Promotor de Justiça convocado.

João Pessoa, 02 de maio de 2017.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator



**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES**

APLAÇÃO CÍVEL nº 0000757-15.2011.815.0131 — 4ª Vara de Cajazeiras

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação cível** interposta por **Erandy Alves Galindo** em face da sentença proferida às fls. 393/397 pelo magistrado *a quo*, que julgou procedente o pedido do autor (Indústria Farmacêutica da Paraíba) para mantê-la na posse do imóvel objeto do processo. Determinou, ainda, que o promovido se abstivesse da prática de qualquer ato atentatório à posse do promovente e condenou-o em custas e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Alega o apelante, às fls. 399/423, que a promovente apelada não comprovou que estivesse na posse do imóvel, sendo assim a sentença deve ser reformada.

Contrarrazões às fls. 439/448, pleiteando o desprovemento do apelo.

O Ministério Público, no parecer de fls. 454/457, não opinou no mérito da demanda.

É o breve relatório.

Peço dia para julgamento.

João Pessoa, 28 de março de 2017

***Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator***