Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
471
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL N.º 0017893-73.2015.8.19.0066
APELANTE: POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORADORA LTDA
APELADO: EVANDRO LUIZ DE SOUZA VIGA
RELATOR: DESEMBARGADOR ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

EMENTA

Apelação Cível. **AÇÃO POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INVASÃO DE ÁREA DE IMÓVEL POR CONSTRUTORA. OBRAS DE TERRAPLENAGEM, CONTENÇÃO E ESTABILIZAÇÃO DE TALUDE. CONTROVÉRSIA RESTRITA À POSSE E À OCUPAÇÃO INDEVIDA DE ÁREA PERTENCENTE AO AUTOR. LAUDO PERICIAL QUE CONSTATA A OCUPAÇÃO IRREGULAR DO IMÓVEL DO AUTOR.** Ação possessória em que o autor alega ser legítimo possuidor e proprietário de imóvel, e que a ré invadiu parte de seu terreno, promovendo terraplenagem, retirada de terra e instalação de cerca em área integrante de sua propriedade. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar a reintegração de posse do autor sobre a área de 35,91 m², condenar a ré à construção de muro de contenção na área afetada e ao pagamento de indenização por perdas e danos. **Irresignação do réu**. Prova pericial que concluiu pela ocupação irregular do terreno. Alegação de intervenção em área confinante expressamente afastada pelo laudo pericial. Inocorrência de avulsão, instituto previsto no art. 1.251 do Código Civil, que pressupõe desprendimento de porção de terra por força natural violenta, hipótese diversa da dos autos. Obras de contenção realizadas sem adequada delimitação da área e sem anuência do possuidor ou proprietário do terreno invadido. Configuração de esbulho possessório. Pedido de indenização por supostas benfeitorias que não merece acolhimento. **Recurso conhecido e desprovido.**

A C Ó R D Ã O

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX:21714 Assinado em 27/07/2026 09:46:09
Local: GAB. DES. ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
472
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Apelação Cível n.º 0017893-73.2015.8.19.0066** em que é apelante **POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORADORA LTDA.** e apelado **EVANDRO LUIZ DE SOUZA VIGA**

A C O R D A M os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da minuta e da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação possessória de reintegração de posse cumulada com obrigação de fazer e indenização por perdas e danos, na qual narra o autor ser legítimo possuidor e proprietário do imóvel situado na Rua Barbacena, nº 266, Bairro Santa Rita do Zarur, Volta Redonda/RJ, com área de 48.400,00 m², desmembrada da Fazenda Santa Margarida, conforme matrícula imobiliária acostada aos autos.

Sustenta que a ré, ao iniciar empreendimento imobiliário destinado à construção de 80 unidades residenciais, teria invadido parte de seu imóvel, promovendo terraplenagem, retirada de terra e instalação de cerca em área que, posteriormente, foi identificada como integrante de sua propriedade, com ocupação indevida de 697,10 m² de sua área.

Em razão disso, requereu a reintegração na posse da área supostamente esbulhada, a condenação da ré à recomposição do terreno e, subsidiariamente, caso inviável a recomposição, o pagamento de indenização pela perda da área e pelos custos necessários à construção de muros de contenção.

Contestação às fls. 122, arguindo a inexistência de esbulho ou ocupação irregular, e que os limites de seu terreno teriam sido respeitados. Disse, ainda, que as intervenções realizadas na área confinante tiveram por finalidade apenas conter erosão preexistente, e requereu indenização pelos custos suportados com a cerca que teria sido reconstruída e posteriormente retirada.

Laudo pericial às fls. 251.

Sentença de fls. 426 que julgou **parcialmente procedentes os pedidos autorais** nos seguintes termos:

> "(...)
>
> É o relatório. Fundamento e decido.
>
> Rejeito a alegada inépcia da petição inicial. A narrativa apresenta lógica entre os fatos e os pedidos, com exposição adequada da causa de pedir, documentos comprobatórios da titularidade e da posse, além de elementos mínimos que justificam a análise de mérito, em especial após o laudo pericial que corroborou os fundamentos da inicial.
>
> Afasto, igualmente, a alegação de inadequação da via eleita, visto que a ação possessória se mostra apropriada para reprimir esbulho recente (art. 927 e ss. do CPC), sendo incontroverso nos autos que a ocupação da área pelo réu foi efetivamente detectada em abril de 2015, com base em levantamento técnico. Restou comprovada nos autos a posse legítima do autor sobre a área indicada, conforme matrícula do imóvel e reconhecimento pericial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
473
Carimbado Eletronicamente

O laudo pericial judicial, homologado sem impugnação substancial, atestou que o réu realizou obras de terraplenagem e estabilização de talude em 551,28 m² da propriedade do autor, além de ocupar 35,91 m² com instalações de sua obra, totalizando 587,19 m² indevidamente utilizados. Embora o réu alegue tratar-se de ação em área confinante, o laudo técnico afastou tal tese, apontando que parte da obra adentrou os limites do imóvel do autor, com prejuízo à sua utilização e alteração permanente da topografia original. Importa destacar que a boa-fé alegada pela ré não exclui a responsabilidade possessória, tampouco a obrigação de reparar o prejuízo.

A realização de obras de contenção sem a devida delimitação e sem anuência do proprietário do terreno invadido configura esbulho (arts. 1.210 e 1.228 do CC). Além disso, a área invadida não supera a vigésima parte do imóvel do autor, mas não se verifica a edificação útil sobre a área esbulhada, tampouco a comprovação inequívoca de que os custos da construção superam o valor do terreno, conforme exige o art. 1.258 do Código Civil.

Portanto, o réu deve ser responsabilizado pelo esbulho possessório, devendo restituir a posse da área de 35,91 m² e indenizar o autor pela inutilização da área de 551,28 m², cujo valor foi fixado pelo perito em R$ 60,00/m², totalizando R$ 35.232,00.

No tocante à obrigação de fazer, não se mostrou viável tecnicamente a recomposição da topografia original, sendo mais adequada, segundo a prova dos autos, a construção de muro de contenção na área afetada, o que se mostra medida proporcional e necessária à estabilização da divisa e proteção mútua das propriedades.

Quanto ao pedido contraposto de indenização pelas obras de reconstrução e posterior retirada de cerca, entendo que não prospera, pois o próprio réu reconhece que agiu por sua iniciativa, ainda que para proteção da área, sem anuência do autor. Além disso, a posterior retirada da cerca demonstra que a medida não era permanente ou essencial.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para:

1. Determinar a reintegração de posse do autor sobre a área de 35,91 m², atualmente sob posse da ré, conforme identificado no laudo pericial de fls. 251/267;
2. Condenar a ré a construir, às suas expensas, muro de contenção na área de 551,28 m², com as especificações técnicas que forem apresentadas em fase de cumprimento de sentença, sob pena de multa diária a ser fixada em caso de descumprimento;
3. Condenar a ré a pagar ao autor indenização por perdas e danos no valor de R$ 35.232,00 (trinta e cinco mil, duzentos e trinta e dois reais), correspondente à área inutilizada de 551,28 m², devidamente atualizada a partir do laudo pericial (abril/2019) e acrescida de juros legais a partir da citação;
4. Rejeitar o pedido contraposto formulado pela ré.

Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação (art. 85, §2º, do CPC).

(…)"

Apelação da ré às fls. 433 requerendo a reforma da sentença para serem julgados improcedentes os pedidos.

Em contrarrazões de fls. 1578, a parte autora defende a manutenção da sentença tal como proferida.

É o relatório.

VOTO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
474
Carimbo Eletronicamente

O recurso é tempestivo, estando satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade. Prejudicado o pedido de tutela de urgência solicitado, dado o julgamento do mérito recursal.

Cuida-se de apelação interposta pelo réu contra sentença que julgou procedentes os pedidos autorais para ter reconhecida a sua posse sobre o imóvel objeto da lide, bem como o esbulho possessório praticado pelo réu.

O Código Civil define possuidor como "*aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*" (art. 1.196, CC/02). A proteção possessória, nesse sentido, consiste nos meios de defesa dessa situação de fato, desde que o possuidor prove que está ou estava na posse da coisa, e que fora esbulhado ou esteja sendo perturbada ou ameaçada sua posse.

Quanto à proteção conferida pela lei civilista, dispõe o artigo 1.210 do Código Civil que "*o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado*".

Assim, a ação de reintegração/manutenção de posse é uma ação de natureza possessória e, para o seu deferimento, devem estar presentes os seguintes requisitos contidos no art. 561 do CPC: a) a comprovação da posse legítima e contínua do bem; b) a prática do esbulho/turbação e a data de sua ocorrência; c) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Em suas razões, o réu afirma a ocorrência do fenômeno natural de avulsão (art. 1.251 do Código Civil), em razão de "*parte do loteamento [ter sido] desprendido, foi necessário, pelo apelante, a realização de tratamento de encosta no terreno de sua propriedade que confina com o do apelado, bem com a contenção, drenagem e recomposição das crateras existentes*". Defende, ainda, a inexistência de esbulho possessório por parte do apelante, ausência de prejuízo material e do aumento de área em seu loteamento.

Requer a procedência dos pedidos contrapostos formulados, com a indenização pelos gastos despendidos com a reconstrução da cerca, além da expedição de ofício à Receita Federal para revisão do ITR referente à área de propriedade do apelado, bem como ao Ministério Público por alegada sonegação fiscal e crime contra a ordem tributária.

In casu, não assiste razão ao apelante, devendo ser mantida a sentença tal como proferida.

No caso dos autos, o perito judicial concluiu (fls. 251) que a ré ocupou irregularmente área de 587,19 m² pertencente ao autor, sendo 551,28 m² objeto de terraplenagem, tornado imprestável para construção, e 35,91 m² ainda sob posse direta da demandada.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
475
Carimbo Eletronicamente

Não há que se falar em intervenção em área confinante, porquanto tal tese já foi expressamente afastada pelo laudo pericial, que constatou o avanço das obras sobre área integrante do imóvel do autor.

Tampouco se cogita a ocorrência de avulsão, instituto definido como o desprendimento de parte de terras, quando "*por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro*", conforme previsto no art. 1.251 do Código Civil. Ao que se verifica, a ré parece confundir referido instituto, já que o que ocorreu nos autos decorreu de intervenção humana consistente na realização de obras de terraplenagem.

Ainda que se reconheça que o réu realizou as obras com a finalidade de corrigir problemas de erosão e estabilização do terreno, tal circunstância não autoriza a intervenção em propriedade alheia sem prévia e adequada delimitação da área e sem anuência do respectivo possuidor ou proprietário (art. 1.210 do CC).

Pelo mesmo fundamento, não merece acolhimento o pedido de indenização formulado pela ré em razão de supostas benfeitorias, uma vez que as intervenções foram realizadas por sua exclusiva iniciativa, sem autorização do autor e sobre área que não lhe pertencia, não podendo a parte se beneficiar economicamente da própria conduta irregular.

Ainda, vê-se que a parte ré negligenciou a verificação da matrícula do bem e medição do terreno antes de iniciar a construção, razão pela qual não faz jus a qualquer indenização, tampouco direito à retenção, conforme a legislação civil.

Assim, comprovado o esbulho possessório e a indevida intervenção na área, impõe-se a manutenção da responsabilidade da ré pela recomposição possível da área afetada e pela reparação dos prejuízos apurados, rejeitando-se, por consequência, tanto as teses defensivas de área confinante e avulsão quanto o pedido indenizatório fundado em supostas benfeitorias.

Diante do exposto, **voto no sentido de CONHECER do recurso e NEGAR-LHE provimento**, mantendo a sentença atacada nos termos em que prolatada. Majoro os honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, observada, se for o caso, a gratuidade de justiça deferida nos autos originais.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX
DESEMBARGADOR RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ