Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0055012-86.2026.8.19.0000
Agravante: Espólio de Odete Batista de Oliveira
Agravado: Isabela Santos da Silva
Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

JULGAMENTO MONOCRÁTICO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ESPÓLIO. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO. ESBULHO POSSESSÓRIO. IMÓVEL CORRETAMENTE INDIVIDUALIZADO APESAR DE DIVERGÊNCIA NA NUMERAÇÃO PREDIAL. POSSE DE TERCEIRO DERIVADA DE COMODATÁRIO. REQUISITOS DOS ARTS. 561 E 562 DO CPC. LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DEFERIDA. RECURSO PROVIDO.

1. Agravo de instrumento interposto por espólio contra decisão que indeferiu liminar em ação de reintegração de posse. O imóvel, situado em Miguel Pereira/RJ, integrava a posse da falecida e foi transmitido aos sucessores com a abertura da sucessão. A falecida havia permitido que sua neta, ré, ocupasse gratuitamente o bem mediante comodato verbal por prazo indeterminado. Após o falecimento da comodante, o Espólio notificou a ré para desocupação, concedendo prazo de 30 dias, sem que houvesse restituição do imóvel. A decisão agravada afastou a liminar em razão de divergência inicial quanto à numeração predial e da informação de que a ré teria alugado o imóvel. O agravante sustenta o preenchimento dos requisitos possessórios e requer a imediata reintegração na posse.

2. Há três questões em discussão: (i) definir se a divergência inicial entre os números 999 e 995 impede o reconhecimento da adequada individualização do imóvel; (ii) estabelecer se a permanência da comodatária após a notificação para desocupação caracteriza esbulho possessório e se o Espólio possui legitimidade para defender a posse transmitida com a sucessão; e (iii) determinar se

LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO:17544 Assinado em 29/10/2026 17:24:57
Local: GAB. DES. LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO

eventual ocupação de terceiro decorrente de relação locatícia estabelecida pela comodatária constitui fundamento suficiente para afastar a liminar de reintegração de posse.

3. O Espólio possui legitimidade para defender a posse integrante do acervo hereditário, pois a posse e os direitos sobre o imóvel foram transmitidos aos sucessores com a abertura da sucessão, nos termos do art. 1.784 do Código Civil.

4. A ocupação da ré decorre de comodato verbal, mediante autorização gratuita concedida pela anterior possuidora, e a notificação judicial para desocupação encerra a relação possessória quando a comodatária não restitui o imóvel no prazo concedido.

5. A permanência da comodatária após o transcurso do prazo de 30 dias caracteriza posse injusta e configura esbulho possessório, estando presentes, em princípio, a posse anterior, o esbulho, sua data e a perda da posse exigidos pelo art. 561 do CPC.

6. O ajuizamento da ação poucos meses após a caracterização do esbulho evidencia o caráter de força nova da demanda, submetendo-a ao regime dos arts. 560 e seguintes do CPC.

7. A divergência inicial entre os números 999 e 995 não afasta a tutela possessória quando o imóvel permanece perfeitamente individualizado por sua matrícula, lote, quadra e inscrição municipal, tanto que o próprio juízo de origem recebeu o aditamento e determinou a retificação da numeração.

8. A relação locatícia eventualmente estabelecida por Isabela com terceiro não confere proteção possessória oponível ao Espólio, pois a comodatária, após o encerramento do comodato, não poderia transmitir a terceira situação possessória juridicamente superior àquela que detinha.

9. A análise da ação possessória concentra-se na posse e no alegado esbulho, não exigindo, nesta fase, definição exauriente do domínio, sendo

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

suficiente a documentação que demonstra a posse anterior, sua transmissão ao Espólio, o comodato, a notificação para desocupação e a permanência no imóvel após o término do prazo concedido.

10. A desocupação posterior dos terceiros reforça a ausência de elemento concreto capaz de demonstrar, em cognição sumária, a existência de posse juridicamente protegida em favor da demandada.

11. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão (índex 286157890, dos originários) que indeferiu o pedido liminar, nos seguintes termos:

"Vistos.

1. ID. 273865315: Recebo como aditamento.

Providenciem-se as retificações necessárias para o fim de que no polo passivo da presente lide passem a constar: a já ré Isabela, ao lado de Elizabeth e Isaías.

Anoto, ainda, que foi retificada a numeração do imóvel, que passa a ser o de n. 995, na mesma rua.

2. Indefiro o pedido liminar.

A autora sequer soube precisar na inicial o número do imóvel em cuja posse pretendia ser reintegrada, o que milita em sentido contrário do alegado, ao menos em cognição sumária.

De outro lado, a ré Elizabeth disse ao Sr. Oficial de Justiça que teria alugado a casa da ré, o que confere certa proteção jurídica à sua posse - ao menos, repise-se, em cognição sumária.

Assim, não vislumbro a presenção dos requisitos do art. 561 do CPC.

3. Designo audiência de tentativa de conciliação, na modalidade PRESENCIAL, a ser agendada pelo Cartório.

4. Citem-se os réus, que deverão comparecer ao ato, e, se infrutífera a conciliação, apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da audiência, nos termos do art. 335, I, do CPC.

5. Apresentada a contestação, intime-se a parte autora para se manifestar em réplica, em 15 dias, e as partes para, no mesmo prazo, informarem se pretendem o julgamento antecipado da lide ou especificarem provas, justificadamente, sendo o silêncio interpretado como anuência com o julgamento antecipado.

6. Ciência à DPE.

7. Intimem-se."

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Espólio de Odete Batista de Oliveira contra decisão que indeferiu pedido de liminar em ação de reintegração de posse. O imóvel, situado em Miguel Pereira/RJ, era objeto de posse da falecida, posteriormente transmitida ao espólio. Em 2021, a falecida teria permitido que sua neta, Isabela, ocupasse o bem gratuitamente, mediante comodato verbal por prazo indeterminado. Após o falecimento da comodante, o espólio notificou Isabela para desocupação, mas ela permaneceu no imóvel e, posteriormente, teria permitido que terceiros o ocupassem.

O juízo de origem indeferiu a reintegração liminar por entender que houve imprecisão quanto à numeração do imóvel e que a atual ocupante, Elizabeth, poderia ter alguma proteção jurídica decorrente de suposta locação celebrada com Isabela. O agravante sustenta, contudo, que a divergência entre os números 999 e 995 foi mero erro cadastral, posteriormente corrigido, sem qualquer dúvida sobre a identidade do imóvel. Afirma também que Isabela, após regularmente notificada, passou a exercer posse injusta, não podendo transmitir a terceiros uma posse juridicamente protegida.

No recurso, o espólio defende que estão presentes os requisitos dos arts. 561 e 562 do CPC: posse anterior, esbulho, data do esbulho e perda da posse. Sustenta que a notificação judicial encerrou o comodato e que, transcorrido o prazo de 30 dias sem desocupação, configurou-se o esbulho. Invoca ainda precedentes do TJRJ e do STJ para afirmar a legitimidade do espólio e a possibilidade de concessão de liminar possessória em casos de comodato verbal rescindido por notificação.

Ao final, requer efeito suspensivo ativo e tutela antecipada recursal, com a imediata reintegração do espólio na posse do imóvel, alegando probabilidade de provimento do recurso e risco de dano decorrente da permanência de terceiros no bem. Também promove o prequestionamento dos dispositivos legais e constitucionais indicados na peça.

Decisão deferindo o efeito suspensivo índex 21.

Sem contrarrazões.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
46
Carimbado Eletronicamente

É o relatório. **Decido**.

Conheço do recurso, que guarda os requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de ação de reintegração de posse, indeferiu o pedido liminar, ao fundamento de que a parte autora não teria precisado, inicialmente, o número do imóvel cuja posse pretendia recuperar e de que a atual ocupante à época, Elizabeth, teria informado ao Oficial de Justiça que havia alugado o imóvel da ré Isabela, circunstância que, em cognição sumária, conferiria proteção jurídica à sua posse.

O recurso merece provimento.

Conforme se extrai dos autos, o imóvel objeto da controvérsia integrava o patrimônio da falecida Odete Batista de Oliveira, tendo sido regularmente reconhecida sua titularidade no procedimento de regularização fundiária. Após o falecimento, a posse e os direitos sobre o bem foram transmitidos aos seus sucessores, nos termos do art. 1.784 do Código Civil, cabendo ao Espólio, representado por sua inventariante, a defesa da posse integrante do acervo hereditário.

A ocupação da ré Isabela, por sua vez, teve origem em comodato verbal, mediante autorização concedida pela falecida para que a neta residisse gratuitamente no imóvel. Posteriormente, diante da intenção do Espólio de retomar o bem, foi realizada notificação judicial pessoal em 7 de novembro de 2024, com concessão do prazo de 30 dias para desocupação. Transcorrido o prazo sem restituição do imóvel, a permanência da comodatária passou a caracterizar posse injusta, configurando-se o esbulho.

Nesse contexto, encontram-se presentes, em princípio, os requisitos previstos no art. 561 do CPC, quais sejam, a posse anterior, o esbulho, sua data e a perda da posse. O ajuizamento da ação, em 28 de abril de 2025, ocorreu poucos meses após a caracterização do esbulho, tratando-se, portanto, de ação de força nova, submetida ao regime dos arts. 560 e seguintes do CPC.

Nesse mesmo sentido:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE MOVIDA PELO ESPÓLIO APÓS O FALECIMENTO DO POSSUIDOR. COMODATO VERBAL. IMÓVEL EM QUE A RÉ VIVIA COM O FILHO DO DE CUJUS. DECISÃO QUE INDEFERE A LIMINAR AO ARGUMENTO DE QUE NÃO SE ENCONTRA DEFINIDA A LEGITIMIDADE DA INVENTARIANTE. POSSE TRANSMITIDA AOS HERDEIROS NO MOMENTO DA MORTE DO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

POSSUIDOR. LEGITIMIDADE DO ESPÓLIO PARA DEFENDER EM JUÍZO OS INTERESSES TITULADOS PELO TODO UNITÁRIO. ARTS. 1784 E 1791 DO CÓDIGO CIVIL. POLO ATIVO DA DEMANDA OCUPADO PELO ESPÓLIO E NÃO PELA INVENTARIANTE POR DIREITO PRÓPRIO. DISCUSSÃO SOBRE A LEGITIMIDADE DA INVENTARIANTE QUE CONSTITUI TEMA DE COMPETÊNCIA DO JUÍZO ORFANOLÓGICO. **COMPROVADA A POSSE, A RECUSA DA RÉ EM RESTITUIR A COISA APÓS SOLICITADA SUA DESOCUPAÇÃO, CARACTERIZA O ESBULHO. ART. 561 DO CPC.** RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (0022336-22.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUIZ ROLDAO DE FREITAS GOMES FILHO - Julgamento: 16/06/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL))

.....

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar de reintegração de posse, diante de suposto esbulho possessório após o falecimento da proprietária e abertura do inventário. II. Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a permanência das agravantes no imóvel após o falecimento da proprietária e a notificação extrajudicial configura esbulho possessório; e (ii) saber se a concessão de liminar na ação de reintegração de posse atende aos requisitos legais, especialmente diante do histórico de comodato e da tentativa de acordo entre as partes. III. Razões de decidir 3. A posse precária exercida pelas agravantes decorre de comodato verbal firmado com a proprietária falecida, autorizando sua residência no imóvel enquanto viva. 4. Com o falecimento da proprietária e a abertura do inventário, o imóvel passou a integrar o espólio, cabendo ao inventariante sua administração e, portanto, válida a notificação para desocupação. 5**. A não desocupação voluntária do bem, apesar da notificação extrajudicial, caracteriza esbulho possessório, nos termos do art. 561 do CPC. 6. O acordo judicial firmado entre as partes, com previsão de adaptação do imóvel para o herdeiro interditado, foi descumprido pelas agravantes, legitimando o prosseguimento do feito e a concessão da medida liminar de reintegração.** IV. Dispositivo e tese 7. Recurso desprovido. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 561, 562 e 563; CC, arts.

579 e 1.210. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0022409-72.2020.8.19.0063, Rel. Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho, j. 05.02.2025; TJRJ, Apelação nº 0263102-77.2018.8.19.0001, Rel. Des. Werson Franco Pereira Rêgo, j. 23.01.2025; TJRJ, Apelação nº 0008601-34.2021.8.19.0202, Rel. Des. Marianna Fux, j. 29.01.2025. (0051596-47.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 14/08/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

.....

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame Trata-se de ação de reintegração de posse na qual a parte autora, em síntese, que é legítima proprietária do imóvel descrito na inicial. Narra que, no mês de dezembro de 2017, tomou conhecimento de que seu imóvel havia sido invadido pela ré, motivo pelo qual enviou notificação para desocupação imediata. Ocorre que, para sua surpresa, a parte ré enviou uma "contra notificação" informando que a sua filha foi quem locou o imóvel, sob a alegação de que era herdeira de seu pai e proprietária dos imóveis. Aduz que a sua filha não é parte legítima para locar o imóvel. Por isso, requer a reintegração da posse do bem. Sentença de procedência para consolidar nas mãos da parte autora, representada por seu Inventariante, o domínio e a posse plena e exclusiva do bem objeto da presente demanda descrito na exordial. Recurso da parte ré. II. Questão em discussão A controvérsia consiste em analisar a nulidade da sentença por ausência de intimação da Defensoria Pública; se o feito deve ser extinto por ausência de notificação extrajudicial; se estão presentes os requisitos da reintegração de posse do imóvel; se é cabível indenização e retenção por benfeitorias. III. Razões de Decidir Alegação de nulidade da sentença por ausência de intimação da Defensoria Pública, rejeitada. A questão encontra-se acobertada pela preclusão. Alegação de extinção do feito por ausência de notificação extrajudicial, também rejeitada. A citação válida supre a ausência de notificação prévia, possuindo o condão de constituir o possuidor em mora e caracterizar o esbulho a partir da resistência manifestada na lide. Parte autora na incial afirma que notificou a parte ré para desocupação imediata, o que sequer foi impugnado. A ação de reintegração de posse é o remédio processual hábil à restituição da posse àquele que a tenha perdido em razão de esbulho, sendo

> privado do poder sobre a coisa. Pressupõe, portanto, que o detentor dessa pretensão esteja no exercício da posse fática sobre o bem. A teor do disposto no artigo 560 do novo CPC, o possuidor tem direito a ser reintegrado em caso de esbulho. Para tanto, cabe à parte postulante demonstrar a sua posse anterior, o esbulho praticado pelo réu e a data, bem como a perda da posse, consoante determina o artigo 561 do novo CPC. No caso dos autos, verifica-se que o Espólio autor comprovou a posse anterior. A própria narrativa da apelante e os depoimentos colhidos confirmam que sua entrada no imóvel decorreu de uma relação de confiança e amizade com a filha do de cujus (Sra. Analice). Tal cenário configura, juridicamente, um comodato verbal por prazo indeterminado. **A posse decorrente de comodato é, por natureza, precária. O comodatário exerce a posse direta, mas reconhece a supremacia do direito do proprietário,** o que afasta o animus domini necessário para a usucapião. Por mais que o tempo de ocupação seja prolongado, a posse precária não se transmuta em posse ad usucapionem sem que haja prova cabal da inversão do título da posse, o que não ocorreu nos autos. Não obstante seja reconhecido o direito de arguir a prescrição aquisitiva em defesa, por força da Súmula 237 do STF, a parte ré deveria ter apresentado tal alegação no momento de sua contestação, o que não ocorreu, considerando a revelia decretada. Quanto ao pedido de indenização e retenção por benfeitorias, verifica-se que a apelante não colacionou prova documental mínima dos valores supostamente despendidos, limitando-se a juntar fotos e notas fiscais, em sua maioria, em nome de terceiros. O processo criminal (n° 0160153-67.2021.8.19.0001) reconheceu a má-fé da ré na administração de bens do espólio e, nos termos do art. 1.220 do Código Civil, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias, não lhe assistindo o direito de retenção. No caso, não houve prova de benfeitorias necessárias, mas apenas alegações genéricas de diversas reformas no imóvel. III. Dispositivos e Tese Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida. (0008110-23.2018.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 16/06/2026 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

A circunstância de ter havido divergência inicial quanto à numeração predial do imóvel não é suficiente para afastar a tutela possessória. Conforme esclarecido nos autos, tratou-se de mero equívoco quanto ao número 999, posteriormente retificado para 995, permanecendo perfeitamente individualizado o imóvel por sua matrícula, lote, quadra e inscrição municipal.

Tanto é assim que o próprio Juízo de origem recebeu o aditamento da inicial e determinou a retificação da numeração.

Também não se mostra suficiente para afastar a liminar a alegação de que a terceira ocupante teria alugado o imóvel da ré Isabela. Isso porque a posse desta última decorria de mera liberalidade da anterior possuidora e, uma vez regularmente encerrado o comodato mediante notificação, não poderia a comodatária, que já não detinha posse legítima sobre o bem, transmitir a terceiros situação possessória oponível ao Espólio.

Há, ademais, circunstância superveniente relevante que reforça a conclusão ora adotada. Na audiência realizada em 13 de outubro, a própria autora informou que os inquilinos haviam desocupado o imóvel, circunstância que enfraquece ainda mais a tese de que a posse exercida pela ré, filha da autora, seria legítima e autônoma. Com efeito, se a ocupação de terceiros decorria de relação estabelecida pela própria ré e esses ocupantes já deixaram o imóvel, não subsiste elemento concreto que permita reconhecer, em cognição sumária, a existência de posse juridicamente protegida em favor da demandada.

Assim, a alegação de existência de relação locatícia não constitui fundamento suficiente para afastar a tutela possessória, sobretudo porque a eventual locação celebrada pela comodatária, após a extinção do comodato, não poderia conferir maior direito ao terceiro do que aquele detido pela própria locadora.

Ressalte-se que, em sede de ação possessória, a análise deve se concentrar na posse e no alegado esbulho, e não na definição exauriente do domínio. No caso, a documentação apresentada revela, de forma suficiente para esta fase processual, a posse anterior exercida pela falecida, sua transmissão ao Espólio, a existência do comodato, a notificação para desocupação e a permanência no imóvel após o término do prazo concedido. Presentes, portanto, os requisitos do art. 561 do CPC, mostra-se cabível a concessão da liminar prevista no art. 562 do mesmo diploma legal.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, na forma do art. 932, CPC, para reformar a decisão agravada e deferir a liminar de reintegração de posse em favor do Espólio agravante, determinando-se a expedição do competente mandado, observadas as formalidades legais.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2026.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator