

Recurso Especial Cível nº 0010883-83.2016.8.19.0052

Recorrente: EDNO NUNES MESQUITA E OUTROS

Recorrido: ESPÓLIO DE MARIA AUGUSTA VALENTE DE MATOS REP/P/S/INV JOSÉ AUGUSTO VALENTE DE MATTOS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1047/1060, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos de fls. 967/984 e 1026/1037, assim ementados:

“EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. POSSUIDORES QUE NÃO COMPROVARAM POSSE JUSTA. CONTRATO PARTICULAR ELABORADO POR TERCEIRO ABSOLUTAMENTE ESTRANHO À CADEIA DOMINIAL. ESPÓLIO AUTOR QUE COMPROVOU A PROPRIEDADE DO BEM. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA QUANTO À TURBAÇÃO DA POSSE. REALIZAÇÃO DE REGISTRO DE OCORRÊNCIA EM SEDE POLICIAL E INGRESSO COM DEMANDA DOIS ANOS APÓS A INVASÃO. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DIREITO DE RETENÇÃO QUE NÃO PROSPERAM. INEXISTÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PROVA DE REALIZAÇÃO DE MELHORIAS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS

DOS REUS. CASO EM EXAME SENTENÇA, NO INDEXADOR 909, QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO PARA DECLARAR O DIREITO DO ESPÓLIO AUTOR À POSSE DOS LOTES Nº 10 E 12 . DETERMINOU A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS RÉUS CIENTES NO PRAZO DE 45 DIAS CORRIDOS, SOB PENA DE MULTA MENSAL DE R\$ 1.500,00 POR LOTE. QUESTÃO EM DISCUSSÃO RECURSO DOS DEMANDADOS PLEITEANDO ANULAÇÃO DA SENTENÇA, IMPROCEDÊNCIA DE TODOS OS PEDIDOS, RECONHECIMENTO DE DIREITO DE RETENÇÃO. RAZÕES DE DECIDIR

Cuida-se de ação reivindicatória na qual o Espólio Autor aduziu que seria proprietário do imóvel descrito na inicial, desde 1959, e que teria sido ocupado indevidamente pelos Réus. Inicialmente, afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, posto que restaram colacionados elementos de convicção suficientes para o julgamento da lide, sendo prescindível a realização de prova pericial e testemunhal. Os requisitos essenciais para a propositura da ação reivindicatória são prova da titularidade do domínio conforme o artigo 1.245 do Código Civil, individualização da coisa e posse injusta. No caso em testilha, os Demandados não detêm justo título oponível ao proprietário, permanecendo o Espólio Demandante, para todos os efeitos legais, como titular do domínio, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. Frise-se que a falta de registro de contrato particular de compra e venda no

Registro de Imóveis não torna o adquirente o proprietário, mas apenas possuidor com direito pessoal contra o vendedor. Como é cediço, o registro é essencial para ter oponibilidade erga omnes. Cogente esclarecer, ainda, que, no caso em apreço, os vendedores sequer são os proprietários do imóvel, situação que afasta, desde logo, qualquer alegação de aquisição legítima ou posse de boa-fé. Conforme certidão fornecida pelo Cartório do RGI, o Espólio Reclamante é o proprietário do imóvel. Ademais, restou demonstrado que a ocupação indevida teve início no ano de 2014 e a ação reivindicatória foi proposta em 2016, ou seja, em lapso temporal reduzido após a constatação da ocupação irregular, evidenciando que o Espólio jamais anuiu com a suposta alienação e tampouco se manteve inerte diante da turbção de sua posse. Conforme se extrai da narrativa das partes, os próprios Suplicados tinham ciência de que o imóvel não lhes havia sido vendido pelo legítimo proprietário, sendo incontroverso que a pessoa com quem firmaram o contrato particular não detinha título dominial nem qualquer vínculo jurídico com o bem. Ainda assim, optaram por ingressar e permanecer no imóvel. Não se está diante de hipótese de promessa de compra e venda firmada pelo real proprietário e pendente de registro, situação que poderia, em tese, ensejar discussão acerca da natureza da posse exercida. Ao revés, trata-se de contrato particular elaborado por terceiro absolutamente estranho à cadeia dominial, que jamais teve qualquer direito sobre o imóvel. A conduta dos Réus, ao ingressar e permanecer no imóvel

com base em título sabidamente inidôneo, caracteriza posse injusta, nos termos do art. 1.200 do Código Civil. Presentes, portanto, os requisitos da ação reivindicatória, impõe-se o reconhecimento do direito do espólio de reaver o imóvel, afastando-se quaisquer alegações defensivas fundadas em boa-fé ou em suposta aquisição válida. Quanto às alegadas benfeitorias e ao direito à indenização e à retenção, melhor sorte não assiste aos Demandados. As fotografias acostadas e os recibos juntados não se prestam à comprovação de qualquer obra efetivamente realizada. Note-se que não foram apresentadas notas fiscais de aquisição de materiais ou de contratação de serviços, havendo, inclusive, recibos desprovidos de assinatura, circunstância que impede a verificação de sua origem e compromete sua credibilidade como meio de prova. Ademais, ainda que alguns recibos façam menção genérica a materiais de construção, inexiste qualquer elemento que os relacione à execução de obras no imóvel objeto da lide, não sendo possível aferir local, extensão, finalidade ou efetiva aplicação desses supostos materiais. Diante disso, não havia necessidade de realização de benfeitorias necessárias, tais como: levantamento de paredes, rede elétrica, rede hidráulica ou qualquer intervenção na estrutura básica dos imóveis. Nesse contexto, mostra-se dispensável a realização de prova pericial, uma vez que inexiste qualquer documento, imagem ou indício mínimo que demonstre a efetiva realização de benfeitorias, tampouco que justifique a quantificação de valores, extensão de gastos ou avaliação técnica das

supostas obras. Ressalte-se, ainda, que, embora os Reclamados aleguem em sede de apelação a existência de notas fiscais, nenhuma delas foi efetivamente apresentada, limitando-se a documentos destituídos de validade probatória. No que tange ao prazo conferido para a desocupação do imóvel, fixado por ocasião da concessão da tutela e posteriormente confirmado na sentença, verifica-se que se mostra plenamente razoável e proporcional às circunstâncias do caso concreto. Do mesmo modo, a multa mensal estipulada para a hipótese de descumprimento da ordem judicial revela-se adequada e compatível com sua finalidade coercitiva, não ostentando caráter excessivo ou desproporcional, tampouco justificando sua modificação para outro critério temporal ou a redução de seu valor. Trata-se de medida necessária para assegurar a efetividade da tutela jurisdicional e coibir a indevida resistência ao cumprimento da ordem de desocupação, inexistindo, portanto, fundamento jurídico para a alteração dos parâmetros fixados, razão pela qual deve ser integralmente mantida a sentença nesse ponto. Conclui-se que o Espólio vem, desde a constatação da turbacão, adotando todas as medidas necessárias à preservação de seu direito de propriedade, inexistindo qualquer comportamento que possa ser interpretado como anuência tácita ou abandono do bem, razão pela qual se mostra legítima a pretensão reivindicatória deduzida em juízo. DISPOSITIVO APELO DOS RÉUS AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.”.

“EMENTA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS INEXISTENTES. JULGADO QUE REJEITOU EXPRESSAMENTE A TESE DE DIREITO A BENFEITORIAS E A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO IMPOSTO PREDIAL. POSSE DE MÁ-FÉ. TENTATIVA DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE NESTA VIA RECURSAL. REJEIÇÃO. CASO EM EXAME ACÓRDÃO (INDEXADOR 967) DEU NEGOU PROVIMENTO AO APELO DOS RECLAMADOS. QUESTÃO EM DISCUSSÃO ACLARATÓRIOS DOS DEMANDADOS ALEGANDO QUE NO JULGADO HAVERIA VÍCIOS. DISPOSITIVO ACLARATÓRIOS DOS RÉUS QUE SE REJEITAM. RAZÕES DE DECIDIR No caso em exame, os Réus aduziram que o julgado conteria omissão e contradição, com “relação aos pagamentos parcial do IPTU e da integralidade da dívida acumulada de energia elétrica realizados pelos Embargantes”. Defenderam que teriam direito à retenção e à compensação de benfeitorias uteis e necessárias. Os argumentos não merecem ser acolhidos, visto que o v. acórdão foi expresso em tratar da questão das benfeitorias e direito de retenção. Constou no decisum que “os vendedores sequer são os proprietários do imóvel, situação que afasta, desde logo, qualquer alegação de aquisição legítima ou posse de boa-fé. Quanto às alegadas benfeitorias e ao direito à indenização e à retenção, melhor

sorte não assiste aos Demandados. As fotografias acostadas nos indexadores 372 e 582 e os recibos juntados no indexador 364 não se prestam à comprovação de qualquer obra efetivamente realizada. Note-se que não foram apresentadas notas fiscais de aquisição de materiais ou de contratação de serviços, havendo, inclusive, recibos desprovidos de assinatura, circunstância que impede a verificação de sua origem e compromete sua credibilidade como meio de prova. Ademais, ainda que alguns recibos façam menção genérica a materiais de construção, inexistente qualquer elemento que os relacione à execução de obras no imóvel objeto da lide, não sendo possível aferir local, extensão, finalidade ou efetiva aplicação desses supostos materiais". Vale acrescentar os documentos anexados ao feito, nos indexadores 168, 302 a 315, 485 a 518, 561 a 564, 601 e 626, 730 a 738, e 764 a 895, demonstraram que tanto o Autor, proprietário, quanto os Réus, ocupantes, realizaram pagamento de IPTU. Sobre essa questão, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao apreciar o REsp n. 2.036.647/SP, de relatoria do Exmo. Ministro Humberto Martins, da Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, decidiu que "a posse de má-fé impede o reconhecimento de direitos relacionados ao ressarcimento de benfeitorias e à retenção do imóvel". Considerando-se que, in casu, a posse foi considerada de má-fé, não há que se falar em direito à devolução dos valores pagos a tal título. Conclui-se que os Embargantes pretendem, na verdade, alteração da linha de julgamento adotada no decisum, alegando, para tanto, que

haveria omissão e contradição, o que não é admitido em sede de embargos de declaração, cuja fundamentação é vinculada às hipóteses de omissão, obscuridade, contradição e erro material. Assim, os aclaratórios devem ser rejeitados.”.

Inconformada, em suas razões recursais, a recorrente alega **violação aos artigos 370, parágrafo único, 489, § 1º, IV, e 1.022, do CPC; artigos 884, 1.201, e 1.219, do CC**. Sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, com determinação de reabertura da instrução processual para produção das provas pericial e testemunhal requeridas e reconhecer a violação aos artigos 1.219, 1.201 e 884 do Código Civil., para condenar o Espólio à restituição dos valores pagos pelos Recorrentes a título de IPTU e dívida de energia elétrica, devidamente atualizados, sob pena de enriquecimento sem causa.

Contrarrazões, às fls. 1065/1073.

É o brevíssimo relatório.

De início, verifica-se que os acórdãos recorridos não demonstram **violação aos artigos 489 e 1.022, do Código de Processo Civil**. A leitura atenta dos acórdãos revela que foram apreciadas e devidamente fundamentadas as questões debatidas pelas partes durante o desenrolar do processo, tendo o órgão julgador firmado seu convencimento de forma clara e transparente.

Cumprе destacar que o Superior Tribunal de Justiça já definiu que não é possível confundir decisão contrária aos interesses da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional (STJ, EDcl no REsp

1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008), o que parece ser a hipótese dos autos.

Assim, aplica-se à hipótese o Enunciado da **Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça**, que na medida em que pacífica a jurisprudência da Corte no sentido de não se vislumbra pertinência “...na alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o julgador dirimido a controvérsia tal qual lhe fora apresentada, em decisão devidamente fundamentada, sendo a irresignação da recorrente evidentemente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório” (REsp. 1.937.791/CE, DJe de 10/02/2023).

No mais, da análise acurada dos autos, infere-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado, passaria pela análise fático-probatória, o que é insuscetível de revisão pela via estreita do recurso especial, conforme a **Súmula da Jurisprudência Predominante do Superior Tribunal de Justiça** através de seu **verbete nº 7** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Ação de resolução de contrato c/c indenização e compensação - respectivamente - por danos materiais e morais c/c reintegração de posse. 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à aplicação das regras referentes ao ônus da prova na hipótese e à ausência de comprovação por parte da agravante da existência de benfeitorias no imóvel objeto desta ação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido."

"O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem REVOLVIMENTO do contexto FÁTICO-PROBATÓRIO dos autos (Súmula n. 7 do STJ).” (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018).

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.



Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente