Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

Apelante: CALVIN FIGUEIREDO DE MEIRA LIMA

Apelados: HELIO SERGIO NIGRI e MÁRCIO DE MEIRA LIMA

Relator: Desembargador Alexandre Scisinio

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU QUE NÃO MERECE ACOLHIMENTO. A INFORMAÇÃO OBTIDA A PARTIR DO TESTEMUNHO, EM UM CONTEXTO LEGAL, É CONSIDERADA UM MEIO DE PROVA, QUE PODE SER USADO PARA FUNDAMENTAR UMA DECISÃO JUDICIAL. ESSA INFORMAÇÃO DEVE SER PRODUZIDA DE FORMA CLARA, COM DETALHES SOBRE O QUE A TESTEMUNHA PRESENCIOU OU SABE SOBRE O CASO EM QUESTÃO, AINDA QUE DAÍ OCORRA A CIÊNCIA DE FATO NOVO, NÃO ARGUIDO POR QUAISQUER DAS PARTES, MAS QUE SE FAÇA RELEVANTE PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. A APLICAÇÃO DA SÚMULA 487 DO STF FUNDAMENTA-SE NA PERMISSÃO DADA AO JULGADOR PARA AVALIAR, NO CURSO DA LIDE POSSESSÓRIA, NÃO SÓ QUEM DETÉM A POSSE MAIS LEGÍTIMA, MAS TAMBÉM QUEM POSSUI O DOMÍNIO MAIS QUALIFICADO.

ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO:15403 Assinado em 25/06/2025 19:11:40
Local: GAB. DES ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

NULIDADE NÃO VERIFICADA. A FALTA DE PAGAMENTO DO IPTU, POR SI SÓ, NÃO CARACTERIZA ABANDONO DO IMÓVEL. A PRONTA NOTIFICAÇÃO EMITIDA PELO DEMANDANTE CORROBORA A AUSÊNCIA DE INTENÇÃO DE ABANDONO DO BEM. O MERO FATO DE A TESTEMUNHA TER PRESTADO SERVIÇOS DECORRENTES DE SUA CONDIÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS NÃO O CARACTERIZA COMO UM INTERESSADO NA CAUSA, SOBRETUDO CONSIDERANDO QUE ORDINARIAMENTE O SEU PAPEL SE ENCERRA COM A PRÓPRIA ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E FOI RESPONSÁVEL PELA ALIENAÇÃO DE TERRENOS CONTÍGUOS, TANTO PARA O AUTOR QUANTO PARA O RÉU. A OITIVA DE TESTEMUNHAS OBSERVA A PECULIARIDADE DA PRÓPRIA EFEMERIDADE DA MENTE HUMANA, DE MODO QUE SUA INTERPRETAÇÃO SEMPRE OCORRE EM CONJUNTO COM AS DEMAIS PROVAS CONSTANTES DOS AUTOS, EIS QUE INEXISTE TARIFAÇÃO LEGAL. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse ajuizada por **HELIO SERGIO NIGRI** em face de **MÁRCIO DE MEIRA LIMA** e **CALVIN FIGUEIREDO DE MEIRA LIMA**.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juiz sentenciante, assim redigido:

> *"Trata-se de ação possessória em que busca a parte autora a retomada de imóvel esbulhado pelo réu. Contestação ao índice 80. Decisão de saneamento do feito ao índice 227. AIJ ao índice 374 e nesta data."*

Foi proferida sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais (evento 000413), nos termos adiante transcritos:

> *"Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para CONCEDER A LIMINAR e determinar seja o autor reintegrado na posse do imóvel. Expeça-se mandado de reintegração de posse. Ademais, fixo em desfavor do réu multa de R$ 5.000,00 por cada novo ato de turbação ou esbulho possessório. Condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ora fixados em 10% do valor da causa, na forma do art. 85 § 4º do CPC. Publicada em audiência. Registre-se. Intimados os presentes. Ao trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Nada mais havendo, após lido e achado conforme, foi determinado o encerramento do presente às 15:29 horas. Eu, _____, PVM, o digitei."*

Embargos de declaração em evento 000429; contrarrazões apresentadas em índice 000464; Embargos rejeitados em indexador 000474.

O apelante alega, em suma, que a sentença é nula por se fundamentar em fatos inexistentes e provas contraditórias, violando os artigos 93, IX, da Constituição Federal, e 489, II, do Código de Processo Civil. Afirma que o Autor nunca exerceu a posse sobre o imóvel, não havendo esbulho

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

possessório, e que a suposta propriedade do Demandante não foi comprovada, pois não há registro de escritura pública. Aduz que exerceu posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 2014, com *animus domini*, realizando benfeitorias no lote, como cercamento, manutenção e pagamento de IPTU. Sustenta que a testemunha do Apelado, Sr. Rodrigo, é suspeita devido à relação de confiança e interesse comercial com o ele, tendo prestado depoimento falso ao afirmar, sem questionamento, que o Recorrido permitiu o uso do terreno como ato de tolerância. Por fim, diz que suas testemunhas confirmam o abandono do imóvel pelo autor e a legitimidade de sua posse, tornando descabida a presente ação.

Assim, requer a anulação da sentença. Subsidiariamente pede a sua reforma para que o pedido seja julgado improcedente.

Contrarrazões intempestivas no evento 000518.

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, estando presentes os demais pressupostos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

Por se tratar de aspecto jurígeno tão relevante é que a própria doutrina discutiu por tantos anos sobre a natureza da posse e seus desdobramentos, vindo a ser admitido no ordenamento pátrio a teoria proposta por Rudolf Von Ihering, para quem a posse seria a exteriorização de um ou alguns dos poderes ínsitos ao direito de propriedade (Art. 1.228 do Código Civil).

Pois bem. Inicialmente, os recorrentes arguiram que a sentença se amparou em dois fatos inexistentes, de modo que se afiguraria nula. O primeiro aspecto seria o fato de que o autor nunca teria alegado que autorizara os réus a se utilizaram do Lote 04 para a guarda de quaisquer materiais, ou seja, o fundamento admitido judicialmente fora apresentado espontaneamente por uma testemunha que, destaca, teceu comentários sem que tivesse sido questionado especificamente sobre o tema.

Igualmente aponta que não teria sido comprovada a propriedade do imóvel, eis que o próprio demandante reconhece que não lavrara a escritura de compra e venda. Assim, seria inviável que o juízo sentenciante invocasse o teor da súmula 487 do STF.

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

Quanto aos temas mencionados, é impositivo destacar que a informação obtida a partir do testemunho, em um contexto legal, é considerada um meio de prova, que pode ser usado para fundamentar uma decisão judicial. Essa informação deve ser produzida de forma clara, com detalhes sobre o que a testemunha presenciou ou sabe. Assim, não se espera que as informações apresentadas sejam idênticas ao que consta na redação dos autos, pois se assim fosse, a própria produção da prova se faria desnecessária. Ao revés, a sua finalidade essencial é emprestar subsídio, trazer esclarecimentos, ainda que isso importe em descoberta de outras informações que a critério do juízo possam ser tidas por relevantes.

Em relação ao segundo ponto invocado como causa ensejadora da nulidade, pertinente que se transcreva o entendimento consolidado no enunciado sumular 487 do STF, *in verbis:*

> ***"Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste fôr ela disputada"***

As ações possessórias têm como objetivo principal a proteção da posse de bens móveis contra turbação, esbulho ou ameaça. São instrumentos processuais essenciais para garantir o direito e o pleno exercício das faculdades inerentes a ela. Tais ações exigem a demonstração da posse legítima, do ato ilícito contra esta e da efetiva lesão ou risco de lesão ao direito em comento, sendo amparadas pelos princípios da função social da propriedade e da boa-fé.

Para o reconhecimento da posse e a propositura de ações possessórias, não é necessário ser titular do direito de propriedade, eis que tal poder está ligada ao exercício de fato sobre um bem, com intenção de mantê-lo sob sua esfera de domínio, enquanto a propriedade é um direito real que confere ao titular poderes plenos sobre a coisa. Assim, alguém pode ser possuidor sem ser proprietário, e pode buscar proteção possessória independentemente de ser dono do bem, bastando demonstrar o exercício legítimo dos poderes e a violação desse direito.

Portanto, a discussão quanto à inaplicabilidade da súmula 487 do STF esbarra na inadequada compreensão de que propriedade e domínio seriam institutos jurídicos necessariamente vinculados. É importante compreender essa dinâmica, eis que a pretensão da parte autora é lastreada na posse indireta e na existência de domínio documentalmente comprovado que, repise-se, não é o mesmo que a propriedade estritamente considerada.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

A súmula, nesse contexto, fundamenta-se na permissão dada ao julgador para avaliar, no curso da lide possessória, não só quem detém a posse mais legítima, mas também quem possui o domínio mais qualificado. Não é demais destacar também que as ações possessórias não se restringem aos possuidores diretos. **Por qualquer ângulo que se analise a questão em relação aos dois pontos suscitados, inexiste circunstância ensejadora de nulidade.**

No mérito propriamente dito, verifica-se que em contestação alegou-se que *"Calvin comprou seu terreno no ano de 2014 e desde então se viu obrigado a cuidar de tal terreno (lote 04), pois ninguém aparecia no local e o mato e os bichos e insetos que habitam tal mato traziam risco a sua saúde e à de seu pai (doc. 13) sua Escritura data de 2015 (doc. 06. Vemos então, que Calvin sempre utilizou o lote 04 com o animus de dono, de possuidor, como se este fizesse parte de sua residência, Quando chegou no ano de 2020, a fim de se precaver, registrou o documento de declaração de posse do lote 04 no cartório (doc. 12). Informando que o estava cercando e que estava na posse do mesmo e cuidando deste há muito tempo".*

Da atenta leitura dos autos, vê-se que o documento referenciado no trecho anteriormente transcrito se encontra no índice 000187 e que fora levado a registro no cartório de notas apenas em 17 de setembro de 2020. No referido documento, lê-se que o réu passara a exercer a posse do bem em julho de 2020. Na inicial, por outro lado, vê-se que o demandante tomara ciência do potencial esbulho em abril de 2021. A ação de reintegração de posse fora intentada 09 (nove) meses depois.

A nota de compras apresentada no índice 000124 não pode ser considerada como prova de investimentos em manutenção da propriedade, eis que os itens não foram individualizados e o documento fora emitido em data anterior àquela constante na declaração arquivada no registro de notas. Por outro lado, nada há nos autos que permita inferir a ocorrência do alegado abandono e isso será melhor explicado a seguir.

A falta de pagamento do IPTU, por si só, não caracteriza abandono do imóvel. Embora possa ser um indicativo de desinteresse do proprietário, o conceito jurídico de abandono exige a demonstração de que houve a intenção clara e inequívoca de renunciar à posse ou propriedade do bem. O abandono, para efeitos legais, ocorre quando o titular deixa de exercer qualquer ato de posse sobre o imóvel, sem manutenção, uso ou qualquer vínculo com o bem, o que pode ser evidenciado por deterioração, invasões ou ausência de qualquer manifestação de interesse pelo proprietário.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Apelação Cível nº 0006575-28.2021.8.19.0052

Considerando que a notificação extrajudicial ocorreu em prazo hábil, ou seja, tão logo ocorreu a prática de "apossamento", nada há que indique que o demandante pretendia abandonar o seu imóvel. Urge também destacar que a negociação de pagamento de despesas do IPTU constantes do id. 000115, relativa aos anos de 2016 a 2019, não comprova que, nesse período, os réus exerciam a posse legítima do imóvel.

Ainda que o parcelamento abranja débitos de exercícios anteriores, isso não configura posse efetiva sobre o imóvel, sendo insuficiente para demonstrar que os réus já o haviam incorporado à sua esfera possessória de forma legítima. A prova produzida nestes autos também permite inferir adequadamente que os recorrentes conheciam o dono do imóvel, logo, estavam o tempo todo cientes da precariedade de sua atuação ou, como apontado em sentença, atuaram de modo *manu militari*.

Quanto à arguição da suspeição da testemunha, não pode ser esta acolhida. Ora, conforme amplamente sabido, a previsão de tal situação encontra-se no art. 447, §3º do CPC que considera suspeitas as testemunhas que são partes, parentes, amigos íntimos ou inimigos das partes, ou que tenham interesse no litígio.

No caso dos autos, o mero fato de a testemunha ter prestado serviços decorrentes de sua condição de corretor de imóveis não o caracteriza como um interessado na causa, sobretudo considerando que ordinariamente o seu papel se encerra com a própria assinatura do contrato de promessa de compra e venda. Não se ignora também que atuara como corretor tanto em relação ao autor quanto em relação ao réu, atinente a ambo os terrenos contíguos.

Também há que se ponderar que divergência de entendimento entre depoimentos das testemunhas é evento natural decorrente da própria fugacidade da mente humana. O exercício da colheita dos depoimentos não é a representação de um cálculo aritmético, dotado de nível preciso de exatidão. A prova testemunhal é uma dentre as muitas colhidas nos autos, e cuja interpretação deve ocorrer de modo conjunto, eis que não há tarifação legal.

Por consequência de tudo o que aqui já foi exposto, prestigia-se a sentença no trecho que adiante se transcreve:

> "Por derradeiro, visto que o terreno não foi efetivamente ocupado e utilizado por qualquer das partes, sendo que o réu era ciente do vício de sua posse, seja pelas circunstâncias fáticas, seja porque

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
556
Carimbado Eletronicamente

> conhecia o autor como dono do bem, em tal caso, aliado ao fato de o autor comprovar minimamente o exercício da posse, ainda que assim não fosse, pois a discussão também gira em torno do direito de propriedade, com base na Súmula 487 do STF, a posse deve ser referida ao proprietário, ou seja, ao autor."

Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. Na forma do artigo 85, §11 do CPC, majora-se em 2% (dois por cento) a verba honorária.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ