

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0007672-68.2021.8.19.0212

APELANTE: ANTHONY GONÇALVES
APELANTE: PAULO MAURICIO MEDEIROS PEREIRA
APELANTE: LUIZ FERNANDO MAGALHÃES CUNHA
APELADO: MADEHOUSE REPRESENTAÇÕES LTDA.
RELATORA: DES. CINTIA CARDINALI

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR. DEMANDA PROPOSTA EM FACE DE OCUPANTES DESCONHECIDOS VISANDO À REINTEGRAÇÃO DOS LOTES 49, 50, 98 E 99 DESCRITOS NA INICIAL. PARTE AUTORA QUE ADUZ SER A ÚNICA PROPRIETÁRIA REGISTRAL E LEGÍTIMA POSSUIDORA DOS IMÓVEIS DESDE 15/09/1999, TENDO SOFRIDO O ESBULHO. **SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO** PARA DETERMINAR A REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO BEM DESCRITO NA INICIAL, FIXANDO O PRAZO DE 30 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA, SOB PENA DE EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE REINTEGRAÇÃO. **RECURSO DA PARTE RÉ,** SUSCITANDO PRELIMINAR DE NULIDADE, POR CERCEAMENTO DE DEFESA, DECISÃO SURPRESA, OFENSA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL E AOS ARTS. 489 DO CPC E 93, IX DA CRFB E INVERSÃO DO PEDIDO POSSESSÓRIO EM PETITÓRIO. REQUER A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL, ANTE A AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SUBSIDIARIAMENTE, PUGNA PELO DIREITO DE RETENÇÃO PELAS BENFEITORIAS EDIFICADAS ATÉ POSTERIOR INDENIZAÇÃO. **RECURSO QUE, NO MÉRITO, MERECE PROSPERAR.**

DE INÍCIO, NÃO SE CONHECE DOS DOCUMENTOS JUNTADOS NO RECURSO. O PRIMEIRO, NÃO SE TRATA DE DOCUMENTO NOVO, NÃO HAVENDO JUSTIFICATIVA PARA A SUA JUNTADA APÓS A FASE INSTRUTÓRIA DO FEITO. PRECLUSÃO. O SEGUNDO É DESPICIENDO AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA ESTABELECIDA I AUTOS.

REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE NULIDADE: OS RÉUS, ORA APELANTES, TIVERAM CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS DOCUMENTOS JUNTADOS COM A RÉPLICA, TENDO SE MANIFESTADO EM PROVAS E SEUS PATRONOS ESTIVERAM PRESENTES NA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. ALÉM DISSO, APRESENTARAM ALEGAÇÕES FINAIS ESCRITAS. LOGO, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM OFENSA AO PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA, TAMPOUCO DECISÃO SURPRESA (ART. 10, CPC). A QUESTÃO ACERCA DO JULGAMENTO DO PEDIDO POSSESSÓRIO COMO PETITÓRIO, CONFUNDE-SE COM O MÉRITO E COM ESTE SERÁ ANALISADO.

DO MÉRITO: PARTE AUTORA QUE NÃO DEMONSTROU O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO, COMO A POSSE ANTERIOR E O ESBULHO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DOS ARTIGOS 560 E 561 DO CPC/15. PARTE RÉ QUE COMPROVOU TER ADQUIRIDO OS DIREITOS DE POSSE SOBRE OS IMÓVEIS OBJETO DA LIDE, EM RAZÃO DO CONTRATO DE CESSÃO DE POSSE FIRMADO COM QUEM DETINHA A POSSE EM RAZÃO DE COMPRA E VENDA DOS LOTES DA PARTE AUTORA. QUESTÃO ACERCA VALIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, O PREÇO VIL DA CESSÃO, NULIDADE DO RECIBO DE QUITAÇÃO, QUE NÃO CONSTITUEM OBJETO DA PRESENTE DEMANDA, DE NATUREZA POSSESSÓRIA. BOA-FÉ DOS RÉUS-CESIONÁRIOS QUE NÃO FOI AFASTADA. MANUTENÇÃO DO CARÁTER DA POSSE POR ELES ADQUIRIDA. AUSÊNCIA DE PROVA DE NOTIFICAÇÃO DO COMPRADOR PARA DESOCUPAÇÃO, APESAR DA PROVA TESTEMUNHAL NO SENTIDO DE QUE O SR ROGÉRIO NÃO TERIA SE IMITIDO NA POSSE. PARTE AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS QUE LHE IMPÕE O ART. 373, I, DO CPC. NÃO OBSTANTE A OMISSÃO DA PARTE AUTORA NA INICIAL QUANTO AOS FATOS TRAZIDOS EM DEFESA, DEIXA-SE DE CONDENÁ-LA NAS PENAS PELA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ, VISTO QUE NÃO TINHA COMO SABER A QUALIDADE DA POSSE DOS EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, NÃO PODENDO LHE IMPOR A CIÊNCIA DE NEGÓCIO REALIZADO POR TERCEIRO. REFORMA DA SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE SE IMPÕE. CONDENAÇÃO DA PA

AUTORA NOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 15% (QUINZE POR CENTO).

RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da presente apelação cível, em que constam como partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a **QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO**, por unanimidade, em conhecer do recurso, **REJEITAR A PRELIMINAR** e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pela parte ré, **ANTHONY GONÇALVES, PAULO MAURICIO MEDEIROS PEREIRA e LUIZ FERNANDO MAGALHÃES CUNHA**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Regional da Região Oceânica, de lavra da MM.^a Juíza Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas, nos autos da ação de reintegração de posse ajuizada por **MADEHOUSE REPRESENTAÇÕES LTDA.**

Na forma regimental, adota-se como relatório a sentença (indexador 000249), assim proferida:

“Proc. nº 0007672-68.2021.8.19.0212 MADEHOUSE REPRESENTAÇÕES LTDA ajuizou Ação de Reintegração de Posse em face de ANTHONY GONÇALVES, PAULO MAURICIO MEDEIROS PEREIRA e LUIZ FERNANDO MAGALHÃES CUNHA alegando que é proprietária e possuidora dos lotes situados na Estrada do Engenho do Mato, nº 49 e 50, Itaipu e Rua D, s/n, Qd. C, lote 98 e 99, loteamento “Sítio das Pedras Brancas”, Itaipu. Informa que tais imóveis compunham um terreno, existindo galpão para armazenamento de peças de madeira. Relata que no dia 03 de novembro de 2021 foi nomeado administrador para que levantasse o patrimônio da empresa e realizar a venda de parte dos bens. Ao chegar no endereço do imóveis descritos na inicial percebeu a presença de pessoas estranhas, trabalhando e dizendo que iriam reformar o local. Diante de tais fatos, requer: - Liminar para reintegração na posse ou paralização das obras. - Seja julgado procedente o pedido para tornar definitiva a liminar. Indeferida a liminar às fls. 64. Contestação às fls. 81/89 (Anthony e Paulo Maurício). Impugna o valor da causa e alega inépcia da inicial. Alega também ausência de pressuposto processual. No mérito, aduz que, em verdade a Autora, por meio de seu representante legal (cláusula 6 - fls. 201 sr. Hoelinton Mariano Bevervanco (o mesmo que outorgou procuração de fls. : alienou alguns imóveis de sua propriedade ao senhor Rogerio Fernandes de Oliveira incluindo os lotes 98 e 99, pela quantia certa de R\$ 800.000,00. Porém, após a qu

do preço, no ato da escritura, verificou-se que a vendedora possui inúmeras execuções, impossibilitando a realização da escritura pública de compra e venda. Dessa forma, o primeiro Réu adquiriu do senhor Rogério, todos os direitos referentes aos lotes 98 e 99, incluindo a posse no dia 17.11.2021, como se verifica do contrato devidamente registrado no cartório de títulos e documentos do 4º Ofício desta comarca. Aduz que a posse é documentada. Quanto ao segundo Réu, como já ressaltado no item I, exerce a posse de uma sala através de uma cessão gratuita outorgada pelo primeiro réu, já que senhor Paulo Mauricio labora como caseiro para o senhor Anthony e naquele espaço assenta sua residência. Pugna pela improcedência dos pedidos. Contestação às fls. 112/115 (Luiz Fernando). Argumenta que a parte autora alienou todos os direitos dos imóveis para o terceiro de nome Rogerio Fernandes de Oliveira, no dia 19.01.2015 pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), contrato anexo em fls. 96/98. Sustenta que se encontra na posse do dito estabelecimento comercial mansa e pacificamente desde o dia 11 de agosto de 2021, inclusive, é a continuação da posse transmitida a justo título, portanto, jamais houve qualquer ato de violência capaz de caracterizar o esbulho possessório. Pugna pela improcedência dos pedidos. Réplica às fls. 133/137 e fls. 150/153. Despacho à fl. 124 determinando a manifestação das partes em provas. A parte autora requereu produção de prova testemunhal (fls. 136). A parte ré Anthony requereu produção de prova testemunhal (fls. 166). O terceiro réu não se manifestou em provas conforme certificado à fl. 168. Decisão saneando o feito à fl. 170. Audiência de Instrução e Julgamento à fl. 223 e fls. 226/230. Alegações Finais da parte autora às fls. 235/237. Alegações Finais da parte ré às fls. 239/242 e fls. 245/246. É relatório. Passo a decidir. Estão presentes os pressupostos processuais e condições para o legítimo e regular exercício do direito de ação. O ponto controvertido da presente demanda reside em saber se houve esbulho possessório e se a parte autora tem direito à reintegração de posse dos imóveis mencionados na inicial. Compulsando-se os autos, verifica-se que a princípio que os lotes 49,50, 98 e 99 foram objeto do contrato firmado por instrumento particular, conforme se depreende de fls. 96/97, no valor de total de R\$ 800.000,00. No contrato, figura como comprador o Sr. Rogério Fernandes. O referido contrato foi firmado em 19 de janeiro de 2015. O recibo de quitação do preço consta às fls. 98 emitido em 17 de agosto de 2017, por Hoelington Mariano, representante da parte autora. Os réus alegam que adquiriam a posse do Sr. Rogério através de cessão de posse datada de 17 de novembro de 2021 (fls. 103/104) e 11 de agosto de 2021 (fls. 116/118). Os valores dos contratos são de R\$ 60.000,00 e R\$ 20.000,00. Alega a parte autora que o recibo de fls. 98 foi adquirido mediante fraude, pois os imóveis dados em pagamento, não pertenciam ao Sr. Rogério Fernandes de Oliveira. Assim, o recibo não poderia ter sido emitido pelo Sr. Hoelington e sim pela proprietária Madehouse. É certo dizer que a posse é a exteriorização de um ou alguns poderes inerentes ao domínio e a demonstração fática de tais elementos é essencial a fim de que se origine a posse legítima. No caso em tela, não há como se entender que a posse dos réus é eivada de boa-fé. Isto porque, em que pese o contrato firmado através de instrumento particular ter sido juntado, bem como o recibo no valor de R\$ 700.000,00, a quitação não foi realizada pela parte autora. Vale notar também que a cessão dos direitos ocorreu a non domino, o que torna a venda da posse ilegítima, já quem em se tratando bens imóveis, proprietário é quem consta no Registro. Ademais, pelo valor de aquisição dos imóveis ser muito inferior ao valor do contrato originário não há como se evidenciar boa-fé dos compradores. Neste sentido, vale citar o seguinte julgado: " 0000400-40.2020.8.19.0056 - APELAÇÃO Ementa sem formatação 1ª Ementa Des(a). ANDRE GUSTAVO CORREA DE ANDRADE - Julgamento: 29/11/2022 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PROVA NOS AUTOS DE QUE O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE É O AUTOR. CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS ANEXADA AOS AUTOS. ALEGADA POSSE DO RÉU QUE SE MOSTRA INJUSTA, UMA VEZ DECORRENTE DE VENDA A NON DOMINO. CORRETA A SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO" Note-se também que houve má-fé do cedente Rogério, pois a procuração que lhe outorgava poderes para venda dos imóveis foi revogada em 29 de agosto de 2019, conforme consta às fls. 138/139. Portanto, não há justo título a fim de legitimar a posse dos réus, razão pela qual merece amparo a pretensão autoral. Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, nos termos do art. 487, I do CPC, para determinar a reintegração de posse do bem descrito na inicial, fixando o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de expedição do mandado de reintegração. Condeno os réus ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa. Certificado o trânsito em julgado, nada sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se."

Foram interpostos embargos de declaração pela parte ré (indexador 000267), os quais foram rejeitados por sentença (indexador 000280).

Inconformada, recorre a parte ré (indexador 000291) alegando, preliminarmente, nulidade da sentença, visto que houve decisão surpresa ao considerar as alegações da réplica como emenda à inicial, sem sequer intimar os apelantes acerca das alegações, ofensa ao artigo 10 do CPC, art. 5º, caput e LV e LIV, da CRFB/88), bem assim ofensa ao artigo 489, do CPC, em razão da decisão genérica proferida quando do julgamento dos embargos de declaração.

No mérito, sustentam a ilegal conversão da ação possessória em pleito petitório, sendo que no caso os apelantes adquiriram a posse mansa e pacífica comprovadamente exercida pelo terceiro, inexistindo esbulho ou posse anterior da apelada, não tratando os autos acerca de disputa de domínio ou qualquer outro direito real. Logo, evidente a ausência de posse anterior e, principalmente, inexistência de esbulho, o pleito deveria ter sido julgado improcedente, sendo estes os motivos da revogação dos termos da sentença.

Sustentam, ainda, que deve ser reconhecida a boa-fé dos apelantes, estabelecendo o direito de retenção pelas benfeitorias edificadas em caso de não entender pela revogação da ordem de reintegração de posse.

Por tais fatos e fundamentos, requerem seja conhecido e provido o recurso para o fim de reconhecer a nulidade da sentença. No mérito, pela reforma da sentença com a improcedência do pedido inicial. Subsidiariamente, que seja reconhecido o direito de retenção e a inexistência de propriedade referente aos lotes 50 (fls. 49/50) e 98 (fls. 51/52).

Contrarrazões (indexador 000344), pelo desprovimento do recurso interposto.

É o relatório.

VOTO

Os pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos estão presentes, o que autoriza o conhecimento do presente recurso.

- Dos Fatos:

Cuida-se de ação de reintegração de posse com pedido limina qual a parte autora narrou, em apertada síntese, ser a única proprietária e legi

possuidora dos imóveis situados na Estrada do Engenho do Mato, nº 49 e 50, Itaipu, Niterói-RJ e rua D, s/n, Qd C, lote 98 e 99, loteamento “Sítio das Pedras Brancas”, Itaipu, Niterói-RJ, desde 15/09/1999, conforme certidão de ônus reais e mantida, até a data do esbulho, a posse ininterrupta, mansa e pacífica do bem, nos termos da lei.

Requeru a reintegração de posse nos imóveis descritos na inicial liminarmente, e, ao final, a sua confirmação com procedência do pedido, com a condenação dos réus.

Decisão de indeferimento da liminar (indexador 000064).

Em defesa, os réus sustentaram, em resumo, no que diz respeito ao mérito, que seriam os legítimos possuidores dos imóveis, em razão do contrato de “cessão de direitos”, firmado entre eles e o antigo proprietário, o Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, não havendo que se falar em esbulho possessório (indexador 000080 e 000112).

Réplica, acompanhada de documentos (indexadores 000132-000164), na qual a parte autora refuta os argumentos trazidos em defesa.

Audiência de Instrução e Julgamento (indexador 000226).

Finda a instrução, o magistrado julgou procedente o pedido para determinar a reintegração de posse do bem descrito na inicial, fixando o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de expedição do mandado de reintegração. Condenou os réus ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Recorrem os réus, suscitando preliminar de nulidade, ante o cerceamento de defesa, e, no mérito, que não estão presentes os requisitos para a reintegração de posse.

De início, **não se conhece dos documentos juntados pelos réus-apelantes quando da interposição do recurso**. O primeiro (indexador 000310), tendo em vista que não se trata de documento novo, não havendo qualquer justificativa para a sua juntada após a fase de instrução do feito, restando configurada a preclusão. Já o segundo (indexador 000322), por ser despiendo ao deslinde da controvérsia estabelecida nos autos.

Feita essa consideração, vejamos:

- **Da preliminar de nulidade:**

Alegam os recorrentes que não foram intimados para se manifestarem acerca dos documentos juntados com a réplica pelo autor, razão do cerceamento de defesa e da ofensa não apenas os princípios do contraditório e ampla defesa, como também o devido processo legal.

Alegam, ainda, que o magistrado de primeiro grau proferiu sentença com fundamento nos argumentos trazidos em réplica, ocasionando decisão surpresa e ilegal inversão do pedido possessório em petitório.

Não obstante os argumentos dos recorrentes, razão não lhes assiste.

Da análise dos autos, constata-se que após a apresentação da réplica (indexadores 000132-000164), os réus tiveram oportunidade de se manifestar nos autos em provas (indexadores 000165, 000186 e 000188), além de seus patronos terem comparecido à audiência de instrução e julgamento de designada (indexador 000226), tendo apresentado, posteriormente, alegações finais escritas (indexadores 000239 e 000245).

Nesse panorama, os apelantes tiveram ciência inequívoca de todo o processado, não havendo que se falar em cerceamento de defesa, decisão surpresa ou ofensa ao devido processo legal.

Com efeito, **rejeita-se a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa.**

A questão acerca do julgamento de pedido possessório como petitório, se confunde com o mérito e será com ele analisado. Senão vejamos.

- **Do mérito:**

Como cediço, a ação de reintegração é a ação cabível quando o possuidor fica injustamente privado de sua posse, tendo como objetivo cessar o esbulho.

Logo, na ação possessória **o objetivo da demanda é dirimir conflitos de interesses relativos à posse do bem, não à sua propriedade**, não sendo a referida ação o meio adequado para análise de direito patrimonial, conforme dispõe o §2º do artigo 1210 do CC/02, *in verbis*:

Art. 1.210. 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.

(...)

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Por sua vez, a posse é uma situação fática, na qual uma pessoa exerce sobre uma coisa os poderes de apropriação, conservação e defesa, e se configura pela união de um elemento material (*corpus*) e um elemento psicológico (*animus*). A falta de qualquer desses elementos descaracteriza a posse.

A propósito, dispõe o artigo 1.196 do Código Civil que: "*Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*".

Na ação de reintegração de posse o possuidor visa recuperar a posse, pois a ofensa exercida contra ele o impediu de continuar exercendo as suas prerrogativas e direitos, sendo adequada apenas à hipótese de comprovação de posse prévia da parte autora, ceifada por esbulho perpetrado por quem figura como réu na ação.

Constituem requisitos para a procedência da ação possessória de reintegração a prova da posse da área e do esbulho com a sua perda.

Também deverá ser comprovada a data de ocorrência da perda da posse, conforme as mesmas recomendações do art. 561 do CPC:

“Art. 561. 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.”

Nessa esteira, consoante o disposto no artigo 561 do CPC, constituem requisitos para a procedência da ação possessória de reintegração: a prova da posse da área, do esbulho, a perda da posse e sua data.

Acerca do tema, destaca-se a Súmula 382, do STJ, “in litteris”:

“Para o acolhimento da pretensão reintegratória ou de manutenção, in se a prova da posse, do esbulho ou turbação, a data em que ocorreu, e

também a continuação da posse, na demanda de manutenção, e sua perda, no caso da reintegração”.

Pois bem.

No caso concreto, não há controvérsia quanto ao fato de a parte autora, ora apelada, constar como proprietária registral dos lotes 49, 50, 98 e 99, (indexadores 000047-000055).

Igualmente, não há controvérsia quanto a aquisição, pelo primeiro e terceiro réus, dos direitos de posse sobre os imóveis objeto da lide, por meio de contrato de cessão de direitos datado de 17/11/2021, firmado com o Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, cedente, que afirmou ser legítimo possuidor (indexadores 000103 e 000116), conforme verifica-se a seguir:

RP463, 35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA



Pelo presente instrumento particular, de um lado, doravante designado simplesmente "cedente" o Sr. **ROGÉRIO FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, técnico em eletrônica, residente na Avenida Esperança, quadra 43, lote 32, visconde, Itaboraí - RJ., portador da carteira de identidade nº 200283540-3 - CREA/RJ, e CPF/MF nº 758.477.107-63., e, do outro lado, doravante designado simplesmente "cessionário" o Sr. **ANTHONY GONCALVES**, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 150.122, expedida pela OAB/RJ, CPF nº 107.431.157-40, domiciliado na rua Amapá 190, cobertura 404, São Francisco - Niterói, têm entre si justos e contratados o seguinte:

1. O CEDENTE é o legítimo senhor e possuidor LOTES DE TERRENOS nº 98 e 99, situados na Rua D - Estrada Engenho do Mato Itaipu, Niterói, matriculados na PMN sob nºs 1315746 e 1315738, desde 19.01.2015, data em que celebrou instrumento particular de compra e venda com o proprietário MADEHOUSE REPRESENTAÇÕES LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.013.048/0001-68, com sede na Estrada Ewerton Xavier nº 1.745, Itaipu, Niterói - RJ, devidamente quitado, porém, sem a celebração do ato público, possibilitando, inclusive a adjudicação dos imóveis.

1.1. O CEDENTE, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, cede e transfere ao CESSIONÁRIO a propriedade dos imóveis, bem como a posse, os direitos e ações que exercia sobre os terrenos, para que ele, CESSIONÁRIO, deles use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, prometendo ele, CEDENTE, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta cessão sempre boa, firme e valiosa a todo tempo.

2. Pelo presente contrato e nos melhores termos de direito, o "cedente" se compromete a ceder a propriedade do imóvel, bem como a posse, os direitos e ações que exercia sobre os lotes supracitados ao "cessionário" pelo preço certo e ajustada R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, totalizando R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) devidamente quitados em virtude de débitos existentes do cedente para com o cessionário na prestação de serviços advocatícios.

3. O presente instrumento é firmado pelas partes contratantes, sendo extensivos aos seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, aplicando-se os preceitos da *clausula constituti*.

4. O CESSIONÁRIO poderá dispor dos meios necessários para a regularização da propriedade, sendo seu direito a interposição de ações judiciais, seja adjudicação compulsória, possessórias, até mesmo usucapião, podendo utilizar o objeto do contrato para todo e qualquer fim que seja de seu interesse.

5. O CEDENTE se obriga a realizar a escritura pública prevista no artigo 220 da Consolidação Normativa da CGJ RJ.

5.1. Qualquer dúvida interpretativa do presente será sempre esclarecida e resolvida no sentido de ser promovida a cessão de posse sobre o imóvel em favor do CESSIONÁRIO, mediante o pagamento total e prévio do preço em favor exclusivo do CEDENTE, sendo qualquer transferência anterior condicional e precária.

TJ RJ ROC CV02 202201519860 10/03/22 10:23:25138311 PROGER-VIRTUAL

5.2. O não exercício de qualquer direito, faculdade, ou pretensão pelo CEDENTE será sempre interpretado como mera tolerância e liberalidade, sem implicar em novação ou alteração do presente contrato.

5.3. O CESSIONÁRIO promoverá, por si ou por terceiros, os atos notariais e documentais necessários à perfeita instrumentalização e futuro registro, se possível, do negócio aqui pactuado, não servindo a necessidade destes atos e instrumentos como escusa ou razão para não cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

5.4. As partes se obrigam por seus herdeiros e sucessores.

6. As partes de comum acordo elegem o foro da comarca da situação do imóvel, para nele serem dirimidas todas as controvérsias oriundas do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Niterói, 17 de novembro de 2021.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
DE JUSTIÇA DE NITERÓI

Anthony Gonçalves

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
DE JUSTIÇA DE NITERÓI

Rogério Fernandes de Oliveira

TESTEMUNHAS:

136 969137 43

998 986087 49



CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE

Pelo presente instrumento particular, de um lado, doravante designado simplesmente "cedente" o Sr. **ROGÉRIO FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, técnico em eletrônica, residente na Avenida Esperança, quadra 43, lote 32, visconde, Itaboraí - RJ., portador da carteira de identidade nº 200283540-3 - CREA/RJ, e CPF/MF nº 758.477.107-63., e, do outro lado, doravante designado simplesmente "cessionário" o Sr. **LUIZ FERNANDO MAGALHAES CUNHA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade nº 06.990.150-2, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF nº 836.500.597-20, domiciliado na rua Juberi, nº 62 - São Francisco - Niterói, têm entre si justos e contratados o seguinte:

1. O CEDENTE é o legítimo possuidor das áreas, denominadas Lote 49 e 50 situadas na Avenida Ewerton Xavier, nº 1.745, bairro de Itaipu, Niterói, desde 19.01.2015, devidamente registradas no RGI em anexo.

1.1. O somatório do tempo de posse, acima indicado, é superior ao prazo mínimo para usucapir o imóvel.

1.2. O CEDENTE, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, cede e transfere ao CESSIONÁRIO toda a posse, os direitos e ações que exercia sobre o terreno, para que ele, CESSIONÁRIO, deles use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, prometendo ele, CEDENTE, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta cessão sempre boa, firme e valiosa a todo tempo.

1.3. Declara o CESSIONÁRIO ter inteiro conhecimento do imóvel, sobre o qual incide a posse do CEDENTE, em tudo que lhe diz respeito, inclusive estado de conservação, dimensões, situação do edifício, situação registral e notarial etc.

2. Pelo presente contrato e nos melhores termos de direito, o "cedente" se compromete a ceder a posse dos lotes supracitados ao "cessionário" pelo preço certo e ajustada R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) a serem pagos da seguinte forma:

2.1. A quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) devidamente quitados, conferindo o vendedor plena e rasa quitação, cessão do veículo denominado motocicleta Suzuki GSX 750F ano 2008/2009, placa MSN8907 no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e automóvel Buggy, ano 1973, placa RS7086, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

3. O presente instrumento é firmado pelas partes contratantes, sendo extensivos aos seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, aplicando-se os preceitos da cláusula constituti.

4. O CESSIONÁRIO poderá dispor dos meios necessários para a regularização da propriedade, sendo seu direito a interposição de ações judiciais possessórias, até mesmo usucapião, podendo utilizar o objeto do contrato para todo e qualquer fim que seja de seu interesse.

5. O CEDENTE se obriga a realizar a escritura de cessão de posse prevista no artigo 220 da Consolidação Normativa da CGJ RJ.

5.1. O CESSIONÁRIO aceita o presente instrumento, em seus expressos termos, e está ciente de que o presente instrumento talvez não poderá ser registrado no competente registro imobiliário.

5.2. Em caso de rescisão do presente, o CESSIONÁRIO não fará jus a qualquer indenização ou direito de retenção por benfeitoria que tenha efetuado no imóvel, facultado a ele, CESSIONÁRIO, promover a retirada da benfeitoria realizada quando não importar em dano ou depreciação do bem. O CEDENTE poderá, a seu critério, determinar a retirada ou desfazimento de qualquer benfeitoria ou alteração feita.

5.3. Qualquer dúvida interpretativa do presente será sempre esclarecida e resolvida no sentido de ser promovida a cessão de posse sobre o imóvel em favor do CESSIONÁRIO, mediante o pagamento total e prévio do preço em favor exclusivo do CEDENTE, sendo qualquer transferência anterior condicional e precária.

5.4. O não exercício de qualquer direito, faculdade, ou pretensão pelo CEDENTE será sempre interpretado como mera tolerância e liberalidade, sem implicar em novação ou alteração do presente contrato.

PROJ. ROSE CV0220201597735 14/03/22 09:24:37138315 PROGER-VIRTUAL

5.6. O CESSIONÁRIO promoverá, por si ou por terceiros, os atos notariais e documentais necessários à perfeita instrumentalização e futuro registro, se possível, do negócio aqui pactuado, não servindo a necessidade destes atos e instrumentos como escusa ou razão para não cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

5.7. As partes se obrigam por seus herdeiros e sucessores.

6. As partes de comum acordo elegem o foro da comarca da situação do imóvel, para nele serem dirimidas todas as controvérsias oriundas do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Niterói, 11 de agosto de 2021.

Luiz Fernando Magalhaes Cunha

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Rogério Fernandes de Oliveira

TESTEMUNHAS:

CPF 036.911.777-86
José Renato da S. Coelho
057 195 737 47



Afirmam os réus, que o cedente possuía os imóveis objeto da lide, na forma do documento intitulado “minuta de contrato de aquisição de imóvel entabulado entre ele e a parte autora, em 10/01/2015, estando devidam

assinados por todos os contraentes, demonstrando, assim, o vínculo existente entre as partes (indexador 000096).

Colaciona-se:

MINUTA DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMOVEIS



Pelo presente instrumento particular, de um lado, doravante designadas simplesmente "VENDEDOR" **MADEHOUSE REPRESENTAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.013.048/0001-68, com sede na Estrada Ewerton Xavier nº 1.745, Itaipu, Niterói - RJ representada por **HOELINTON MARIANO BEVERVANCO**, brasileiro, empresário, portador do CPF/MF nº 609.995.869-04, residente e domiciliado na Rodovia Amaral Peixoto, Km 13,5, Inoã, Maricá - RJ., e, do outro lado, doravante designados simplesmente "COMPRADOR" **ROGÉRIO FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, técnico em eletrônica, residente na Avenida Esperança, quadra 43, lote 32, visconde, Itaboraí - RJ., portador da carteira de identidade nº 200283540-3 - CREA/RJ. e CPF/MF nº 758.477.107-63., têm entre si justos e contratados o seguinte:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO, a aquisição dos direitos referentes aos ativos referentes as quotas sociais de propriedade do "vendedor", englobando os seguintes bens e direitos:

- 1 - Galpões situados na Estrada da Paciência (Estrada Velha de Maricá), nº 118, 120 e 121.
- 2 - Lotes 49, 50, 98 e 99 com suas construções, situados no Loteamento Sítio das Pedras Brancas - Rua d - Estrada do Engenho do Mato - Itaipu - Niterói.
- 3 - Lotes de terrenos de números 474 a 478, localizados na Rodovia Amaral Peixoto - Km 09 - localidade de Várzea das Moças com área 7.000 m2.

Cláusula 2ª. As partes contratantes convencionam ser de ser de responsabilidade do "vendedor", a assistência para a transferência dos bens descritos, inclusive outorgando procuração, sendo este ato necessário à validade do negócio ora pactuado, cedendo todos os direitos advindos do pacto.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 3ª. Pelo presente contrato e nos melhores termos de direito, o "vendedor" se compromete a vender livre e desembaraçado de pessoas, sem quaisquer ônus reais, legais, fiscais, trabalhistas, judiciais ou convencionais, o ponto comercial, e, o "comprador" se compromete a adquiri-lo, mediante o preço certo e ajustado de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Parágrafo Primeiro. A importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), será quitada no dia 05.11.2015. Já a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) será paga em sete parcelas de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, com o vencimento de 60 dias entre as parcelas de maneira sucessiva, com vencimento inicial a contar do dia 05.01.2016.

Parágrafo Segundo. Havendo disponibilidade de caixa por alienação dos bens, as parcelas poderão ser adiantadas, sem que isso represente novação do estipulado.

Cláusula 4ª. Para garantir o presente pagamento o "comprador" dá em garantia os Lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 da quadra 06 e lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 da Quadra 21 do Loteamento Vila Visconde - Itaboraí, conforme Registro de transcrição 3.097 as fls. 154 do Livro nº 3/G - Loteamento Inscrito conforme nº 15 à fls. 01 do Livro 8/B.

Cláusula 5ª. O "comprador" entra na posse dos bens a partir da presente data, podendo, praticar todos os atos inerentes a propriedade.

TJ RJ ROC CV02 202201519860 10/03/22 10:23:25139311 PROGER-VIRTUAL

Cláusula 6ª. Em caso de descumprimento das cláusulas do presente pacto, a parte que der causa arcará com o percentual de dez por cento, sobre o valor total do contrato, a título de multa, na forma da legislação vigente.

DO FORO

Cláusula 8ª. As partes de comum acordo elegem o foro da comarca de Niterói, para nele serem dirimidas todas as controvérsias oriundas do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Niterói, 19 de janeiro de 2015.

HOELITON MARIANO BEVERVANCO - Vendedor

ROGERIO FERNANDES DE OLIVEIRA - Comprador

TESTEMUNHAS:

CPF: 049.110.110-00

CPF: 049.110.110-00

Leiyane Martins Brandt
Escriturante
Matrícula 54719155

RCPN 2o DISTRITO - 5a ZONA JUDICIARIA DE NITEROI
EST FCO DA CRUZ NUNES 1200 LOJA 103

Reconheço as firmas por Semelhança de:
HOELITON MARIANO BEVERVANCO *****

Emoils: R\$ 5,61. Feti: R\$ 1,12. Fundper: R\$ 0,28. Fundper: R\$ 0,28.
Fundper: R\$ 0,22. Pmcmv: R\$ 0,11. Iss: R\$ 0,31. Total: R\$ 6,54

ITAIPI, NITEROI - RJ/RJ, 15/07/2019
LEIYANNE M. BRANDT - ESCRIVEN. Entress: da verdade Conf
EDCE-16885 MUX Consulta em https://www3.tj-rj.jus.br/silepublico

092593 AA588530

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI - RJ
Escritório, Promotoria, Secretaria, Autarquia, Núcleo, Fórum, Tribunal e Departamento e Promotoria Jurídica
Al. Ernesto de Araújo Pereira, 500 - Lapa 100 - Centro - Niterói - RJ - CEP 24020-017 - Tel/Fax (21) 2622-0805 - 0800 7564 / 2622 0100

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: ROGERIO
FERNANDES DE OLIVEIRA (X88888888518)
Niterói, 15 de julho de 2019 Conf

EM TEST. da verdade. T.J. ISS 2 17
Larissa Jacques Bastos - Escriturante Total: 7 94

EDBU-16886 SIL Consulta em https://www3.tj-rj.jus.br/silepublico

Constata-se pela documentação trazida pela autora em réplica, que ela tinha plena ciência da venda dos lotes ao Sr. Rogério Fernandes de Oliveira que, em seu depoimento judicial confirmou a compra dos lotes, bem assim o pagamento do preço e a cessão de direitos aos réus.

Em que pese a parte autora refutar os argumentos dos réus trazendo aos autos a cópia da notificação extrajudicial encaminhada ao comprador Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, afirmando que ele não mais poderia ter ce

direitos sobre os lotes, **não há prova de notificação para desocupação**, limitando-se a notificá-lo para pagamento do preço restante e revogação de procuração anteriormente outorgada (indexador 000143). Veja-se:

1) Seja pelo Sr. ROGÉRIO FERNANDES DE OLIVEIRA pagamento do valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) a ser realizado com juros e correção monetária, bem como a multa de 10% estipulada no contrato no prazo improrrogável de 72 horas a partir do recebimento desta;

2) Fica desde já REVOGADA todos os poderes OUTORGADOS nas procurações conferidas ao Sr. ROGÉRIO FERNANDES DE OLIVEIRA, não podendo a partir do recebimento desta efetuar quaisquer ato em nome do subscritor da presente ou em nome da empresa MADE HAUSE REPRESENTAÇÕES LIMITADA; quer sejam vendas, recebimentos, dar quitações, efetivar atos de registro e escrituras; sobre pena de ficar caracterizado nulos todos os atos praticados bem como o devido crime penal.

3) Em caso de não cumprimento do item 01 da presente notificação, requer sejam apresentados todas as certidões que comprovem a propriedade/domínio dos lotes dados em garantia referente ao contrato celebrado em 19 de janeiro de 2015, no prazo máximo de 15 dias a partir do recebimento desta.

Nesse sentido, ainda que o comprador, Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, não tivesse quitado o preço, não há nos autos prova de que tenha deixado de exercer a posse sobre os imóveis objeto da demanda e que lhe foi transferida quando da compra e venda. Ao contrário, a parte autora não comprovou, nestes autos, ter voltado a exercer a posse sobre os lotes, que foi transferida ao Sr. Rogério, a justificar o seu pedido possessório, o ônus que lhe competia a teor do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Em que pese os depoimentos da testemunha do autor, Sr. Carlo Frederico Cury e do informante, Sr. Alex Sandro do Vale Pinheiro (indexador 000226), no sentido de *“que o representante legal da autora costumava ir ao local com frequência; que antes da ocupação pelos réus tinha uma loja de móveis; que se sabia que o Sr. Rogério era o pretendo comprador do imóvel, que não tomou posse”*, não há prova de que a parte autora manteve a posse sobre os bens mesmo após venda. Fato não esclarecido pela prova testemunhal.

Ressalte-se, que a questão acerca da validade do contrato de compra e venda firmado entre a parte autora e o Sr. Rogério Fernandes de Oliveira que, se diga, não é parte na presente demanda, a nulidade do recibo de quitação

alegado preço vil da cessão não são objeto da presente demanda de reintegração de posse e sua análise deve ser feita na via própria.

Reitere-se que, nesta demanda, não há que ser discutida a propriedade dos lotes que, segundo reconhece a própria autora, ora apelada, foi vendida ao Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, que teria pago 50% (cinquenta por cento) do valor acordado inicialmente, de um total de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), mas sim, a prova da posse anterior da parte autora e o esbulho perpetrado pelos réus, requisitos da ação de reintegração, que não restaram esclarecidos.

Nesse panorama, prestigia-se a boa-fé dos cessionários, que exercem a posse direta sobre os lotes de terreno, mantendo a posse o caráter com que foi adquirida quando da cessão (art. 1.203, do Código Civil), ante a ausência de prova de conluio dos réus com o cedente, bem assim de que quando da cessão de direitos já tivesse o cedente sido notificado para desocupação.

Pontue-se, que em nenhum momento na inicial a parte autora relata tais fatos, quais sejam, a questão acerca da existência do contrato de compra e venda no qual a posse teria sido transferida ao Sr. Rogério Fernandes de Oliveira, a notificação extrajudicial a este endereçada para que efetuasse o pagamento do preço restante e a afirmação de nulidade do recibo de quitação do contrato. Tal conduta beira a má-fé, visto que omitiu fatos que, em tese, poderiam obstar o seu pedido.

Nada obstante, deixa-se de aplicar a pena por litigância de má-fé à parte autora, conforme requerido pelos réus em defesa, visto que à autora não se pode impor a ciência de negócio firmado pelo comprador dos lotes e terceiros, os ora réus, não podendo lhe impor o ônus de saber, quando do ajuizamento da ação, quem seriam os ocupantes do imóvel.

Conclui-se, portanto, que a sentença deve ser reformada para o fim de julgar improcedente o pedido de reintegração de posse, ante a ausência dos requisitos que o autorizariam, quais sejam, a prova da posse anterior e o esbulho.

- Da sucumbência:

Em razão do provimento do recurso, com a consequente reforma integral da sentença, condena-se a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, "capit" parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.

- **Do Dispositivo:**

Diante do exposto, encaminha-se o voto no sentido de conhecer do recurso, **REJEITAR A PRELIMINAR** e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO** para o fim de reformar a sentença e julgar improcedente o pedido de reintegração de posse. Sucumbência da parte autora, na forma acima explicitada.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargadora **CINTIA SANTARÉM CARDINALI**
Relatora