



Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.1

Apelante: NEUSA MARIA OLIVEIRA DA SILVA

Apelado: GIOVANI MONTECHIARI DE ANDRADE

Relator: DES. MAURO PEREIRA MARTINS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO POSSESSÓRIA. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. ESBULHO POSSESSÓRIO ATRIBUÍDO À RÉ E POSSE EXERCIDA PELO AUTOR DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS. INEXISTÊNCIA DE PROVA MÍNIMA EM SENTIDO CONTRÁRIO. DEMOLIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES REALIZADAS NOS IMÓVEIS DO AUTOR. CONSTRUÇÃO IRREGULAR QUE CONFIGURA ABUSO DE DIREITO, CONFORME PREVÊ O ARTIGO 187 DO CÓDIGO CIVIL, GERANDO O DEVER DE INDENIZAR PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS. DIREITO DE INDENIZAÇÃO OU MESMO RETENÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO VERIFICADO NO CASO CONCRETO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

RB





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.2

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível** n.º 0007693-40.2015.8.19.0055, entre as partes acima mencionadas.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2025.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

RB

Secretaria da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado
R. Dom Manuel, n.º 37, 2º andar – Sala 235 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6699 – E-mail: 21cdirpriv@tjrj.jus.br





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.3

RELATÓRIO

Trata-se de recurso apelação cível interposto por NEUSA MARIA OLIVEIRA DA SILVA alvejando a sentença (fls. 242/244), que, nos presentes autos de ação de reintegração de posse, julgou procedente a pretensão possessória deduzida na peça de ingresso.

Na forma do permissivo regimental, adota-se o relatório constante da sentença:

“Trata-se de reintegração de posse narrando a parte autora que construiu com seu esposo imóvel e que o mesmo encontrava-se alugado tendo a ré invadido o mesmo, trocando a fechadura e retirando os pertences da parte autora. Que tomou ciência pelo fato de seu inquilino não ter conseguido ingressar no imóvel. Narra que sempre exerceu a posse da casa invadida, assim, postula a reintegração no mesmo. Inicial com documentos. Contestação de fls. 141 enfrentando os termos da peça inicial, trata da inépcia da peça inicial, carência de ação e falta de interesse de agir. No mérito, carrega aos autos sua versão para os fatos descritos, sustentando ser ela a legítima possuidora do bem em questão. Réplica a contestação de fls. 339. Saneador de fls. 414 enfrentando as preliminares trazidas aos autos. AIJ realizada, vindo os autos conclusos.”

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.4

Da sua parte dispositiva assim constou:

“Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito, e, confirmando a decisão liminar do indexador 82, julgo PROCEDENTE a pretensão autoral para: 1. REINTEGRAR o autor na posse dos imóveis consistentes nos lotes 56 e 57, da quadra B, do loteamento Parque Balneário Maracanã, situado em Maracanã, zona urbana do 1º distrito de São Pedro da Aldeia - RJ, situados na Rua Vista Mar; 2. CONDENAR a parte ré a demolir e retirar todas as construções realizadas nos imóveis do autor, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação de multa única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais); 3. CONDENAR a parte ré a pagar ao autor indenização referente aos danos causados pelas construções realizadas nos imóveis. O valor da indenização deverá ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, nos termos do artigo 510 do Código de Processo Civil. Expeça-se de mandado de reintegração na posse em favor do autor, GIOVANI MONTECHIARI DE ANDRADE. Sem prejuízo, condeno a parte ré às custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.5

termos do que preconiza o artigo 85, § 1º e §2º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida à ré no indexador 147. Certificado o trânsito, e observadas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se. Publique-se. Intimem-se.”

Em suas razões, alega, em síntese, que no contrato de compra e venda (fl. 121), firmado em 26/02/2015, consta a aquisição dos imóveis, o que reforça sua crença na legitimidade da transação.

Aduz que, conforme a teoria da aparência, agiu com base nas informações e nas circunstâncias que indicavam a legitimidade da negociação do imóvel. Acrescenta que referida teoria protege a boa-fé objetiva, que se refere à confiança legítima no que aparenta ser verdadeiro.

Defende o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas, posto que, durante o período de posse, realizou construções e melhorias no imóvel, aumentando seu valor. Destaca que tais benfeitorias são classificadas como úteis e necessárias, e, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil, tem direito de ser indenizada por elas, independentemente de ser considerada possuidora de boa-fé ou má-fé. Assevera que o artigo 35 da Lei de Locações também prevê o direito à retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias, o que deve ser aplicado por analogia, em respeito ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado à fl. 271.

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.6

É o breve relatório. Passo ao voto.

Cumpre mencionar que se encontram satisfeitos os requisitos de admissibilidade do presente recurso, devendo, pois, ser conhecido.

Com efeito, a ação de reintegração de posse encontra seus fundamentos nos requisitos contidos no art. 561 do Código de Processo Civil, quais sejam, a posse do demandante e sua perda decorrente do esbulho praticado pelo réu, além da data em que este ato ocorreu.

Consoante o art. 1.196 do Código Civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade.

Por sua vez, estabelece o art. 1.204 do mesmo diploma legal que a posse é adquirida a partir do momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, de modo que somente a posse gera efeitos jurídicos, conferindo direitos e pretensões possessórias àquele que a exerce.

O sucesso da demanda possessória depende, portanto, da comprovação da posse e de sua perda em decorrência de esbulho.

No dizer dos ilustres doutrinadores Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosendal:



Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.7

“A pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa.” (Chaves de Farias, Cristiano; Rosenvald, Nelson; Direitos Reais, 2ª edição, 2006, página 122).

Com efeito, o ônus de provar a posse é daquele que pleiteia a sua reintegração, na forma do art. 373, I, do CPC, devendo o julgador fundamentar sua convicção nos elementos trazidos aos autos, a fim de considerar provados pelo demandante a posse anterior, o esbulho e a perda da posse.

Na hipótese, os documentos juntados dão conta de que a propriedade e a posse dos lotes são do demandante, notadamente fls. 18/20. O documento de fls. 31/32 evidencia a existência de instrumento particular em que os direitos sobre os referidos bens teriam sido transferidos para a demandada por terceiro estranho à lide. Por fim, a Ata Notarial de Constatação (fls. 28/29) comprova que a ré estava negociando os lotes que integram o patrimônio do autor.

Tais provas não foram minimamente ilididas pela parte ré, ora apelante, que, em suas razões recursais, se limita a alegar, de forma bastante genérica, eventual direito de propriedade em relação aos bens em análise, sem atacar diretamente os fundamentos da sentença que ensejaram a procedência da pretensão possessória contida na exordial.

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.8

O juízo possessório tutela o direito de possuir pelo simples fato de uma posse preexistente ter sido ofendida concretamente, sendo o esbulho, requisito essencial à reintegração de posse, caracterizado quando o atentado consolidado à posse se dá de maneira violenta ou clandestina, ou ainda por abuso de confiança, hipótese essa demonstrada no caso versado nos autos.

Conclui-se, portanto, pela efetiva demonstração da posse exercida pelo demandante, bem como do esbulho possessório atribuído à ré, o que legitima a manutenção da sentença recorrida.

Considerando-se a procedência do pedido de reintegração de posse, conclui-se que se impõe, em consequência, a manutenção da sentença com relação à demolição e retirada das coisas construídas sem permissão, sob pena de enriquecimento sem causa.

No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA (INDEX 259) QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. APELO DO AUTOR AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, JULGANDO-SE PROCEDENTES, EM PARTE, OS PEDIDOS PARA: (I) DETERMINAR A REINTEGRAÇÃO DE POSSE, EM TRINTA DIAS, DA FRAÇÃO DE SESENTA METROS OBJETO DO ESBULHO; (II) CONDENAR O RÉU A DEMOLIR, EM TRINTA DIAS, A OBRA CONSTRUÍDA SEM PERMISSÃO E A RETIRAR O

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.9

ENTULHO, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$500,00, E; (III) CONDENAR O DEMANDADO AO PAGAMENTO INTEGRAL DAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS, DE 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA. Cuida-se de demanda na qual o Autor postulou reintegração de posse de sessenta metros do imóvel discriminado na inicial, aduzindo, para tanto, que teria adquirido de Marilton G. P., em junho de 1992, área de servidão de faixa de terra localizada na praia de Santa Clara, Distrito do Município de São Francisco de Itabapoana. Narrou que, em maio de 2018, o Requerido teria invadido parte de seu terreno, retirado a cerca e dado início à construção de pequena casa. De outro lado, o Suplicado, quando da contestação, juntou instrumento de contrato particular, do qual consta que teria comprado, em 2016, área de servidão situada em Santa Clara, Distrito do Município de São Francisco de Itabapoana. No caso em apreço, durante a instrução probatória, foram coletados três depoimentos. Conquanto Marilton G. P., que se declarou dono inicial de toda a área, tenha aduzido que o trecho objeto da controvérsia foi vendido para o Réu, na hipótese, está se discutindo direito à posse e não à propriedade. Assim, tendo em vista que a prova testemunhal demonstrou que o

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.10

Requerente utilizava a faixa de terreno invadida para pasto, como continuação de seu terreno, é de se concluir que restou comprovada a posse anterior, como exigido pelo art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Note-se que o Demandado não logrou êxito em comprovar, ônus que lhe incumbia, de acordo com o art. 373, inciso II, do CPC, que exercia anteriormente posse sobre os sessenta metros objeto da controvérsia. Limitou-se a demonstrar, por meio do instrumento de contrato particular, ter adquirido, em 2016, área de servidão situada em Santa Clara. Ademais, o esbulho restou configurado, por intermédio das fotografias juntadas nos indexadores 25 e 101, não tendo sido refutado pelo Requerido. Neste cenário, impõe-se a procedência do pedido de reintegração de posse da fração de sessenta metros objeto do esbulho. Sob outro aspecto, **o pleito de demolição da obra e retirada do entulho proveniente da demolição deve ser julgado procedente, sob pena de gerar enriquecimento sem causa ao Suplicante.** Por fim, o requerimento do pagamento de compensação por danos morais não merece ser acolhido, visto que não configurada lesão de direitos da personalidade do Autor.

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.11

(0000780-55.2019.8.19.0070 – APELAÇÃO - DES.
ARTHUR NARCISO – Julgamento: 20/09/2022 –
VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

A construção irregular configura abuso de direito, conforme prevê o art. 187 do Código Civil, gerando o dever de indenizar os prejuízos causados, nos termos dispostos pelas regras gerais contidas nos art. 927 e 402 do Código Civil. Desse modo, constatado o direito indenizatório, nada impede que o valor da indenização seja calculado em liquidação de sentença, nos termos do artigo 509, inciso I, do CPC.

Portanto, correta a sentença em condenar a ré a pagar ao autor indenização por danos materiais relativa aos danos causados pelas construções realizadas nos imóveis.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.
SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.
APELAÇÃO DA RÉ. A parte autora, na exordial,
pleiteia a reintegração de posse de lote situado na
Rua General Savari, 3º Distrito de São Gonçalo -
RJ, em cujo terreno existia um prédio residencial
unifamiliar que supostamente foi invadido pela ré,
que demoliu a construção. Por esse motivo,
requereu a reintegração na posse do bem, além de
indenização por danos materiais. A sentença julgou

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.12

parcialmente procedente o pedido, confirmando a tutela que deferiu a reintegração da parte autora na posse do imóvel, condenou a ré ao pagamento de indenização por danos materiais, relativos à derrubada da benfeitoria existente no terreno a ser calculado na liquidação por artigos, bem como por litigância de má-fé. Em que pese as alegações da apelante, não existe nos autos comprovação de que a ré exercia a posse do imóvel. Por outro lado, depreende-se que o autor comprovou o exercício da posse do terreno indicado juntando as faturas das contas de luz desde dezembro de 2009 ao ano de 2012, de modo que deve ser reintegrado na posse do imóvel, o qual comprovou exercer sua posse anterior, conforme dispõe o art. 1.210, caput e §2º do Código Civil. **A destruição confessada pelo apelante, em sua defesa, configura abuso de direito, conforme prevê o art. 187 do Código Civil, gerando o dever de indenizar os prejuízos causados. Desse modo, constatado o direito indenizatório, nada impede que valor da indenização seja calculado em liquidação de sentença, nos termos do artigo 509, inciso I, do CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. (0032578-48.2013.8.19.0004 – APELAÇÃO – DES. LEILA SANTOS LOPES – Julgamento: 24/10/2023**

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.13

– DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO
PRIVADO)

Relativamente à pretensão retenção ou indenização por supostas benfeitorias realizadas no bem, não há, nos autos, qualquer prova de eventuais gastos, notas fiscais de compra de material ou mesmos de prestação de serviços.

Ademais, o direito a retenção ou indenização decorre da realização de benfeitorias úteis ou necessárias, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, hipóteses estas não verificadas, por se tratar de cerca divisória construído em terreno alheio, que, na hipótese, não se destina à conservação ou à melhoria das condições do respectivo bem.

No mesmo sentido:

Ação de reintegração de posse, cumulada com demolitória. Construção, pelas rés, de muro divisório em meio ao imóvel do autor, vizinho ao seu, na suposição de que a divisa entre os lotes se situava naquele local. Sentença de procedência parcial, que reintegra o autor na posse do imóvel e condena as demandadas a demolir o muro em 30 dias a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária. Pretensão indenizatória de dano moral veiculada em reconvenção, julgada improcedente. Apelação das rés, buscando a reversão da

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.14

sentença no tocante à posse e à demolição. 1. Esbulho evidenciado por prova pericial. Erro na implantação de loteamento e de ruas, levando a percepção equivocada das rés quanto à localização da divisa com o lote do autor. Rua que avançou sobre lotes adjacentes, levando a que os titulares destes ocupassem áreas superiores a suas medidas e sem observar a situação de seus lotes com referência às coordenadas do projeto, avançando sobre o lote das rés, que, por sua vez, avançaram sobre o imóvel do autor. 2. Alegação de imputabilidade remota do esbulho a erro da municipalidade que, conquanto crível, não elide a sua caracterização, não torna imprópria a reintegração e, ainda que as rés tenham observado as medidas de seu lote, não implica em alteração do direito do autor à posse do seu imóvel. Erro de implantação que consiste no deslocamento dos marcos dos lotes, relativamente às coordenadas que constam do projeto. 3. **Boa-fé subjetiva das rés, ou ausência de dolo, que não enseja direito a retenção ou indenização pela benfeitoria, que não se mostra útil ou necessária, nos termos dos §§2º e 3º do art. 96 do Código Civil.** Esbulho de área considerável, que monta a 169 metros quadrados, ou aproximados 40% do lote do autor, inviabilizando a solução de lide por indenização. 4.

RB





Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.15

Sentença que, ao determinar que se restituísse a posse ao autor, não incorreu em desproporcionalidade, ante o patente esbulho, cabendo anotar que, à vista da prova dos autos, também as rés podem ter tido sua posse violada por outros vizinhos, o que, todavia, não pode ser imputado ao demandante, nem autoriza que a ele se desloque o prejuízo que, remotamente, teria sido causado por conduta de terceiro. 5. Recurso desprovido, majorando-se os honorários para R\$3.600,00, observando-se a incidência, no caso, do disposto no art. 98, §3º, do CPC.

(0008777-43.2014.8.19.0045 – APELAÇÃO – DES. FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA - Julgamento: 10/02/2021 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

Por tais fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO**, majorando-se os honorários fixados na sentença ao patamar de 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2025.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

Secretaria da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado
R. Dom Manuel, n.º 37, 2º andar – Sala 235 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6699 – E-mail: 21cdirpriv@tjrj.jus.br

RB





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0007693-40.2015.8.19.0055

FLS.16

Secretaria da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado
R. Dom Manuel, n.º 37, 2º andar – Sala 235 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6699 – E-mail: 21cdirpriv@tjrj.jus.br

RB

