Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 0019020-98.2025.8.19.0000

AGRAVANTE: FRANCISCO PEREIRA NETO

AGRAVADO: MOVIMENTO MUNDIAL VIDA

ORIGEM: JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

RELATORA: DESEMBARGADORA LÚCIA ESTEVES

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **FRANCISCO PEREIRA NETO** contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, nos autos da Ação Declaratória de Aquisição de Propriedade por Acessão, que indeferiu o pedido liminar, a qual transcrevo:

> *"A pretensão tangencia a litigância de má-fé, na medida em que o próprio Autor reconhece que há determinação judicial de entrega do imóvel objeto da usucapião e, ademais, que ingressou com embargos de terceiros que cuja liminar foi indeferida; logo, não será através da presente ação que conseguirá obstar os efeitos da decisão proferida por outro Juízo.*
>
> *De toda forma, indefiro a gratuidade, pois não é lícito imaginar que o imóvel objeto da lide seja detido por pessoa desapossada de recursos que justifiquem o pedido de gratuidade.*
>
> *Fica a parte autora intimada, na pessoa de seu advogado, para recolher o preparo inicial, no prazo de quinze dias, pena de cancelamento da distribuição (CPC/2015, artigo 290)."*

LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES:17537 Assinado em 14/03/2025 16:57:54
Local: GAB. DES(A)LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES

Em suas razões, o Agravante requereu a concessão da gratuidade de justiça e a concessão do pedido de tutela recursal para suspender os atos executórios da Ação de Reintegração de Posse nº.: 0096772-57.1999.8.19.0001, com a consequente confirmação ao final.

Pontuou que o magistrado de primeiro grau indeferiu o pedido de gratuidade de justiça formulado sob o equivocado argumento de que este não se enquadraria como hipossuficiente apenas pelo fato de possuir um imóvel que, atualmente, apresenta valorização mercadológica, ignorando, contudo, que referido bem foi adquirido em 18 de novembro de 1999, por R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), valor absolutamente condizente com sua realidade econômica à época.

Ressaltou que tal imóvel, no qual investiu as economias de toda a vida, está sendo objeto de reintegração de posse, razão pela qual a simples existência da construção não pode justificar a negativa do benefício legal previsto no art. 98 do CPC, sobretudo quando há prova documental da hipossuficiência nos autos.

Afirmou ter direito ao reconhecimento da acessão inversa, uma vez que exerce a posse mansa e pacífica do imóvel objeto da lide há mais de duas décadas, tendo nele edificado com recursos próprios e em total boa-fé.

Salientou que decisão agravada, além de carecer de fundamento jurídico concreto, viola os princípios constitucionais do acesso à justiça (art. 5º,

XXXV), da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III), da proteção ao idoso (art. 230) e da função social da propriedade, comprometendo não apenas a celeridade processual, mas também seu direito material fundamental à manutenção do lar.

Destacou que a probabilidade do direito está amplamente demonstrada pelo preenchimento dos requisitos legais do art. 1.255, parágrafo único, do Código Civil, já que a edificação construída no imóvel excede consideravelmente o valor do solo.

Ademais, aduziu que sua boa-fé é incontestável, pois adquiriu a posse de forma onerosa e regular, exercendo-a por mais de 25 anos sem qualquer oposição, tendo investido quantia significativa na construção da moradia.

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, no tocante ao pedido de gratuidade de justiça, não se vislumbra dos autos elementos que possam infirmar a hipossuficiência financeira alegada, valendo ressaltar que o imóvel objeto do litígio não ostenta o alto padrão mencionado pelo juízo de origem para negar a concessão da benesse requerida.

Ao contrário, as provas dos autos demonstram que o Autor é um senhor de 74 anos, aposentado, que aufere renda mensal inferior a R$ 4.000,00 e que reside em um imóvel avaliado em pouco mais de R$

200.000,00, e cuja posse, aliás, foi perdida em decorrência de decisão judicial proferida em ação diversa.

Sendo assim, **DEFIRO**, por ora, o pedido de gratuidade de justiça, devendo a questão ser apreciada, em definitivo, pelo Colegiado.

Comunique-se ao juízo de origem, a fim de evitar eventual cancelamento da distribuição.

Já em relação ao segundo pedido – concessão de efeito ativo para suspender os atos executórios da Ação de Reintegração de Posse nº 0096772-57.1999.8.19.0001 – no exame dos autos, verifica-se que, **em análise superficial da controvérsia**, **não se encontram presentes** os requisitos para a concessão de efeito ativo, pois os argumentos do Agravante não apresentam consistência suficiente para o convencimento imediato desta Relatora.

Saliente-se que não há qualquer ilegalidade ou teratologia na decisão recorrida que negou a tutela de urgência com fundamento na existência de sentença já transitada em julgada, confirmada pelas Instâncias Superiores, que determinou a reintegração da posse em favor da ora Agravada.

Impende destacar que o juízo de primeiro grau, naquela Ação de Reintegração de Posse nº 0096772-57.1999.8.19.0001, considerou os argumentos trazidos pelo ora Agravante em relação à construção realizada no terreno, vez que, ao contrário do aqui aduzido, todos os “esbulhadores”,

inclusive o Autor, participaram ativamente do processo, tendo inclusive apresentado contestação e produzido provas.

A sentença, não obstante, asseverou que as ***"as construções atualmente existentes no imóvel em tela foram edificadas no curso da lide, após a apresentação de defesa pelos réus, sendo certo que os documentos contidos nos autos revelam que, à época da propositura da ação, nenhuma benfeitoria ali existia, à exceção de muro que havia acabado de ser erguido naquela gleba de terras, cercando-a"***.

Ponderou, diante disso, que ***"não possuindo a posse dos réus a característica da boa-fé, somente teriam estes direito à indenização pelas benfeitorias necessárias realizadas, qualidade que, no entanto, não se encontra nas obras realizadas, quais sejam, as casas erguidas, as quais se classificam como benfeitorias úteis. É o que dispõe o art. 517 do Código Civil de 1916***".

Tal decisão foi combatida por diversos Recursos de Apelação, todos rejeitados no mérito para manter a ordem de reintegração de posse, sob os seguintes fundamentos:

> ***"(...) Em se tratando de matéria possessória, consoante a definição conferida pela legislação vigente à época do esbulho, art. 489 do CC/16, e mantida pelo art. 1.200 do CC/2002, a posse é justa se não for violenta, clandestina ou precária.***

Na verdade, a posse injusta, à semelhança da detenção, não produz nenhum dos efeitos em relação ao legítimo possuidor, enquanto não cessarem a violência e a clandestinidade.

Quando os réus/apelantes receberam a posse do imóvel em litígio, a receberam com a mesma característica com que o 1º réu, notoriamente esbulhador, a detinha, ou seja, clandestina.

Destarte, ao possuidor de boa-fé é assegurada a retenção do imóvel pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, conforme estabelecia a lei então vigente. Contudo, não basta simplesmente pretender a retenção do imóvel pela indenização de benfeitorias, é preciso a prova, tanto das benfeitorias realizadas, como do elemento subjetivo do possuidor: a boa fé.

No caso dos autos, os recorrentes só demonstraram, através da prova pericial, o primeiro requisito, isto é, a realização de benfeitorias, contudo, a presunção de boa-fé restou obstada pelo fato de que havia o registro no RGI, indicando a titularidade do direito de propriedade em nome do comodante, e, ademais, ação

possessória envolvendo o imóvel do qual pretendiam adquirir a posse.

Isso porque cessa a posse de boa-fé quando ao possuidor é exigido reconhecer o melhor direito de outra pessoa, seja por meio das certidões a serem diligenciadas junto aos distribuidores, RGI, e demais cadastros de dados, antes de aperfeiçoar o negócio jurídico, seja por qualquer outro meio, exigível do homem médio que se cerca de todos os cuidados quando se trata de empregar aportes consideráveis.

O fato de terem aplicado as economias da vida inteira, torna menos verossímil a versão dos apelantes, posto ser exigível daquele que vai empenhar considerável soma de dinheiro, o cuidado não só em obter certidões quanto à pessoa do alienante, mas, também e principalmente, em relação ao imóvel envolvido.

Ademais, como se extrai das escrituras de transmissão de posse, há expressa menção da precariedade com que foram adquiridas, inclusive com menção à eventual ação de usucapião, cujo trecho abaixo colacionado: (...)

<u>Desta forma, não merece ser acolhida a tese dos apelantes no sentido do reconhecimento de suas</u>

> ***posses de boa-fé, o que, por via de consequência, impede-lhes o direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, bem como do denominado direito de retenção, previsto no art. 516 do CC/16.”*** (grifei)

Veja-se que, como regra, a existência de prévia ação de natureza possessória não impede que a mesma parte venha, em processo posterior, debater acerca do domínio, o que, no caso dos autos, é justamente o que pretende o Autor, já que a acessão inversa, como bem se sabe, é forma de aquisição originária da propriedade.

Contudo, esta demanda de **natureza petitória** não é palco para a discussão que pretende travar o ora Agravante, notadamente porque não se admite, nesta via ordinária, **a impugnação de decisão já transitada em julgado, cuja mutabilidade, como regra, deve ser objeto de ação própria**.

Frise-se que a regra prevista no artigo 1.255 do Código Civil acerca das construções e plantações não destoa do regramento estabelecido para as benfeitorias, porquanto exige, além do requisito objetivo da supervalorização do edifício em relação à terra nua, a presença também do elemento subjetivo, qual seja, a boa-fé. E a ausência desse elemento foi exaustivamente debatida na Ação Possessória supramencionada, em todas as Instâncias.

Sendo assim, a despeito da comprovação do *periculum in mora*, consubstanciado na iminente ordem de desalijo, não há verossimilhança que

autorize a concessão do pleito liminar, especialmente *inaudita altera pars*, valendo ressaltar que ambos os requisitos são **cumulativos**, e não alternativos.

Por estes fundamentos, **INDEFIRO** o pedido de antecipação da tutela recursal.

Intime-se a Agravada para que apresente contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do Art. 1019, II do CPC.

Após, voltem conclusos para apreciação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargadora LÚCIA ESTEVES
RELATORA