



Apelação Cível n. 0001429-44.2018.8.19.0041

Apelante: Wellington Bosser Cardoso

Apelado: Edilane Aparecida Veiga Dias

Apelado: Álvaro Antônio Veiga Dias Gonçalves de Almeida

Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. NATUREZA PETITÓRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE. INSTRUMENTOS PARTICULARES DE CESSÃO DE DIREITOS, GUIA DE ITBI E CADASTRO MUNICIPAL. DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA DEMONSTRAR DOMÍNIO. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. PROVA TESTEMUNHAL INAPTA A SUPRIR A EXIGÊNCIA LEGAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente ação de imissão na posse, na qual o autor alega ser proprietário de imóvel e pretende a retomada de faixa do terreno.

2. A ação de imissão na posse possui natureza petitória, fundada no direito de propriedade, razão pela qual exige a comprovação da titularidade dominial, da individualização do bem e da posse injusta exercida pela parte ré.

3. Os documentos apresentados pelo apelante, consistentes em instrumentos particulares de cessão de direitos, cessão de posse e benfeitorias, guia de ITBI e cadastro administrativo municipal, não comprovam, por si sós, o domínio sobre o imóvel.

4. A propriedade imobiliária se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, de modo que, ausente o registro, não

há comprovação da titularidade dominial necessária à procedência da pretensão petitória.

5. Prova oral produzida em Juízo que não supre a exigência legal de comprovação da propriedade, pois se limita à situação fática da posse, aspecto pertinente às ações possessórias, e não à ação petitória ajuizada.

6. Não demonstrado requisito essencial da ação de imissão na posse, impõe-se a manutenção da sentença de improcedência.

7. Recurso conhecido e desprovido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n. 0001429-44.2018.8.19.0041, em que é apelante WELLINGTON BOSSER CARDOSO, e apelados EDILANE APARECIDA VEIGA DIAS E ÁLVARO ANTÔNIO VEIGA DIAS GONÇALVES DE ALMEIDA.

A C O R D A M os Desembargadores da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de ação de imissão na posse que versa a seguinte causa de pedir:

Cuida-se de ação de imissão na posse movida por WELLINGTON BOSSER CARDOSO em face de ADENILTON G. DE ALMEIDA, qualificados nos autos em epígrafe.

Alega a parte autora que por instrumento particular de cessão de direitos hereditários, assinado em 19 de outubro de 2001, o herdeiro do espólio de Ary de Souza Leite, August de Souza Leite, cedeu a Julio Cesar Bosser Cardoso os direitos sobre um terreno situado na Rua Joaquim Meira dos Santos, Tarituba, Paraty/RJ, correspondente a uma pequena parcela da área deixada por seu pai; que à época a compra foi cotizada meio a meio com o autor, sendo acordado que o documento fosse lavrado em nome de seu irmão, que ficaria com os fundos e o autor com a frente; que consta a assinatura do autor na planta anexa à cessão; que desde então ambos exercem posse mansa e pacífica, tendo

havido fornecimento de energia em 2005 e iniciado construção naquele ano; que houve acordo verbal permitindo ao cedente uso gratuito de fração do terreno para guardar pertences, até formalização da transferência; que o imóvel foi murado e criado acesso provisório; que após algum tempo o cedente teria se mudado, alugado o imóvel, e posteriormente falecido, havendo rumores de que o locatário, Fábio, teria adquirido o imóvel; que o irmão do autor tentou regularizar a posse mas não obteve êxito; que a área se manteve desocupada e preservada; que em novembro de 2016 o autor adquiriu a parte do irmão por cessão de posse e benfeitorias; que tentou contato com Fábio para regularizar o uso da faixa de acesso (cerca de 15% do terreno), sendo informado de que o mesmo venderia o imóvel mediante apresentação de documentos; que após irem à Prefeitura e não encontrarem registro, Fábio desapareceu, e o autor soube que o imóvel foi vendido ao réu entre novembro e dezembro de 2017; que tentou dialogar com o réu, sem sucesso; que o réu não reside no local, mas entre março e abril de 2018 construiu um muro invadindo parte do terreno do autor; que desde 2001 o acesso do cedente era pelo lado esquerdo, sendo o direito o acesso natural ao imóvel do autor; que a propositura da presente ação é necessária para garantir seus direitos; que requer a prioridade de tramitação; que requer o deferimento da tutela provisória de urgência a fim de que o réu desocupe a fração do imóvel do autor; que subsidiariamente, caso não seja concedida liminarmente a imissão do autor na posse, o réu seja intimado a não efetuar nenhuma obra na parte do autor; que ao final requer que seja tornada definitiva a posse do autor com a condenação do réu a entregar a posse esbulhada.

A sentença, em índex 321, foi de improcedência.

Recorre o autor em índex 329. Alega, em síntese, que adquiriu, por meio de um "Ato Jurídico Obrigacional de Cessão de Direitos Hereditários" em 19 de outubro de 2001, o quinhão do herdeiro August de Souza Leite, referente ao espólio de seu genitor, Ary de Souza Leite; que o imóvel foi devidamente individualizado, incluindo uma faixa de acesso à via pública, a qual foi cedida em comodato verbal e gratuito ao próprio cedente para guardar uma embarcação; que, após o falecimento do cedente, buscou reaver a posse da referida faixa de acesso, mas os réus, que teriam adquirido o restante do imóvel, passaram a ocupá-la indevidamente, recusando-se a desocupá-la. Sustenta que a cessão de direitos hereditários ocorreu sob a égide do Código Civil de 1916, que permitia a alienação de bens da herança por instrumento particular, não exigindo escritura pública para sua validade; que o imóvel em questão não possui matrícula individualizada no Registro de Imóveis, tratando-se de área maior ainda não

partilhada, o que impossibilitaria o registro e tornaria suficiente o confronto entre os títulos de posse das partes; que há entendimento da Corte Superior que admite o ajuizamento da ação de imissão na posse pelo titular de promessa de compra e venda ou título similar, mesmo que não registrado, contra terceiros que não detenham título de domínio; que os documentos apresentados pelos próprios apelados em sua contestação reforçam seu direito, ao indicá-lo como confrontante e não comprovarem a aquisição da faixa de acesso em litígio.

Contrarrazões em Index 344.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, que atende aos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Cuida-se de recurso investido contra a sentença de improcedência proferida em ação de imissão na posse na qual o autor, ora recorrente, alega ser proprietário do imóvel localizado na Rua Joaquim Meira dos Santos, n. 11, Tarituba, Distrito do Município de Paraty. Busca a reforma da sentença a fim de retomar faixa do terreno que compartilhou com o então cedente do imóvel e que, após seu falecimento, teria ficado na posse de terceiro.

Trata-se de ação de natureza petítória que tem como requisitos: (i) a comprovação da propriedade; (ii) a demonstração da posse injusta; e (iii) a individualização do bem.

O apelante fundamenta sua pretensão no alegado domínio sobre o bem (*ius possidendi*) contra a posse exercida pelos réus, aqui recorridos.

Nos termos do art. 1.228, do Código Civil, “*O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*”.

Assim, para demonstrar sua condição de domínio, trouxe aos autos os documentos de indexadores 14 a 25 em que consta o seguinte: 1) termos de cessão de direitos firmado entre August de Souza Leite e Julio César Bosser Cardoso, datado de 19/10/2001; 2) Instrumento Particular de Cessão de Posse e Benfeitorias, este entre Julio Cesar Bosser Cardoso e Wellington Bosser Cardoso (aqui recorrente), de 23/11/2016; 3) guia de recolhimento de ITBI (julho/20056); 4) relatório expedido pela Prefeitura de Paraty acerca de cadastro de residência.



Ocorre que tais documentos, por si sós, não são suficientes para comprovar o domínio. A propriedade de um bem imóvel se adquire com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelece o art. 1.245 do Código Civil.

Refira que o registro confere presunção de propriedade e eficácia *erga omnes* necessária para a procedência do pedido. De modo que, sem o registro, não há como se afirmar a propriedade.

Mencione-se que as declarações das testemunhas havidas em Juízo não se prestam a suprir a exigência legal eis que circunscritas à situação fática, relevante somente em ações de natureza possessória, o que não é a hipótese dos autos.

A corroborar:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DEMANDA REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente demanda reivindicatória, sob fundamento de que o autor não comprovou o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, sendo a escritura pública de compra e venda mero título aquisitivo sem eficácia real perante terceiros. O apelante sustenta possuir escritura pública de compra e venda devidamente registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis e afirma que o réu detém apenas instrumentos particulares sem registro. Alega que a liminar de imissão na posse fora anteriormente deferida e mantida em segundo grau. O réu, em contrarrazões, defende que o autor não comprovou a titularidade dominial, tendo ele adquirido o imóvel anteriormente e exercido posse de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o autor comprovou a propriedade do imóvel por meio de registro imobiliário, requisito essencial para o acolhimento da demanda reivindicatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A demanda reivindicatória é instrumento próprio do titular do domínio para reaver o bem de quem injustamente o possua, exigindo a demonstração cumulativa da propriedade, da individualização da coisa e da posse injusta do réu (CC, art. 1.228; REsp 1.060.259/MG, STJ).

4. O art. 1.245 do Código Civil dispõe que a transferência da propriedade de bens imóveis entre vivos se opera mediante o

registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

5. A escritura pública de compra e venda apenas demonstra a intenção de transmissão, não bastando para caracterizar o domínio sem o registro competente.

6. No caso, o apelante não comprovou a existência de certidão do Registro de Imóveis que ateste o registro do título aquisitivo em seu nome, inexistindo prova do domínio.

7. A liminar de imissão na posse foi deferida com base em cognição sumária e não possui aptidão para comprovar a titularidade dominial.

8. Diante da ausência de comprovação da propriedade formal, impõe-se a manutenção da sentença de improcedência.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso desprovido.

(0800938-81.2024.8.19.0012 - APELAÇÃO. Des(a). ALEXANDRE ANTONIO FRANCO FREITAS CÂMARA - Julgamento: 27/10/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL))

.....

DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM REGISTRO. CONTRATO PARTICULAR. DISPUTA ENTRE COMPRADORES. POSSE DE BOA-FÉ E JUSTO TÍTULO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE REIVINDICAÇÃO. A DEMANDA FOI PROCESSADA COMO AÇÃO DE NATUREZA PETITÓRIA APÓS EMENDA, O QUE ALTERA O QUADRO PROBATÓRIO EXIGIDO, IMPONDO AO AUTOR A DEMONSTRAÇÃO DO DIREITO REAL PRETENDIDO (TITULARIDADE DOMINIAL) PARA TER ÊXITO NA IMISSÃO NA POSSE. A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA SÓ SE TRANSFERE ERGA OMNES MEDIANTE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO ART. 1.245 DO CC, RAZÃO PELA QUAL O CONTRATO PARTICULAR NÃO REGISTRADO PERMANECE COMO TÍTULO OBRIGACIONAL ENTRE AS PARTES E NÃO CONSTITUI PROVA IDÔNEA DA TITULARIDADE FRENTE A TERCEIROS. INCUMBE AO AUTOR DA AÇÃO PETITÓRIA O ÔNUS DE PROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO, SENDO QUE A APELANTE NÃO APRESENTOU CERTIDÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO QUE DEMONSTRE SUA TITULARIDADE, LIMITANDO-SE A JUNTAR INSTRUMENTO PARTICULAR QUE, POR SUA NATUREZA, NÃO OPERA A TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO PERANTE TERCEIROS. A REVELIA, QUANDO DECRETADA, NÃO PRODUZ PRESUNÇÃO ABSOLUTA DE VERACIDADE E NÃO EXIME O JULGADOR DE APRECIAR O CONJUNTO

PROBATÓRIO E A EXISTÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS DA AÇÃO; ASSIM, A AUSÊNCIA DE REGISTRO DOMINIAL NÃO É SUPRIDA PELA REVELIA DO RÉU. A POSSE EXERCIDA PELO APELADO TEM ORIGEM EM NEGÓCIO JURÍDICO (INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA) QUE CONFERE, AO MENOS, APARÊNCIA DE LEGITIMIDADE E JUSTO TÍTULO PARA EFEITOS POSSESSÓRIOS, DE MODO QUE, ENQUANTO NÃO DEMONSTRADA TITULARIDADE REGISTRAL SUPERIOR PELA APELANTE, DEVE SER PRESERVADO O STATUS QUO POSSESSÓRIO E INDEFERIDA A TUTELA PETITÓRIA. QUESTÕES RELATIVAS À EVENTUAL NULIDADE DO NEGÓCIO DO APELADO, À SUPOSTA INCAPACIDADE DO ALIENANTE OU À REPRESENTAÇÃO POR TERCEIROS DEMANDAM AÇÃO PRÓPRIA (ANULATÓRIA/DECLARATÓRIA OU DE INDENIZAÇÃO) E NÃO JUSTIFICAM A CONCESSÃO IMEDIATA DA IMISSÃO NA POSSE SEM A PROVA DOMINIAL EXIGIDA PELA VIA PETITÓRIA. A JURISPRUDÊNCIA É UNIFORME NO SENTIDO DE QUE A AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE É ÓBICE À AÇÃO REIVINDICATÓRIA/IMISSÃO NA POSSE. RECURSO DESPROVIDO.

(0005683-48.2021.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). ANDRE LUIZ CIDRA - Julgamento: 18/09/2025 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. Acresço honorários recursais em 2% (dois por cento) sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator