

15ª CAMARA DE DIREIRO PRIVADO

Apelação Cível nº 0024730-13.2018.8.19.0011

Apelantes: NAZIAN DE ALMEIDA TRINTIM e LUIZ HENRIQUE TRINTIM

Apelados: 1.SANDRA DE OLIVEIRA LEITE GONÇALVES e OUTROS (EDSON DE OLIVEIRA LEITE, OLIMPIA DE OLIVEIRA DE ASSIS ALVES, DOUGLAS CARDOSO ALVES, ROGERIA LEITE DE ASSIS, OLINDA LEITE SODRÉ, LENILSON PEREIRA SODRÉ, MARCIA FREITAS FARIA, MARCELO LIMA FARIA, HAROLDO QUEIROZ FREITAS JUNIOR, ENAILE BREDER, JULIO CESAR CORREA LOBÃO, RITA DE CASSIA DA SILVA, CARLOS ANDRÉ DA SILVA OLIVEIRA e ESPÓLIO DE ALMIR GONÇALVES)
2.MARIA CECILIA PIRES
3. GRUPO H ADMINISTRADORA LTDA

Relator: Des. Marília Castro Neves Vieira

EMBARGOS SDE TERCEIRO. PROTEÇÃO
POSSESSÓRA.

I.CASO EM EXAME

1.Apelação civil objetivando a reforma da sentença que julgou improcedente o pedido.

II.QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.A questão em discussão consiste em determinar-se se a posse alegada pelos embargantes é justa e de boa-fé.

3.Se foram preenchidas as condições necessárias para usucapir.

III.RAZÕES DE DECIDIR

4.A proteção possessória não pode servir de escudo para a convalidação de negócios jurídicos nulos e para a proteção de posses que se originaram de atos ilícitos fraudulentos.

IV.DISPOSITIVO E TESE

Desprovimento do recurso.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 0024730-13.2018.8.19.0011 em que são Apelantes NAZIAN DE ALMEIDA TRINTIM e LUIZ HENRIQUE TRINTIM e Apelados: 1.SANDRA DE OLIVEIRA LEITE GONÇALVES e OUTROS (EDSON DE OLIVEIRA LEITE, OLIMPIA DE OLIVEIRA DE ASSIS ALVES, DOUGLAS CARDOSO ALVES, ROGERIA

LEITE DE ASSIS, OLINDA LEITE SODRÉ, LENILSON PEREIRA SODRÉ, MARCIA FREITAS FARIA, MARCELO LIMA FARIA, HAROLDO QUEIROZ FREITAS JUNIOR, ENAILE BREDER, JULIO CESAR CORREA LOBÃO, RITA DE CASSIA DA SILVA, CARLOS ANDRÉ DA SILVA OLIVEIRA e ESPÓLIO DE ALMIR GONÇALVES), 2. MARIA CECILIA PIRES e 3. GRUPO H ADMINISTRADORA LTDA.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a 15ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no julgamento do presente recurso, na forma da certidão lavrada pela Secretaria da Câmara.

Cuida-se de Embargos de Terceiros opostos por NAZIAN DE ALMEIDA TRINTIM e LUIZ HENRIQUE TRINTIM em face de SANDRA DE OLIVEIRA LEITE GONÇALVES e OUTROS (EDSON DE OLIVEIRA LEITE, OLIMPIA DE OLIVEIRA DE ASSIS ALVES, DOUGLAS CARDOSO ALVES, ROGERIA LEITE DE ASSIS, OLINDA LEITE SODRÉ, LENILSON PEREIRA SODRÉ, MARCIA FREITAS FARIA, MARCELO LIMA FARIA, HAROLDO QUEIROZ FREITAS JUNIOR, ENAILE BREDER, JULIO CESAR CORREA LOBÃO, RITA DE CASSIA DA SILVA, CARLOS ANDRÉ DA SILVA OLIVEIRA e ESPÓLIO DE ALMIR GONÇALVES, MARIA CECILIA PIRES e GRUPO H ADMINISTRADORA LTDA

Alegam os Embargantes que são possuidores de boa-fé sobre o apartamento 01, situado na Rua Major Belegard, nº 321, São Bento, Cabo Frio, através de cadeia sucessória que remonta a 1988, iniciada pelo herdeiro Jorge Pires dos Santos, que, com *animus domini*, construí no local um prédio com apartamentos por volta do ano de 2005, sem oposição dos demais herdeiros.

Assim, comprovada a posse continua, pacífica e de boa-fé pelo possuidor originário, sua transmissão e continuidade pelos Apelantes, justifica a interposição dos presentes embargos visando proteger a sua posse.

Alegam que foram surpreendidos com invasores no local e tomaram conhecimento de que o Grupo H teria adquirido $\frac{3}{4}$ do imóvel objeto da lide, apontando nulidade na escritura de compra e venda por falta de assinatura de diversos herdeiros.

Em defesa os Embargados impugnam as alegações dos Embargantes, que não fizeram prova necessária ao direito pleiteado.

Sentença nas fls. 596, de improcedência, forte o e. julgador singular, no argumento de que não lograram os autores comprovar a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, e que todos os negócios jurídicos de cessão de direitos hereditários são nulos. Ressaltou que não comprovaram os autores as condições necessárias para usucapir.

Apelação do polo autor nas fls. 617, perseguindo a reversão, com reprise das teses iniciais, apresentadas as contrarrazões nas fls. 633, 640 e 653.

Este, o relatório.

A controvérsia trava-se sobre a propriedade do imóvel situado na Av. Assumpção 690, antigo 22, São Bento Cabo Frio, cingindo-se a comprovar se a posse alegada pelos Embargantes é justa e de boa-fé.

Os Embargos de Terceiros são uma ação autônoma que vista proteger a posse ou propriedade sofre constrição, que alega indevida, sobre seus bens.

Narram os autores que são possuidores do aptº 01, situado na Rua Major Belegard, 321, São Bento, Cabo Frio, alegando que foram surpreendidos com a empresa demandada ingressando no imóvel e efetuando a demolição.

A pretensão dos autores tem suporte em diversas sucessões de direitos hereditários. A sentença reconheceu a nulidade de todos os negócios jurídicos celebrados, não logrando os autores comprovar a posse de boa-fé. Como bem pontuou o polo demandado em contrarrazões, “ao adquirem o imóvel por meio de um contrato particular de compra e venda, que se baseava em uma cessão de direitos hereditários nula, e diante das inconsistências documentais apontadas na sentença, não podem alegar ignorância sobre os vícios que maculavam a cadeia possessória.”

Com efeito, a proteção possessória não pode servir de escudo para a convalidação de negócios jurídicos nulos e para a proteção de posses que se originam de atos ilícitos ou fraudulentos. A sentença, ao reconhecer a nulidade dos contratos e a ausência de comprovação da posse qualificada, aplicou corretamente o direito à espécie.

Em síntese, desnecessário fazer qualquer acréscimo à bem lançada sentença recorrida, a qual adoto por seus próprios fundamentos, que passam a integrar o presente, na forma do permissivo regimental (art. 92, § 4º).

P O R I S S O , a Turma Julgadora, sem discrepância, desprovê o recurso.

Rio de janeiro, 02 de setembro de 2026

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator