Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

**APELAÇÃO Nº 0805037-37.2024.8.19.0031**

**APELANTE:** ESPÓLIO DE EVANILDE LEITE MACHADO REP/S/HERDEIRO ELIEZER DE ALCANTARA MACHADO

**APELADO:** LUIZ CARLOS MARQUES FILHO

**JUÍZO DE ORIGEM**: 2ª VARA CÍVEL COMARCA DE MARICÁ

**RELATOR:** DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO

*Ementa*: **DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA. INTERDITO PROIBITÓRIO. TUTELA PREVENTIVA DA POSSE. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA POSSE ATUAL E DO JUSTO RECEIO DE TURBAÇÃO OU ESBULHO IMINENTE. DISTINÇÃO ENTRE JUS POSSESSIONIS E JUS POSSIDENDI. TÍTULO DE PROPRIEDADE INSUFICIENTE PARA DEMONSTRAR O EXERCÍCIO DA POSSE. CONJUNTO PROBATÓRIO FAVORÁVEL AO RÉU. POSSE CONTÍNUA, PÚBLICA E PACÍFICA COMPROVADA DESDE 2007. TUTELA PROVISÓRIA REVOGÁVEL APÓS COGNIÇÃO EXAURIENTE. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE POR VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO OU POR SUPOSTA VENDA A NON DOMINO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.**

## I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente ação de interdito proibitório proposta pelo proprietário registral de imóvel urbano. O apelante sustenta exercer a posse do bem e afirma que o apelado iniciou obras no terreno, circunstância que caracterizaria ameaça à sua posse, requerendo a concessão da tutela possessória. Sustenta, ainda, que o título apresentado pelo apelado decorre de negócio jurídico inválido, celebrado por quem não seria proprietário do imóvel, bem como a ocorrência de cerceamento do contraditório. O apelado defende exercer posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta desde 2007, demonstrada por documentos, fotografias, regularização tributária, instalação de energia elétrica e prova testemunhal.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ANTONIO DA ROCHA LOURENCO NETO:18068 Assinado em 25/08/2026 18:07:30
Local: GAB. DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENCO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se o apelante comprovou o efetivo exercício da posse e o justo receio de turbação ou esbulho, requisitos indispensáveis ao interdito proibitório; (ii) estabelecer se o conjunto probatório demonstra que o apelado exerce posse anterior, contínua, pública e pacífica sobre o imóvel; (iii) definir se a alegada nulidade do negócio jurídico celebrado pelo apelado interfere na tutela possessória pretendida; e (iv) estabelecer se houve violação ao contraditório capaz de ensejar nulidade processual.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

1. Ausências: posse atual + justo receio + iminência de turbação ou esbulho. O interdito proibitório possui natureza preventiva e exige a demonstração cumulativa da posse exercida pelo autor, da existência de justo receio e da iminência de turbação ou esbulho, incumbindo ao demandante comprovar os fatos constitutivos de seu direito.
2. *Alegação do direito derivado do fato puro da posse.* A proteção possessória incide sobre a situação fática da posse (*jus possessionis*), razão pela qual a comprovação do domínio ou da propriedade não substitui a demonstração do efetivo exercício dos poderes inerentes à posse.
3. *Ações Possessórias.* A escritura pública apresentada pelo apelante evidencia apenas o direito dominial, não constituindo prova suficiente da posse quando desacompanhada de elementos que demonstrem atos concretos de conservação, vigilância, cercamento, utilização ou exploração do imóvel.
4. *Documentos comprovam tão-somente, ciência tardia e insurgência posterior***.** As fotografias juntadas pelo apelante e o registro de ocorrência lavrado em 2021 demonstram apenas sua ciência acerca das intervenções realizadas no terreno e sua posterior insurgência, sem comprovar que anteriormente exercia poderes fáticos sobre o imóvel.
5. *Falta de* ***animus domini.*** *Visitas esporádicas demonstram mera tolerância ou uso sazonal, sem a intenção de ter a coisa como sua de forma contínua e mansa.* A prova testemunhal produzida pelo próprio apelante revela que este residia em outro Estado e comparecia ao imóvel apenas esporadicamente, inexistindo demonstração de que tais visitas fossem acompanhadas de atos caracterizadores da posse.
6. Elementos da Posse Reconhecidos do Apelado. Em sentido oposto, a prova oral produzida pelo apelado apresenta versão coerente e harmônica no sentido de que este ingressou na posse em 2007, promoveu o cercamento do imóvel, realizou obras e exerceu



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
45
Carimbado Eletronicamente

continuamente atos materiais de conservação e utilização do terreno.

7. *Instrumento particular de 2007. Documentos fiscais e tributários. Medidor de energia elétrica. Fotografias das edificações.* O instrumento particular firmado em 2007, os documentos relativos à regularização de débitos tributários, a instalação de medidor de energia elétrica, as fotografias das edificações e os depoimentos testemunhais, apreciados em conjunto, formam acervo probatório consistente e convergente quanto ao exercício prolongado da posse pelo apelado.
8. Embora o pagamento de IPTU e a contratação de energia elétrica, isoladamente considerados, não constituam prova plena da posse, tais elementos adquirem relevante valor probatório quando corroborados por outros atos materiais reveladores do exercício contínuo dos poderes possessórios.
9. A ausência de qualquer manifestação efetiva do apelante entre o alegado ingresso do apelado na posse, em 2007, e o registro policial realizado apenas em 2021 evidencia prolongado período de exercício público e sem oposição da posse pelo recorrido, enfraquecendo a alegação de posse anteriormente exercida pelo autor.
10. A circunstância de ter sido deferida tutela provisória em favor do apelante não impede conclusão diversa após a instrução processual, uma vez que a tutela de urgência é fundada em cognição sumária e pode ser revogada diante da prova produzida sob contraditório.
11. *Proteção do fato. Vedação da exceção de domínio.* A alegação de nulidade do negócio jurídico por configurar suposta venda *a non domino* não interfere na solução da demanda possessória, porquanto o documento é valorado apenas como elemento indicativo do início da posse, e não como título hábil à aquisição da propriedade.
12. Também não se verifica violação ao contraditório, pois todos os documentos utilizados para formação do convencimento judicial foram submetidos ao debate entre as partes, inexistindo demonstração de prejuízo apta a justificar a decretação de nulidade, em observância ao princípio do *pas de nullité sans grief*.
13. Não comprovado o pressuposto essencial da tutela possessória preventiva consistente no efetivo exercício da posse pelo apelante, resta igualmente afastado o alegado justo receio de turbação ou esbulho juridicamente tutelável.
14. Mantém-se a sentença de improcedência, porquanto o apelante não se desincumbiu do ônus probatório previsto no art. 373, I, do CPC, ao passo que o conjunto probatório evidencia posse prolongada, pública e contínua exercida pelo apelado.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
46
Carimbado Eletronicamente

## IV. DISPOSITIVO E TESE

17. **Recurso desprovido.**

**Tese de julgamento:**

1. O interdito proibitório exige prova cumulativa da posse atual, do justo receio de turbação ou esbulho e da iminência da agressão possessória.
2. A demonstração da propriedade não supre a necessidade de comprovação do efetivo exercício da posse nas ações possessórias.
3. A posse deve ser demonstrada mediante atos materiais concretos de conservação, utilização, vigilância ou exploração do imóvel.
4. O conjunto probatório deve ser apreciado de forma global, sendo admissível reconhecer a posse quando documentos e prova testemunhal convergem para demonstrar o exercício contínuo de atos possessórios.
5. O pagamento de tributos e a instalação de serviços públicos, embora insuficientes isoladamente, constituem relevantes elementos de prova quando corroborados por outros atos materiais de posse.
6. A tutela provisória possessória possui natureza precária e pode ser revogada após a cognição exauriente sem configurar contradição ou violação à segurança jurídica.
7. A validade do negócio jurídico relativo ao domínio não constitui objeto da ação possessória e não impede o reconhecimento da posse efetivamente exercida.
8. A inexistência de demonstração de prejuízo afasta a alegação de nulidade por violação ao contraditório.
9. A ausência de prova da posse impede a concessão da tutela possessória preventiva, ainda que o autor seja titular do direito de propriedade.

**Dispositivos relevantes citados:** CPC, arts. 85, § 11, 296, 373, I, 561 e 567; CC, art. 1.210, caput e § 2º.

**Jurisprudência relevante citada:** TJRJ, Apelação nº 0006225-45.2021.8.19.0212, Rel. Des. Francisco de Assis Pessanha Filho, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 01.07.2026; TJRJ, Apelação nº 0002300-42.2017.8.19.0063, Rel. Des. Mauro Pereira Martins, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 09.03.2026; TJRJ, Apelação nº 0012384-20.2021.8.19.0045, Rel. Des. Sergio Wajzenberg, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 28.10.2025; Súmula 237/STF.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
47
Carimbado Eletronicamente

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível **nº 0805037-37.2024.8.19.0031**, na qual é apelante **ESPÓLIO DE EVANILDE LEITE MACHADO REP/S/HERDEIRO ELIEZER DE ALCANTARA MACHADO** e apelado **LUIZ CARLOS MARQUES FILHO.**

Acordam os Desembargadores que integram a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicados.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **O ESPOLIO DE EVANILDE LEITE MACHADO representado pelo herdeiro ELIEZER DE ALCAN MACHADO** em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Maricá, que julgou improcedente o pedido na ação Interdito Proibitório com pedido de tutela de urgência, nos seguintes termos:

> *"AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO*
>
> *Ao 08 dia do mês de abril de 2026 nas horas designados para a audiência, na Sala de audiências deste Juízo, na presença do Magistrado Titular, Dr. FÁBIO RIBEIRO PORTO, realizou-se o pregão, às 14h:00min. Presentes o autor, bem como seu patrono. Presente o réu, bem como seu patrono. Presente as testemunhas.*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
48
Carimbado Eletronicamente

*Ouvidas as testemunhas. Instadas às partes em alegações finais estas foram devidamente registradas em conteúdo audiovisual deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte:*

*SENTENÇA*

*Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. INTERDITO PROIBITÓRIO. POSSE. ABANDONO DO IMÓVEL. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI. FUNÇÃO*

*SOCIAL DA POSSE. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS.*

*I. CASO EM EXAME*

*1. Ação de interdito proibitório ajuizada por espólio, visando impedir turbação ou esbulho de imóvel urbano, com fundamento em promessa de compra e venda datada de 1975, diante de alegada ameaça de ocupação pelos réus, que teriam iniciado obras no local, pleiteando tutela inibitória e confirmação definitiva da proteção possessória.*

*II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

*2. Há 2 questões em discussão: (i) definir se o autor detém posse efetiva apta à tutela possessória, não obstante o longo lapso temporal sem exercício fático; (ii) estabelecer se a posse exercida pelo réu, contínua desde 2007, com animus domini e atos materiais, autoriza o reconhecimento da exceção de usucapião extraordinária como matéria de defesa.*

*III. RAZÕES DE DECIDIR*

*3. A proteção possessória exige comprovação do exercício fático da posse, não sendo suficiente a apresentação de título antigo desacompanhado de atos concretos de domínio.*

*4. A ausência de cuidados com o imóvel, inadimplemento de tributos por longo período e inexistência de atos de vigilância configuram abandono possessório.*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
49
Carimbado Eletronicamente

*5. O réu comprova posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 2007, mediante pagamento de tributos, instalação de serviços essenciais e realização de benfeitorias com destinação à moradia.*

*6. A exceção de usucapião pode ser arguida em defesa e se configura quando demonstrados os requisitos legais, inclusive com redução do prazo em razão da posse-trabalho.*

*7. A função social da posse prevalece sobre a inércia do titular formal, privilegiando quem confere utilidade econômica e social ao bem.*

*8. A liminar anteriormente concedida baseou-se em cognição sumária e deve ser revogada diante da prova robusta da posse qualificada do réu.*

*IV. DISPOSITIVO E TESE*

*5. Pedidos improcedentes.*

*Tese de julgamento: 1. A tutela possessória exige prova do exercício atual da posse, não se satisfazendo com título dominial desacompanhado de atos concretos. 2. O abandono prolongado do imóvel afasta a proteção possessória e permite a consolidação da posse por terceiro. 3. A posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini, acompanhada de cumprimento da função social, autoriza o reconhecimento da usucapião como matéria de defesa. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.196, 1.210 e 1.238; CPC, arts. 561, 567, 487, I, 85, § 2º, e 98. Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 237.*

*I – RELATÓRIO*

*O ESPÓLIO DE EVANILDE LEITE MACHADO, neste ato representado pelo herdeiro ELIEZER DE ALCANTARA MACHADO, devidamente qualificado nos autos, propôs a presente ação de INTERDITO PROIBITÓRIO contra LUIZ CARLOS e LUIZ ANDRÉ, alegando, em síntese, ser o legítimo possuidor do lote de terras situado na Rua Dos Girassóis, lote 16, quadra 19, Loteamento 26 de Maio, no Município de Maricá, por força de Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
50
Carimbado Eletronicamente

*lavrada em 07/01/1975. Aduz que, ao inspecionar o imóvel recentemente, constatou a presença de materiais de construção (tijolos e sapatas), evidenciando ameaça iminente de turbação ou esbulho por parte dos réus, que teriam confirmado a intenção de ocupar o terreno. Como causa de pedir, invoca a proteção possessória prevista nos arts. 1.210 do Código Civil e 567 do Código de Processo Civil. Ao final, requereu a concessão de tutela de urgência inibitória para que os réus se abstenham de molestar a posse, sob pena de multa, e a confirmação definitiva do interdito (evento 1, Petição Inicial).*

*Instado a comprovar a hipossuficiência (evento 4), o autor optou pelo recolhimento das custas processuais, o que foi devidamente certificado (eventos 7, 11 e 15). No evento 17, o autor peticionou informando que os réus ampliaram os atos ilícitos, iniciando a construção de um muro, requerendo a urgência da medida.*

*Este Juízo, no evento 18, proferiu decisão de antecipação de tutela, entendendo presentes os requisitos do art. 561 do CPC. Naquela ocasião, diante da notícia de atos materiais de construção, deferiu-se a medida liminar para REINTEGRAR o autor na posse do imóvel, fixando prazo para desocupação voluntária sob pena de força policial.*

*O réu LUIZ CARLOS MARQUES FILHO, devidamente citado (evento 25), apresentou contestação por intermédio da Defensoria Pública (evento 27). Sustentou, preliminarmente, a gratuidade de justiça. No mérito, alegou exercer a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 13/10/2007, data em que adquiriu os direitos possessórios de Paulo Cesar dos Santos por meio de instrumento particular. Argumentou que, ao assumir o terreno, este se encontrava em total abandono, tendo o réu procedido ao pagamento de débitos de IPTU inscritos em dívida ativa desde o ano de 1997. Afirmou ter instalado medidor de energia elétrica em 2013 e iniciado edificações no local. Invocou a exceção de usucapião extraordinária como matéria de defesa, pugnando pela improcedência dos pedidos autorais ante a*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
51
Carimbado Eletronicamente

*ausência de posse prévia do autor nas últimas décadas. Requereu a condenação do autor em custas e honorários.*

*O autor apresentou réplica no evento 36, sustentando que os documentos do réu são recentes e que este admitiu residir em endereço diverso, o que afastaria o animus domini e a posse ad usucapionem. Reitera que a propriedade e a posse indireta pertencem ao espólio desde 1975.*

*No evento 45, o processo foi saneado. O Juízo delimitou os pontos controvertidos (exercício de posse anterior pelo autor, natureza da posse do réu, atos de conservação e decurso de tempo) e deferiu a Foram colacionados aos autos registros de ocorrência policial de ambas as partes (eventos 1, 39 e 41), relatando desde a ameaça de invasão até o furto de materiais de construção após a imissão do autor na posse por força da liminar. O réu trouxe aos autos histórico de consumo de energia e comprovantes fiscais (evento 39). Designada audiência de instrução e julgamento (evento 56), os mandados de intimação das testemunhas foram devolvidos negativos ou com prazo exíguo (eventos 66 a 70).*

*Realizada a audiência na presente data, foram ouvidas as testemunhas, constantes na ATA.*

*É o que havia a relatar. Passo a decidir.*

*II – FUNDAMENTAÇÃO*

*II.1 – DAS QUESTÕES PRELIMINARES De início, ratifico o deferimento da Gratuidade de Justiça à parte ré, Luiz Carlos Marques Filho, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil, ante a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência financeira corroborada pela assistência da Defensoria Pública e pelos parcos rendimentos demonstrados em extratos bancários (evento 27).*

*Quanto à higidez processual, verifico que o feito seguiu o rito adequado, com a observância do contraditório e da ampla defesa.*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
52
Carimbado Eletronicamente

*As partes são legítimas e o pedido é juridicamente possível, inexistindo nulidades a serem sanadas.*

*II.2 – DO MÉRITO: POSSE, ABANDONO E FUNÇÃO SOCIAL*

*A lide gravita em torno da proteção possessória sobre o lote 16 da quadra 19 do Loteamento 26 de Maio. De um lado, o Espólio autor reivindica a posse com base em uma promessa de compra e venda datada de 1975; de outro, o réu alega posse fática consolidada pelo exercício de atos de posse, moradia e pagamento de tributos desde 2007.*

*O sistema jurídico brasileiro adotou, em sua essência, a Teoria Objetiva de Ihering (art. 1.196 do Código Civil), segundo a qual possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. No entanto, a proteção possessória não se satisfaz apenas com a exibição de títulos de domínio. Nas ações possessórias (jus possessionis), discute-se o fato da posse, e não o direito à posse decorrente da propriedade (jus possidendi).*

*II.2.1 – A POSSE DO AUTOR E O FENÔMENO DO ABANDONO*
*O autor instruiu sua inicial com uma Escritura de Promessa de Compra e Venda de 1975 (evento 1, outros-documentos). Tal documento embora robusto para comprovar a aquisição histórica, não induz à conclusão de que a posse foi exercida de forma contínua ao longo dos últimos 49 anos.*

*Pelo contrário, o exame minucioso das provas revela um longo hiato de omissão. Os documentos fiscais trazidos pelo réu (evento 27, outros-anexos) demonstram que o IPTU do imóvel estava em Dívida Ativa referente aos exercícios de 1997 a 2006. É princípio comezinho que o ônus de manter o imóvel, o que inclui o adimplemento tributário, recai sobre o possuidor. A negligência fiscal por mais de uma década, somada à ausência de qualquer prova de limpeza, cercamento ou vigilância pelo autor entre 1975 e 2021, configura o estado de abandono.*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
53
Carimbado Eletronicamente

*Como ensina a doutrina clássica de Francisco Eduardo Loureiro: "A posse é a exteriorização da propriedade. Quem não cuida, não usa e não paga os tributos, deixa de exercer a visibilidade do domínio, permitindo que a posse de outrem se instale e cumpra a função social que o titular original desprezou" (Código Civil Comentado, Ed. Manole).*

*II.2.2 – A POSSE DO RÉU E A EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO*

*O réu Luiz Carlos demonstrou ter adquirido a posse em 13/10/2007, conforme "Compromisso de Compra e Venda" firmado com Paulo Cesar dos Santos (evento 27, outros-anexos, página 12). Mais do que o título, o réu comprovou atos materiais de posse que geram a denominada "posse-trabalho*

*Destaco os seguintes elementos probatórios:*

*Comprovantes de pagamento de parcelamento de IPTU (Dívida Ativa) realizados pelo réu a partir de 2009, relativos a débitos que o autor deixou acumular desde 1997.*

*Comprovante de instalação de energia elétrica junto à AMPLA (atual Enel) datado de janeiro de 2013 (evento 27, outros-anexos, página 14), com histórico de titularidade em nome do réu.*

*Fotografias que demonstram a existência de alicerces, sapatas e muros, indicando o início de edificação destinada à moradia (evento 27, outros anexos).*

*O réu invocou, em sua defesa, a usucapião extraordinária. Conforme a Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, "o usucapião pode ser argüido em defesa". No caso da usucapião extraordinária, o art. 1.238 do Código Civil exige o prazo de 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, reduzindo-se para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

*Entre a aquisição da posse pelo réu (outubro de 2007) e o primeiro ato de oposição formal do autor (Registro de Ocorrência em novembro de 2021 ou a citação nesta demanda em 2024),*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
54
Carimbado Eletronicamente

*transcorreram mais de 14 anos de posse mansa, pacífica e com nítido animus domini.*

*Mesmo que se considere o prazo geral de 15 anos, a prova dos autos inclina-se para a modalidade reduzida de 10 anos, ante a realização de benfeitorias e a intenção de moradia comprovada pelas faturas de serviços públicos e materiais de construção.*

*O autor reside em outro estado e vinha esporadicamente ao local, a testemunha arrolada pelo autor (ISMAEL ALVES GALVÃO), disse que vinha em Saquarema e passava pelo imóvel. Quem vem no local desde de 2005, de forma ocasional (duas ou três vezes no ano), ficando no terreno por volta de duas horas.*

*De outro lado a testemunha da parte Ré (LUANA CECÍLIA ANTUNES PORTELA), que o autor comprou o terreno em 2007, que sempre cuidou do terreno, que o mesmo é cercado, que nunca viu o Autor no imóvel, que sempre quem cuidou do terreno foi o Réu.*

*II.3 – CONFRONTO DE ARGUMENTOS E CONCLUSÃO*

*O problema jurídico central reside em decidir se o autor tem direito ao interdito proibitório (ou reintegração) contra quem ocupa o imóvel há 17 anos com ânimo de dono.*

*A "musicalidade" do direito reside no equilíbrio entre a segurança jurídica do registro e a justiça fática da posse que cumpre sua função social. O sistema jurídico brasileiro, calcado na Constituição Federal de 1988, não protege a propriedade estática e improdutiva em detrimento daquela que recebe investimentos, cuidados e cumpre o dever tributário.*

*O autor, herdeiro do espólio, alega posse indireta. Todavia, a posse indireta pressupõe uma relação jurídica de desmembramento da posse (locação, usufruto, etc.), o que não ocorre aqui. O autor simplesmente não estava no imóvel. O réu, por sua vez, demonstrou que ingressou no terreno quando este era "tomado por matagal" (evento 27) e o transformou em canteiro*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
55
Carimbado Eletronicamente

*de obras, quitando as dívidas fiscais que o autor ignorou por décadas.*

*Conclui-se, assim, que: (a) O autor não comprovou o exercício de posse efetiva nas últimas décadas, fundamentando seu pedido meramente em título de 1975; (b) O réu comprovou posse justa, mansa e pacífica desde 2007, com atos inequívocos de dono; (c) A ameaça alegada pelo autor em 2024 foi, na verdade, o exercício legítimo da posse pelo réu, que já estava consolidada pelo tempo e pelo desleixo do proprietário registral.*

*A liminar deferida no evento 18, baseada em uma análise perfunctória da exordial, deve ser revogada. A imissão na posse em favor do autor (evento 25) causou o desapossamento de quem detinha a posse legítima e ad usucapionem, devendo o status quo ante ser restabelecido.*

*Em resumo: (a) o autor fundou-se em domínio antigo; (b) o réu provou posse fática e pagamento de impostos por 17 anos; (c) a conclusão é pela prevalência da posse do réu, que preenche os requisitos da prescrição aquisitiva em defesa.*

*III – DISPOSITIVO*

*Ante o exposto, com fulcro no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial e, por via de consequência:*

*1. REVOGO a medida liminar concedida no evento 18;*

*2. DETERMINO a REINTEGRAÇÃO IMEDIATA do réu LUIZ CARLOS MARQUES FILHO na posse do imóvel objeto da lide (Lote 16, Quadra 19, Loteamento 26 de Maio, Maricá/RJ);*

*3. EXPEÇA-SE, com urgência, mandado de reintegração de posse em favor dos réus, autorizando-se o uso de força policial e arrombamento, se necessário, para a retirada do autor ou de qualquer preposto deste.*



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
56
Carimbado Eletronicamente

*Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.*

*Destaco que a presente, não está reconhecendo aquisição prescritiva pelo instituto da usucapião, que poderá ser alegado em ação própria. A presente reconhece apenas a posse pretérita da parte Ré no imóvel.*

*Considerando que as partes são beneficiárias ou efetuaram recolhimento, observe-se a gratuidade onde couber.*

*Transitada em julgado e nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.*

*Nada mais havendo, encerrou-se a presente onde eu, Monique Campanhin Santos, digitei e li em voz alta para todos os presentes a assentada, sendo registrado no sistema audiovisual, dispensada as assinaturas das partes, que exararam o ciente e o de acordo devidamente registrado no sistema de áudio e vídeo deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro."*

Irresignado, o Autor, ESPOLIO DE EVANILDE LEITE MACHADO representado pelo herdeiro ELIEZER DE ALCAN MACHADO apela, (e-doc 278187539 PJE). Sustenta ter comprovado a posse indireta do imóvel por meio do título de propriedade juntado à fl. 7 (id. 107161645), bem como o justo receio de turbação ou esbulho, evidenciado pela fotografia de materiais de construção à margem do terreno, acostada à fl. 8 (id. 107161637), pelo registro de ocorrência nº 082-04881/2021 e pelas imagens da construção de um muro, apresentadas à fl. 20 (id. 121792401). Aduz que tais elementos não foram impugnados e que, após o deferimento da tutela provisória, foi imitido na posse do bem sem qualquer resistência, razão pela qual a sentença teria incorrido em equívoco ao revogar a medida e determinar a restituição do imóvel ao apelado.

Afirma, ainda, que o apelado não comprovou o efetivo exercício da posse, pois apresentou apenas contrato particular celebrado em 2007 com terceiro que não



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
57
Carimbado Eletronicamente

era proprietário do imóvel, caracterizando venda a *non domino*, além de espelhos de IPTU em nome do apelante e documentos relativos à instalação de energia elétrica em terreno baldio. Alega que parte desses documentos não foi submetida ao contraditório e que a quitação de tributos e a solicitação de serviços públicos não demonstram, isoladamente, posse qualificada. Requer, assim, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da sentença, com a procedência dos pedidos possessórios e a condenação do apelado nos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões, (id. 279220577 – PJE), pugnando pelo desprovimento da Apelação.

**É o relatório.**

**VOTO**

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, o recurso deve ser conhecido.

A controvérsia devolvida a esta instância consiste em verificar se o apelante demonstrou o exercício da posse sobre o imóvel e o justo receio de sofrer turbação ou esbulho, requisitos indispensáveis à concessão da proteção possessória postulada, bem como se os elementos apresentados pelo apelado são suficientes para comprovar posse anterior, mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem.

O interdito proibitório constitui ação possessória de natureza preventiva destinada à proteção da posse diante de ameaça concreta e iminente de turbação ou esbulho (art. 567 do Código de Processo Civil). Para o acolhimento da pretensão, incumbe ao autor demonstrar, cumulativamente, a posse atual, o justo receio de moléstia e a iminência da agressão possessória, nos termos dos arts. 373, I, 561 e 567 do CPC.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
58
Carimbado Eletronicamente

*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, ou a perda da posse, na ação de reintegração.*

*Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.*

No caso concreto, embora o apelante tenha juntado escritura ou título relativo ao imóvel à fl. 7 (id. 107161645), tal documento comprova, quando muito, o direito decorrente do domínio, mas não demonstra, isoladamente, o efetivo exercício da posse sobre o bem à época dos fatos.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
59
Carimbado Eletronicamente

96

Reconhecer o comprador Leonilde Leite Machado, brasileira, casada, advogada, residente à Avenida Ministro Edgar Romero, 565, fundos apto 204, Madureira, no Estado da Guanabara; portador do CPF nº 044085287; os presentes reconhecidos como os próprios de que trata de mim tabelião e das testemunhas adiante nomeadas e no fim assinadas, esta também minha conhecida e dou fé. Perante os quais pelo outorgante promitente vendedor, me foi-dito que a justo título adquiriu por compra feita a Maria Amélia Barbosa e outra em 27/7/974, conforme mutação lavrada no livro 109, fls. 170 no cartório do 1º Ofício e devidamente transcrita no Registro de Imóveis desta comarca no livro 4º 5 de fls. 155v/156 sob o número de ordem 28.973; dos ele, digo, eles dos senhores e legítimos possuidores do imóvel situado em São José de Imbassaí, 3º distrito deste município zona de expansão urbana, no qual foi projetado o loteamento denominado "Jardim 06 de Maio", cuja planta foi aprovada, digo, foi devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá em 04/04/972, e, como possuem esse imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, públicos ou particulares, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, se comprometem a vender ao promitente comprador, e este se compromete a comprar, o projetado lote 16 (dezesseis) da quadra 119; assim descrito: frente com dez metros (12,00m) para a rua dos Girassóis, medindo de ambos os lados 31,50m; sendo o lado direito limítrofe com o lote 15 e esquerdo com o lote 17 e fundos 12,00m confrontando com o lote 12; com a área total de 378,00m² que o preço da transação é de Cr$10.000,00 (dez mil cruzeiros); recebendo neste ato do promitente comprador a quantia de Cr$1.000,00 (mil cruzeiros) como sinal



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
60
Carimbado Eletronicamente

no termo da lei estando os Promitentes Vendedores, de
pe cento (10%) sobre a importância devida a correção
monetária que lhe for atribuída; que os pagamentos
previstos nesta escritura serão feitos no escritório da Pro-
mitente Vendedora, situado à Av. Roberto Silveira, 1130
nesta cidade, ou onde os mesmos designarem e as im-
portâncias aos pagos no vencimento vencerão juros de
1% ao mês; que é terminantemente proibido ao Pro-
mitente comprador, seus herdeiros ou sucessores a inste-
lação de alunos em qualquer lote compromissado ou
em venda definitiva mesmo pertencente a terceiro, -
bem como a retirada de areia ou barro causando
depressões no terreno; que não é permitido a criação
ou por qualquer prova, a existência de animais de grau
de porte, como gado bovino, cavalos, porcos, etc., em qual-
quer lote compromissado à venda sob pena de rescisão
do contrato e da apreensão do mesmo, arcando o seu
dono ou responsável em todo e qualquer caso, com os
despesas decorrentes e pelos danos que ocasionar, -
dém das previstas em lei; que é vedado o parcelamen-
to do lote contratado, tendo em vista a sua alienação
já no presente e de futuro, em obediência ao Projeto
de urbanização devidamente aprovado pela legislação
em vigor; que os dispositivos de alguma cláusula deste
contrato, indicados pelo Promitente Vendedores, deverão
constar da escritura definitiva; que fica convencionado
que qualquer diferença para mais ou para menos
verificada na área do lote compromissado, será -
compensada no ato da escritura definitiva em di-
nheiro na proporção da venda ora contratada; que
o Promitente comprador poderá transferir presente
promessa a terceiro, desde que esteja em dia com o pa-
gamento das prestações contratuais, para o que é indispen-
sável a anuência dos Promitentes Vendedores, ficando



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
61
Carimbado Eletronicamente

e punível de pagamento, ficando o saldo de R$ [illegible]
9.000,00 (nove mil cruzeiros); para ser pago em 60 (sessenta) prestações mensais de Cr$ 150,00 (cento e cinquenta cruzeiros); iguais e sucessivas e com carência para o dia 10 (dez) de cada mês a partir desta data, com [illegible] tia recibo, que, sobre o imóvel escriturado não incidem dívidas ativas ou passivas e não são as vendedoras devedoras de impostos e gravamento para construção; que, a partir desta data o promitente comprador entra na posse precária do lote objeto desta escritura e acima descrito, podendo [illegible] nele construir e dele usar com observância das posturas municipais, dependendo sempre da prévia e expressa aprovação dos promitentes vendedores, que não se [illegible] para, se respeitados as normas técnicas, sendo proibido o [illegible] construção de "barracão" ou similares, assim [illegible] como usar o sistema de "sumidouro", para despejos, sendo [illegible] obrigatório o uso de fossas assépticas; que o imposto [illegible] territorial, taxa de conservação do logradouro e outros [illegible] tributos atuais e futuros que recaiam sobre o imóvel [illegible] ora negociado ficam, digo, negociado ficam a cargo do promitente comprador bem como as despesas decorrentes [illegible] desta escritura; que o promitente comprador declara haver [illegible] recebido o terreno aqui mencionado, devidamente [illegible] demarcado e se responsabiliza por nova demarcação [illegible] caso venha a necessitar; que a presente escritura fica [illegible] rescindido de pleno direito, independentemente de [illegible] qualquer notificação judicial ou extra-judicial, sem [illegible] que o promitente comprador aceite qualquer indenização [illegible] ou direito a retenção, no caso de falta de pagamento [illegible] de três (3) prestações consecutivas e vencidas, perdendo a [illegible] favor dos promitentes vendedores as quantias já pagas [illegible] todas as benfeitorias que houver acrescido ao lote de terreno em apêgo; que, no caso de intervenção judicial [illegible] para a restituição do imóvel cuja escritura for cancelada [illegible]

Scanned with CamScanner



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

a cargo do outorgado as despesas decorrentes, inclusive a taxa de 3% (três por cento) sobre o valor da transação; que os promitentes vendedores ficam com o direito de receber qualquer prestação fora dos prazos convencionados no presente contrato, sem que tal de importe em novação, ou seja, o, pelo simples fato do direito de exigir os pagamentos dos prazos contratados, que a escritura definitiva seja lavrada em tabelião de notas, em dia hora e local previamente ajustados, logo que forem satisfeitos todos os pagamentos ficando a cargo do promitente comprador as despesas decorrentes. Pelo outorgado promitente comprador foi dito que aceitava a presente escritura na forma que lhe é feita, e estando assim contratados, pediram me lhe lavrasse esta escritura, que seja levada a domicílio legal no prazo legal, lhes li, acharam e assinaram com as testemunhas a todos presentes, que são Paulo [illegible] da Silva e Vera Lucia [illegible], maiores, em condições legais, moradores residentes nesta cidade, eu Sonia Maria de [illegible] Pereira, escrevente, que escrevi. Eu [illegible], Tabelião, que subscrevo e assino em público e raso

[illegible] de Andrade

COTAÇÃO

Scanned with CamScanner



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
63
Carimbado Eletronicamente

CERTIDÃO

Esta cópia reprográfica corresponde a CERTIDÃO DE ESCRITURA, lavrada Livro 131-A fls.95v/99 em 07/01/1975, no 1° Serviço Notarial e de Registro do Município de Maricá, sendo fornecida na conformidade dos Art. 369 e 370 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça.

Maricá, 14 de fevereiro de 2019.

Percival R. Ferreira Junior
Substituto Mat. 94/0372
1º Serviço Notarial e de Registro

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECXJ62876 UYF
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/selopublico

Desde logo, impõe-se destacar que, nas ações possessórias, a tutela jurisdicional recai sobre o *jus possessionis*, vale dizer, sobre a situação fática da posse, e não sobre o *jus possidendi*, decorrente do direito de propriedade, ou seja, é o próprio domínio. Por essa razão, a apresentação de título de propriedade, embora possa comprovar a existência de direito real, sobre o imóvel, não dispensa a demonstração de atos concretos reveladores da posse, sobretudo porque a discussão acerca da propriedade não se sobrepõe à proteção da situação possessória, conforme se extrai do art. 1.210, § 2º, do Código Civil.

> *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.*

Sob essa perspectiva, o conjunto probatório produzido pelo apelante não se revela suficiente para demonstrar o fato constitutivo de seu direito.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
64
Carimbado Eletronicamente

A fotografia juntada à fl. 8 (id. 107161637), na qual aparecem materiais de construção nas proximidades do terreno, assim como o registro de ocorrência nº 082-04881/2021, lavrado em novembro de 2021, apenas demonstram que o apelante tomou conhecimento das intervenções realizadas no imóvel e formalizou sua insurgência perante a autoridade policial. Tais elementos, contudo, não comprovam que, antes desses acontecimentos, exercesse poderes fáticos sobre o bem, mediante atos de conservação, vigilância, cercamento, manutenção ou qualquer forma de utilização ou destinação do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
65
Carimbado Eletronicamente

GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA CIVIL

**082a.Delegacia de Polícia**
Rua Atayde Parreiras, s/n, Centro, Maricá - RJ, CEP: 24900-000, TEL.: (21) 3731-9965

**REGISTRO DE OCORRÊNCIA** **Nº 082-04881/2021**

Data/Hora Início do Registro: 09/11/2021 12:41 Final do Registro: 09/11/2021 12:41
Origem: RO Online. . Circunscrição: 082a.Delegacia de Polícia
Responsável p/ Investigação: LUIZ HENRIQUE FERREIRA GUIMARÃES

**Ocorrências**

**Fato Atípico**
**Medida Assecuratória de Direito Futuro**
Capitulação: Fato Atípico
Data e Hora do fato: 08/11/2021 12:14 e 08/11/2021 14:20
Local: Rua DOS GIRASSÓIS, LOTE 16 QUADRA 19 Bairro: OUTROS BAIRROS Município: MARICÁ-RJ

**Despacho da Autoridade**

- Trata-se de conflito relativo à posse de bem imóvel, cabendo à parte que entender-se por lesada, usar o denominado DESFORÇO IMEDIATO, ou ajuizar o interdito possessório cabível ao fato.

LUIZ HENRIQUE FERREIRA GUIMARÃES
Id Funcional: 29504244

**Envolvido(s)**

**Vítima - Medida Assecuratória de Direito Futuro**
Nome: ELIEZER DE ALCANTARA MACHADO - Civil ID não confirmada - Comunicante
CPF/CIC Nº 01362787795 M.FAZ
Residente na Rua DOA JADES 50 Bairro: MARILANDIA Município: Juiz De Fora MG CEP: 36039340
Telefone/Celular Nº: 32988793900 e-mail: machadovendas@gmail.com
Endereço: Rua DOA JADES 50 Bairro: MARILANDIA Município: Juiz De Fora MG CEP: 36039340 Telefone/Celular Nº: 32988793900 e-mail: machadovendas@gmail.com Ramo de Atividade: Ignorada
Filho de: EVANILDE LEITE MACHADO e DILZA PEREIRA DE ALCANTARA MACHADO Data de nascimento: 28/04/1973 Naturalidade: RIO DE JANEIRO-RJ Nacionalidade: Brasileira Sexo: Masculino Cor: Parda

**Dinâmica do Fato**

ELIEZER DE ALCANTARA MACHADO, informa que entre 12:14 do dia 08/11/2021 e 14:20 do dia 08/11/2021 no endereço , LOTE 16 - QUADRA 19 - OUTROS BAIRROS - MARICÁ, ocorreu o fato a seguir:
"SOU HERDEIRO DO TERRENO LOCALIZADO NO LOTEAMENTO JARDIM 26 DE MAIO SITUADO NO LOTE 16 QUADRA 19 TERRRENO MEDINDO 360 M2 CONFORME LIVRO
12 013285 DO SEGUNDO OFICIO DISTRITO DE MARICÁ , FUI NA REGIÃO PARA CONTRATAR A CAPONA E PODA DO TERRRENO E FOI INVADIDO , CERCARAM O TERRENOS E COLOCARAM UMA CAIXA DÁGUA , UM RELÓGIO DA AMPLA QUE ESTA SEM CONSUMO E CERCARAM. TENHO O REGISTRO EM NOME DO MEU FALECIDO PAI E ESTAMOS EM FASE FINAL DE TRASMISSÃO QUE CONSIGO COMPROVAR COM DICUMENTO. MAS ESTOU IMPEDIDO E PRECISO DE APOIO PARA RETIRAR ESTA CERCA , BRITA POIS ESTÃO PRESTES A CONSTRUIR NO LOCAL OBJETOS DEIXADOS LÁ. LOTEAMENTO JARDIM 26 DE MAIO QUADRA 19 LOTE 16 ( ATUAL RUA DOS GIRASSÓIS) É UM DOS POUCOS OU ÚNICO TERRENO VAZIO NA

Data do Procedimento: 09/11/2021 12:41 1 de 2
Data/Impressão: 21/01/2022 Impresso por: MONALIZA GONÇALVES ARAUJO http://policiacivil.net.br
Protocolo nº: 088142-1082/2021

Do mesmo modo, as fotografias de fl. 20 (id. 121792401), apresentadas no curso do processo para demonstrar a construção de muro no terreno, evidenciam a realização de obras no local, mas não comprovam a posse anterior sustentada pelo apelante. Ao contrário, quando examinadas em conjunto com os demais elementos constantes dos autos, mostram-se compatíveis com os atos materiais de ocupação e conservação atribuídos ao apelado.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
66
Carimbado Eletronicamente

A prova oral produzida durante a instrução tampouco favorece a tese recursal.

Conforme consignado na sentença, a testemunha Ismael Alves Galvão, arrolada pelo próprio apelante, declarou que este reside em outro Estado e comparecia ao local apenas esporadicamente, duas ou três vezes por ano, permanecendo no terreno por aproximadamente duas horas. Não há, contudo, demonstração de que essas visitas ocasionais fossem acompanhadas da prática de atos concretos de conservação, manutenção, vigilância ou utilização do imóvel que permitissem caracterizar o efetivo exercício da posse.

Em sentido oposto, a testemunha Luana Cecília Antunes Portella afirmou que o apelado adquiriu a posse em 2007, desde então cuidando do terreno, promovendo o seu cercamento e nele realizando intervenções, acrescentando que jamais presenciou o apelante no local. O depoimento encontra respaldo nos demais



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
67
Carimbado Eletronicamente

elementos documentais constantes dos autos, conferindo consistência à versão apresentada pela defesa.

Com efeito, o apelado juntou instrumento particular datado de 13 de outubro de 2007 (fl. 47, id. 181585303), documentos tributários constantes dos ids. 153308444 a 153308449, relacionados à regularização e ao pagamento de débitos de IPTU, além de documentação referente à instalação de medidor de energia elétrica no imóvel, efetivada em janeiro de 2013. Foram apresentadas, ainda, fotografias que retratam a construção de muros, sapatas e alicerces destinados à edificação no terreno.

Compareceram justos e contratados por um lado os promitentes compradores, digo vendedores, o Srº: Paulo Cesar dos Santos, Brasileiro, divorciado, Fun. Publico portador da Carteira de Identidade RG Nº80875203-4 Emitida pelo IFP-RJ expedida em 27/12/1977 e CPF 759.327.417-91 residente a Rua 23 LT 14 QD 138 Saco das Flores, Maricá-RJ. E por outro lado o outorgado comprador a Srª: Luiz Carlos Marques Filho, Brasileiro, casado, Func. Publico Municipal, portador da Carteira de Identidade RG nº. 08710959-1 emitida pelo IFP expedida em 13/12/1999 e CPF nº004. 311.037-12, residente na Rua 12 Qd.19 Lt 16 do loteamento Jardim 26 de Maio - Maricá RJ. Sobre a venda de um imóvel estritamente territorial (Lote) de nº. 16 da Qd: 19 bairro denominado Loteamento Jardim 26 de Maio Rua 12, sua perspectiva fração ideal de terreno e de 378 m2 devidamente averbado na Matrícula nº. 081342-7 pelo preço certo e ajustado pelas partes contratantes no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) de pagamento de moeda corrente de nosso país contada e achada certa pelas partes contratantes. Esta venda é feita sempre firme e boa em caráter irrevogável e irretratável conforme os Artigos do Código Civil Brasileiro, livre e desembaraçada de qualquer ônus judicial ou extrajudicial, federal, estadual, municipal ou autarquias. Ficando seus herdeiros e sucessores com o direito de eleger o fórum desta comarca para dirimir qualquer controvérsia oriunda desta venda. Na qual assinam em 2 (duas) vias de igual teor.

São Gonçalo, 13 de Outubro de 2007.

Vendedor: Paulo Cesar dos Santos

3º OFÍCIO

Comprador (a): Luiz Carlos Marques Filho

Testemunha: _____

Testemunha:

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE NITERÓI

10/07/2009 - BANCO DO BRASIL - 14:02:44
220010020 0444
OUVIDORIA BB 0800 729 5678

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

BANCO DO BRASIL S.A.

00190000090114615900700499739175242940000018663
NOSSO NUMERO 11461590000499739
CONVENIO 01146159
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA
AGENCIA/COD. CEDENTE 2280/31027222
DATA DE VENCIMENTO 10/07/2009
DATA DO PAGAMENTO 10/07/2009
VALOR DO DOCUMENTO 186,63
VALOR COBRADO 186,63
NR.AUTENTICACAO 2.BDE.DC4.A01.AA5.936

(xerox)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ

BANCO DO BRASIL | 001-9 | RECIBO DO SACADO

179 - DÍVIDA ATIVA IPTU — PARCELA 1/12

Código do Imóvel - 081342-7
3.2894261 53 0135 000-280
Contribuinte - HIPPOLITO AIELO
VENCIMENTO 10/07/2009
Planta: 0132 Quadra: 0019 Lote: 00016 Loteamento - JD 26 DE MAIO
Cód. Logr. - 001652 Nome Logr. - RUA DOZE
Número - Complemento -

| Exercício | Valor Original(R$) | Multa(R$) | Juros(R$) | Total(R$) |
|---|---|---|---|---|
| 1997 | 6,89 | 0,14 | 1,90 | 8,93 |
| 1998 | 14,34 | 0,29 | 3,61 | 18,24 |
| 1999 | 11,28 | 0,23 | 2,57 | 14,08 |
| 2000 | 10,36 | 0,21 | 2,11 | 12,68 |
| Totais | 42,87 | 0,87 | 10,19 | 53,93 |

Processo nº 020702J02
Custas e taxas judiciais

| | | |
|---|---|---|
| Atos Oficiais de Justiça | R$ | 3,87 |
| Atos Escrivães Dívida Ativa | R$ | 45,48 |
| Atos Distribuidores | R$ | 19,34 |
| CAARJ | R$ | 5,03 |
| FUNPERJ | R$ | 3,48 |
| FUNDPERJ | R$ | 3,48 |
| Acréscimo 20% | R$ | 3,86 |
| Taxa Judiciária | R$ | 47,16 |
| | R$ | 132,70 |

Com desconto de 80% da multa e juros.
Valor do desconto R$ 44,23

| AGÊNCIA/CÓD. DO CEDENTE | ESPÉCIE | | NOSSO NÚMERO |
|---|---|---|---|
| 2280-2/31027222-X | R$ | | 11461590000499739 |
| SACADO: HIPPOLITO AIELO | | QUANTIDADE: X | (=) VALOR DO DOCUMENTO: R$ 186,63 |
| Nº DO DOCUMENTO: 0080548009 | (-) DESCONTO/ABATIMENTO | (+) MORA/MULTA | VALOR COBRADO: R$ 186,63 |

Mensagem:
OBSERVAÇÃO
Em caso de interrupção do pagamento do presente termo de parcelamento, por mais de 30 dias, fica o CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL ciente de que as parcelas vincendas tornam-se vencidas e passíveis de COBRANÇA JUDICIAL IMEDIATA.
De Acordo com o Art. 232, III do C.T.M.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA

## CERTIDÃO NEGATIVA

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE
Processo:
CGM: 333068 - Nome: FULGENCIO ANTONIO DA S JUNIOR (ESPOLIO)
CNPJ/CPF: 03200698772 RG: Insc. Est.:
Endereço: RUA LATIFE LUVIZARO, 342/
Bairro:MARCHAL HERMES
Cidade:RIO DE JANEIRO/RJ CEP:21555550

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Matrícula:81342
Setor/Quadra/Lote:8942/6153/0135
Logradouro:RUA DOS GIRASSÓIS, 0/
Bairro:SAO JOSE DO IMBASSAI

DADOS LOCALIZAÇÃO
129 - JD 26 DE MAIO / 0019 / 0000000016

PARECER DA CERTIDÃO

Certificamos que o imóvel acima identificado encontra-se quite com as suas obrigações Tributárias no município de Maricá.
Esta certidão refere-se ao IPTU, ITBI, ISS e TAXAS do imóvel acima descrito.
Não consta débito inscrito no Livro de Dívida Ativa para o imóvel analisado.
Fica ressaltado o direito da Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que porventura vierem a ser apuradas posteriormente (Art. 277 do Código Tributário Municipal).

Esta certidão tem VALIDADE por 90 (noventa) dias a partir da data de emissão.
Esta aceitação está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, autenticação ou assinatura de servidor devidamente identificado.

Observações :

MARICA, 05 de agosto de 2024

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
69
Carimbado Eletronicamente

enel

Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2024

Carta nº 646759228

N. Cliente 4940539

**LUIZ CARLOS MARQUES FILHO**
Rua DOS GIRASSOIS 00000 LT 16 QD 19 00000.
MARICA - RJ - CEP 24930492

Assunto: Declaração de Titularidade

Referência: A044968329

Prezado (a) Cliente,

Em resposta ao seu pedido nº A044968329, referente à unidade consumidora no endereço Rua DOS GIRASSOIS 00000 LT 16 QD 19 00000. - S JOSE IMBASSAI - MARICA - RJ, informamos que Informamos que a responsabilidade pela unidade consumidora em questão permaneceu sob sua responsabilidade no período de 05/12/2012 até 09/06/2022.

Se precisar de mais informações, entre em contato pelo 0800 28 00 120 ou vá até uma de nossas Lojas de Atendimento.
Se precisar falar outro assunto, consulte o site www.enel.com.br, nosso aplicativo Enel nas lojas Play Store e App Store ou WhatsApp Elena (21 99601-9608).

Seu cadastro está atualizado com a gente? Se algum dado seu, como endereço, telefone e e-mail, mudou, fale conosco! Com o cadastro atualizado você acessa nossos canais digitais com segurança, rapidez e comodidade.

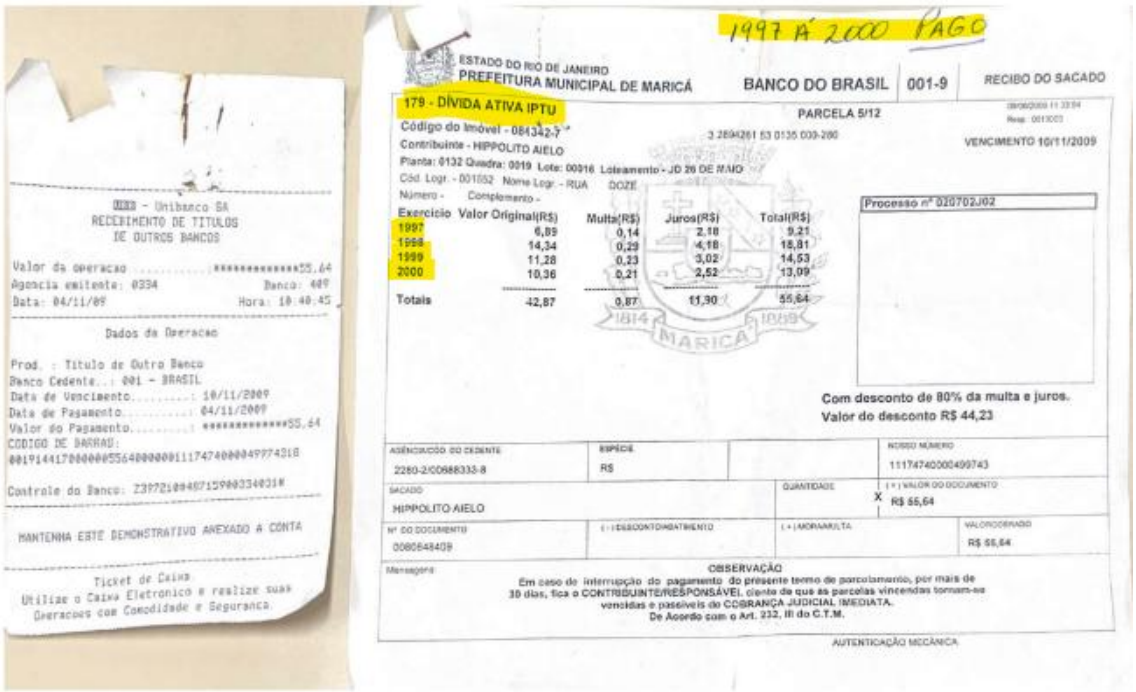
Atenciosamente,

**Enel Distribuição Rio**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

É certo que o pagamento de tributos e a solicitação de fornecimento de energia elétrica, isoladamente considerados, não constituem prova conclusiva da posse. Todavia, quando examinados em conjunto com o instrumento datado de 2007, a prova das intervenções realizadas no imóvel e os depoimentos colhidos durante a instrução, tais elementos formam conjunto probatório coerente e convergente, revelador da prática prolongada de atos possessórios pelo apelado.

Também assume relevância o fato de os documentos tributários indicarem a existência de débitos de IPTU relativos ao período compreendido entre 1997 e 2006, posteriormente regularizados pelo apelado. Embora a inadimplência tributária, por si só, não descaracterize a posse, a inexistência de outros elementos capazes de demonstrar que, durante esse extenso período, o apelante tenha cuidado, conservado ou atribuído qualquer destinação concreta ao imóvel reforça a insuficiência da prova de sua alegada posse..


1997 A 2000 PAGO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
BANCO DO BRASIL | 001-9 | RECIBO DO SACADO

179 - DÍVIDA ATIVA IPTU
PARCELA 5/12
Código do Imóvel - 084342-7
3 2894261 53 0135 033-200
VENCIMENTO 10/11/2009
Contribuinte - HIPPOLITO AIELO
Planta: 0132 Quadra: 0019 Lote: 00016 Loteamento - JD 26 DE MAIO
Cód. Logr. - 001052 Nome Logr. - RUA DOZE
Número - Complemento -

| Exercicio | Valor Original(R$) | Multa(R$) | Juros(R$) | Total(R$) |
|---|---|---|---|---|
| 1997 | 6,89 | 0,14 | 2,18 | 9,21 |
| 1998 | 14,34 | 0,29 | 4,18 | 18,81 |
| 1999 | 11,28 | 0,23 | 3,02 | 14,53 |
| 2000 | 10,36 | 0,21 | 2,52 | 13,09 |
| Totais | 42,87 | 0,87 | 11,90 | 55,64 |

Processo nº 020702J02

Com desconto de 80% da multa e juros.
Valor do desconto R$ 44,23

AGÊNCIA/CÓD. DO CEDENTE: 2280-2/C0888333-8
ESPÉCIE: R$
NOSSO NÚMERO: 11174740000499743
SACADO: HIPPOLITO AIELO
QUANTIDADE
(=) VALOR DO DOCUMENTO: R$ 55,64
Nº DO DOCUMENTO: 008084409
(-) DESCONTO/ABATIMENTO
(+) MORA/MULTA
VALOR COBRADO: R$ 55,64
Mensagem:
OBSERVAÇÃO
Em caso de interrupção do pagamento do presente termo de parcelamento, por mais de 30 dias, fica o CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL ciente de que as parcelas vincendas tornam-se vencidas e passíveis de COBRANÇA JUDICIAL IMEDIATA.
De Acordo com o Art. 232, III do C.T.M.
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Unibanco SA
RECEBIMENTO DE TITULOS
DE OUTROS BANCOS
Valor da operacao .....: **********55,64
Agencia emitente: 0334 Banco: 409
Data: 04/11/09 Hora: 10:40:45
Dados da Operacao
Prod. : Titulo de Outro Banco
Banco Cedente...: 001 - BRASIL
Data de Vencimento.....: 10/11/2009
Data de Pagamento.....: 04/11/2009
Valor do Pagamento.....: **********55,64
CODIGO DE BARRAS:
00191441700000055640000001117474000499743218
Controle do Banco: 23972100407159003340031#
MANTENHA ESTE DEMONSTRATIVO ANEXADO A CONTA
Ticket de Caixa
Utilize o Caixa Eletronico e realize suas Operacoes com Comodidade e Seguranca.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
71
Carimbado Eletronicamente

A conclusão encontra respaldo, inclusive, na orientação adotada por esta Corte em casos análogos:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. ALEGAÇÃO AUTORAL DE QUE FOI SURPREENDIDA COM A PRESENÇA DE MÁQUINAS PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS EM ÁREA CORRESPONDENTE AOS LOTES 5, 7, 8 E 9, DO LOTEAMENTO JARDIM SANTO AMARO, LOCALIZADO EM ITAIPÚ, NITERÓI/RJ, QUE TERIAM SIDO ADQUIRIDOS ANTERIORMENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. RÉ ALEGA QUE A MANUTENÇÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA NÃO LEVOU EM CONSIDERAÇÃO O FALECIMENTO DA PARTE AUTORA. ESPÓLIO QUE FAZ JUS AO BENEFÍCIO. ACERVO HEREDITÁRIO QUE RECOMENDA A CONCESSÃO DA BENESSE. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DO DIREITO DE INFLUENCIAR NO CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REJEIÇÃO. PRECLUSÃO QUANTO À PRODUÇÃO DA PROVA PERICIAL GRAFOTÉCNICA. ESTABILIZAÇÃO DO PROVIMENTO SANEADOR. IMPERTINÊNCIA DE REALIZAÇÃO DE PERÍCIA PARA COMPROVAÇÃO DA POSSE ANTERIOR. MÉRITO. OCUPAÇÃO DO LOTE 5 COMPROVADA POR FOTOGRAFIAS, QUE NÃO FORAM OBJETO DE CONFRONTAÇÃO. RECIBOS DE PAGAMENTO QUE DEMONSTRAM O PAGAMENTO PELOS LOTES, NÃO O EXERCÍCIO DA POSSE. PROPRIEDADE DO BEM QUE NÃO SE DISCUTE EM AÇÃO POSSESSÓRIA. PROVA TESTEMUNHAL SÓLIDA NO SENTIDO DE QUE A PARTE AUTORA NÃO OCUPAVA OS LOTES 7, 8 E 9. REQUISITOS DO ARTIGO 561 DO CPC NÃO DEMONSTRADOS. PARTE AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO. MANUTENÇÃO DO DECISUM. PRECEDENTES. RECURSOS DESPROVIDOS.
>
> (0006225-45.2021.8.19.0212 - APELAÇÃO. Des(a). FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO - Julgamento: 01/07/2026 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL))



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
72
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA. INTERDITO PROIBITÓRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORAL. MANUTENÇÃO DO DECISUM. ALEGAÇÃO DE NEGOCIAÇÃO COM O RÉU DE LOTE DIVERSO DO EFETIVAMENTE FORMALIZADO. AUSÊNCIA DE PROVA DE POSSE ANTERIOR DA RECORRENTE SOBRE O LOTE PRETENDIDO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 567 DO CPC. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

(0002300-42.2017.8.19.0063 - APELAÇÃO. Des(a). MAURO PEREIRA MARTINS - Julgamento: 09/03/2026 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. INTERDITO PROIBITÓRIO. INVENTÁRIO. AUSÊNCIA DE ARROLAMENTO DO IMÓVEL. POSSE EXCLUSIVA E PACÍFICA DO RÉU. INEXISTÊNCIA DE JUSTO RECEIO DE TURBAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL.

O interdito proibitório, previsto no art. 567 do CPC, exige a demonstração da posse legítima e do justo receio de esbulho ou turbação iminente, não se prestando à tutela do direito de propriedade.

Comprovado que o imóvel objeto da lide (Lote 369) não foi arrolado no inventário, inexistindo, portanto, vínculo com o acervo hereditário, afasta-se a pretensão possessória fundada em herança.

As provas indicam que o réu exerce posse exclusiva, contínua e pacífica sobre o bem há mais de quatro décadas, com animus domini, circunstância que, inclusive, autoriza a alegação de usucapião em sede de defesa (Súmula 237/STF).

Inexistindo indícios de esbulho ou ameaça concreta à posse do autor, a concessão do interdito representaria indevida inversão da proteção possessória.

Ausentes elementos caracterizadores da litigância de má-fé.

Reforma integral da sentença para julgar improcedente a ação de interdito proibitório.

RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO.

(0012384-20.2021.8.19.0045 - APELAÇÃO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 28/10/2025 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL))



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
73
Carimbado Eletronicamente

De igual modo, a circunstância de ter sido inicialmente deferida tutela possessória em favor do apelante não vincula o julgamento definitivo da causa. A tutela provisória é deferida mediante cognição sumária e pode ser revogada após o estabelecimento do contraditório e a produção de novas provas, conforme autoriza o artigo 296 do Código de Processo Civil. Assim, não há contradição no fato de o Juízo, após a instrução, ter alcançado conclusão diversa daquela adotada no exame inicial.

Não prospera, igualmente, a alegação de nulidade do negócio jurídico celebrado pelo apelado por supostamente configurar venda *a non domino*. A validade ou eficácia do instrumento para fins de transferência da propriedade não integra o objeto desta demanda possessória. O documento datado de 13 de outubro de 2007 não é valorado como título hábil à aquisição do domínio, mas como elemento probatório indicativo do momento em que o apelado afirma ter ingressado no imóvel, circunstância corroborada pelos demais atos materiais de posse posteriormente demonstrados. Eventual vício do negócio jurídico no plano dominial, portanto, não tem o condão de afastar, por si só, a realidade fática da posse.

Também não merece acolhida a alegação de violação ao contraditório. Os elementos documentais relevantes integraram o conjunto probatório e o apelante teve oportunidade de se contrapor à posse sustentada pelo réu, inclusive mediante produção de prova oral. Ademais, as próprias razões recursais examinam detalhadamente o instrumento particular, os documentos tributários, os registros da concessionária de energia elétrica e as fotografias juntadas pelo apelado, revelando inequívoca ciência de seu conteúdo. Ausente demonstração de prejuízo concreto ao exercício da defesa, não há nulidade a ser reconhecida, em observância ao princípio *do pas de nullité sans grief.* (não há nulidade sem prejuízo).

Assume especial relevância, ainda, o lapso temporal verificado entre o ingresso do apelado na posse, em outubro de 2007, e a primeira manifestação formal



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
74
Carimbado Eletronicamente

de oposição do apelante, consubstanciada no registro de ocorrência lavrado apenas em novembro de 2021. Transcorreram, portanto, mais de quatorze anos durante os quais os elementos dos autos apontam para o exercício público, contínuo e sem oposição da posse pelo apelado, sem que tenha sido comprovada a adoção, pelo apelante, de qualquer medida concreta destinada a exercer ou resguardar a posse do imóvel.

Desse modo, a prova deve ser apreciada em sua integralidade, e não de forma fragmentada. De um lado, o apelante apresenta título relativo ao domínio e demonstra ter se insurgido contra a ocupação apenas em 2021, mas não comprova o efetivo exercício anterior da posse. De outro, o apelado apresenta elementos documentais e testemunhais que, considerados conjuntamente, revelam a prática sucessiva e prolongada de atos materiais sobre o imóvel desde 2007.

Nesse cenário, não tendo o apelante demonstrado o pressuposto essencial da tutela possessória preventiva, o próprio exercício da posse que pretende ver protegida, resta prejudicada a alegação de justo receio de turbação ou esbulho juridicamente tutelável pelo interdito proibitório.

Revela-se, portanto, acertada a conclusão do Juízo de origem pela improcedência da pretensão, uma vez que o apelante não se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, na forma do art. 373, I, do CPC, enquanto o conjunto probatório evidencia o exercício prolongado de atos possessórios pelo apelado.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e **NEGAR PROVIMENTO**, mantendo, integralmente, a sentença de primeiro grau pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Em face do desprovimento do recurso, **MAJORA-SE** os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
75
Carimbado Eletronicamente

valor da causa, em conformidade com o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO**
*Desembargador Relator*