Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

► **Apelação Cível nº 0162562-79.2022.8.19.0001**

Apelante: ROSANGELA MARQUES DE FREITAS
Apelado: SOLANGE MARQUES DE FREITAS

Relator: Des. *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*

A C Ó R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. POSSE PRECÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO.

1. Autora que alega exercer a posse mansa, pacífica e com ânimo de dono sobre o bem imóvel objeto da lide desde julho de 2009. A sentença, ao seu turno, julgou improcedente o pedido com fundamento na natureza precária da posse, ensejando a interposição do presente recurso.

2. Preliminar de cerceamento de defesa. Alegação de necessidade de produção de prova oral. Rejeição. Não obstante a matéria relativa à posse seja eminentemente fática, ensejando em tese a produção de prova oral, o caso versa sobre a natureza da posse exercida (matéria de direito) e os elementos dos autos se mostram suficientes ao deslinde da controvérsia, autorizando o indeferimento da prova requerida.

3. Autora (Rosângela) que era procuradora de seu irmão (Amauri), com poderes para adquirir o bem em tela conferidos por aquele e, nessa qualidade, firmou a escritura para aquisição do imóvel em favor do mesmo em julho de 2009. Alega que desde então estaria na posse mansa e pacífica do bem. Atuação em confiança do mandatário. Art. 1133, II, do Código Civil de 1916, que vedava a aquisição de bens do mandatário pelo mandante. Com mais razão, se veda a aquisição do bem por usucapião.

4. Ainda que o artigo acima não tenha sido reproduzido no Código Civil de 2002, o presente caso denota evidente quebra de confiança entre as partes e permite a utilização da *ratio* daquele dispositivo ao caso em análise.

5. Procuração outorgada pelo Sr. Amauri que conferia poderes, ainda, para venda do bem. Venda realizada em outubro de 2017 em favor de outra irmã (Solange), ora ré. Solange que, então, conferiu igual procuração por instrumento público à Rosangela para alienar o bem. Procuração revogada em janeiro de 2022, meses antes do ajuizamento desta demanda.

6. Elementos dos autos indicando que a ocupação do bem pela ora autora, seja quando titulares Amauri ou Solange, era precária, em confiança de seus irmãos e mandantes, situação que não confere posse com ânimo de dono. E após a revogação da procuração pela ora ré, esta se manteve ativa em questionar a posse da demandante, situação que sequer autorizaria a aplicação da interversão da natureza da posse ao caso, eis que a partir de então a posse não foi mansa ou pacífica.

CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA:14053 Assinado em 06/08/2025 19:12:24
Local: GAB. DES CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

7. Ausentes os requisitos necessários à aquisição da propriedade por usucapião, deve ser mantida a sentença de improcedência do pedido.
DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator

V O T O

Trata-se de ação de usucapião.

Alega a autora (Rosângela) que exerce a posse de imóvel situado na Rua Guilherme Marconi, 76, apto 803, Centro-RJ, há mais de cinco anos.

Afirma que detém a posse desde julho de 2009, quando seu irmão (Amauri), antigo proprietário, lhe outorgou procuração.

Aduz que a parte ré (Solange) se tornou proprietário conforme registro no cartório competente. Contudo, a demandante exerceria a posse com animo de dono, pagando as contas do imóvel e participaria das assembleias do condomínio.

Pede pela procedência, com a transcrição da propriedade no registro de imóveis.

Decisão à fl. 210 indeferindo a tutela de urgência.

Contestação com reconvenção às fls. 229/239. Alega a ré/reconvinte, irmã da autora/reconvinda e do antigo titular do bem, que adquiriu o bem de seu falecido irmão através de escritura pública de compra e venda.

Afirma que a autora era procuradora do irmão e assinou a escritura de compra e venda. A partir de então, a ré teria outorgado à autora, também, procuração para vender o imóvel. Teria, ainda, firmado comodato verbal para que a autora morasse no apartamento, arcando com as despesas do bem.

Aduz que teria oferecido o bem a sua irmã, autora, pelo mesmo valor da compra, o que não foi aceito.

Pede pela improcedência do pedido inicial, com condenação da ré em litigância de má-fé e pela sua reintegração na posse do imóvel.

Réplica com contestação à reconvenção às fls. 308/313.

Réplica da reconvinte às fls. 319/320.

Deferida a produção de prova testemunhal, a necessidade da prova foi reconsiderada pelo juiz na audiência de instrução e julgamento, ao fundamento de que a matéria seria unicamente de direito (fl. 415).

Sentença às fls. 421/423 julgando improcedente o pedido principal e acolhendo o pleito da ré de reintegração na posse. Fundamenta, em síntese, que a autora exercia posse precária sobre o bem, em razão dos contratos de mandato e de comodato.

Sucumbência pela autora, arbitrada em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Apelação da parte autora às fls. 427/431 aduzindo preliminar de cerceamento de defesa. Alega que a produção da prova oral (depoimentos pessoais e oitiva de testemunhas) era essencial para comprovar a narrativa inicial.

No mérito, reitera que detém a posse do bem desde julho de 2009 de forma mansa e pacífica, com *animus domini*, preenchendo os requisitos da usucapião.

Contrarrazões às fls. 443/450.

Certidão de tempestividade do recurso e regularidade do preparo à fl. 451.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, passo a apreciar o recurso.

A sentença não merece reforma.

A controvérsia está em definir se presentes os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião em favor da apelante.

Inicialmente, quanto à preliminar de cerceamento de defesa, anote-se que esta Relatoria já manifestou, em outros feitos, entendimento no sentido de que demanda desta natureza devem ser objeto de ampla dilação probatória, com a produção de prova testemunhal apta a demonstrar a situação fática alegada, a saber, o exercício da posse sobre o bem.

O caso, contudo, possui particularidade que permite afastar a necessidade de prova oral.

Com efeito, a narrativa dos autos indica que o ingresso da autora no bem se deu forma precária, em confiança à posse dos titulares.

Assim, a matéria a ser deslindada é de direito, e não de fato, mostrando-se despicienda a oitiva de testemunhas ou depoimento de autora e ré.

Adiante, no mérito, se verifica que a disputa diz respeito ao imóvel situado na Rua Guilherme Marconi, 76, apto 803, Centro-RJ.

A apelante ajuizou a demanda em junho de 2022, alegando que desde 2009 vêm exercendo a posse sobre o imóvel de forma contínua, mansa, pacífica e com *animus domini*.

Ora, a usucapião, como modalidade de aquisição originária da propriedade, possui relevante caráter social, uma vez que o reconhecimento da prescrição aquisitiva da posse, com a declaração de domínio sobre o imóvel, confere efetividade ao direito de moradia, enfatizando a função social do instituto, com previsão nos artigos 5º, XXII e XXIII e 6º da Constituição da República Federativa do Brasil.

Os recorrentes almejam a aquisição através da usucapião especial urbana, a que referem o art. 183 da Constituição Federal e o art. 1.240 do Código Civil, *in textus*:

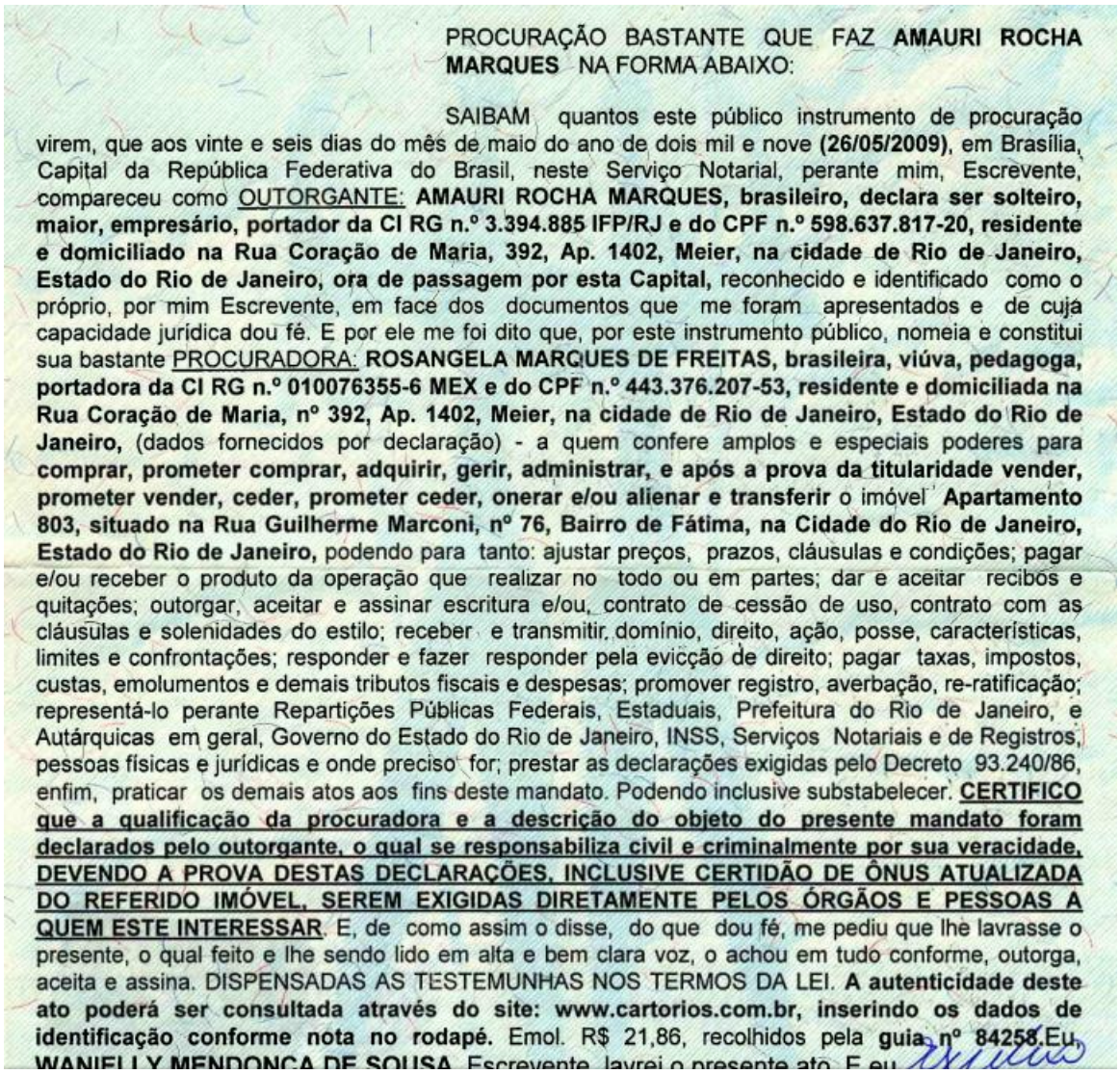
> CF. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
>
> CC. Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural

Não há, no caso, controvérsia quanto às caraterísticas do imóvel, em especial sua metragem, ou quanto à não possuir a autora outro bem.

A questão se resume à natureza da posse exercida sobre o bem.

Sob essa ótica, no documento de fls. 215/216 consta procuração por instrumento público outorgada por Amauri em favor da autora, em 26/05/2009, conferindo poderes para adquirir o imóvel objeto da lide e, após a prova da titularidade, vendê-lo.

Leia-se:



PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ **AMAURI ROCHA MARQUES** NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração virem, que aos vinte e seis dias do mês de maio do ano de dois mil e nove **(26/05/2009)**, em Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial, perante mim, Escrevente, compareceu como OUTORGANTE: **AMAURI ROCHA MARQUES, brasileiro, declara ser solteiro, maior, empresário, portador da CI RG n.º 3.394.885 IFP/RJ e do CPF n.º 598.637.817-20, residente e domiciliado na Rua Coração de Maria, 392, Ap. 1402, Meier, na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ora de passagem por esta Capital,** reconhecido e identificado como o próprio, por mim Escrevente, em face dos documentos que me foram apresentados e de cuja capacidade jurídica dou fé. E por ele me foi dito que, por este instrumento público, nomeia e constitui sua bastante PROCURADORA: **ROSANGELA MARQUES DE FREITAS, brasileira, viúva, pedagoga, portadora da CI RG n.º 010076355-6 MEX e do CPF n.º 443.376.207-53, residente e domiciliada na Rua Coração de Maria, nº 392, Ap. 1402, Meier, na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,** (dados fornecidos por declaração) - a quem confere amplos e especiais poderes para **comprar, prometer comprar, adquirir, gerir, administrar, e após a prova da titularidade vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, onerar e/ou alienar e transferir** o imóvel **Apartamento 803, situado na Rua Guilherme Marconi, nº 76, Bairro de Fátima, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,** podendo para tanto: ajustar preços, prazos, cláusulas e condições; pagar e/ou receber o produto da operação que realizar no todo ou em partes; dar e aceitar recibos e quitações; outorgar, aceitar e assinar escritura e/ou, contrato de cessão de uso, contrato com as cláusulas e solenidades do estilo; receber e transmitir domínio, direito, ação, posse, características, limites e confrontações; responder e fazer responder pela evicção de direito; pagar taxas, impostos, custas, emolumentos e demais tributos fiscais e despesas; promover registro, averbação, re-ratificação; representá-lo perante Repartições Públicas Federais, Estaduais, Prefeitura do Rio de Janeiro, e Autárquicas em geral, Governo do Estado do Rio de Janeiro, INSS, Serviços Notariais e de Registros, pessoas físicas e jurídicas e onde preciso for; prestar as declarações exigidas pelo Decreto 93.240/86, enfim, praticar os demais atos aos fins deste mandato. Podendo inclusive substabelecer. **CERTIFICO que a qualificação da procuradora e a descrição do objeto do presente mandato foram declarados pelo outorgante, o qual se responsabiliza civil e criminalmente por sua veracidade, DEVENDO A PROVA DESTAS DECLARAÇÕES, INCLUSIVE CERTIDÃO DE ÔNUS ATUALIZADA DO REFERIDO IMÓVEL, SEREM EXIGIDAS DIRETAMENTE PELOS ÓRGÃOS E PESSOAS A QUEM ESTE INTERESSAR**. E, de como assim o disse, do que dou fé, me pediu que lhe lavrasse o presente, o qual feito e lhe sendo lido em alta e bem clara voz, o achou em tudo conforme, outorga, aceita e assina. DISPENSADAS AS TESTEMUNHAS NOS TERMOS DA LEI. **A autenticidade deste ato poderá ser consultada através do site: www.cartorios.com.br, inserindo os dados de identificação conforme nota no rodapé.** Emol. R$ 21,86, recolhidos pela **guia nº 84258.Eu WANIELLY MENDONCA DE SOUSA**, Escrevente, lavrei o presente ato. E eu

O apartamento, assim, foi adquirido em 13/07/2009 por Amauri, conforme transcrição no registro de imóveis:



R-15-13.506 - TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura do 22º Serviço Notarial desta cidade, livro 2982, fl. 004, de 15/06/2009, protocolada sob o nº 415.130, em 23/06/2009. VALOR: R$70.000,00 declarado no título e atribuído pelo Poder Público. TRANSMISSÃO: Guia nº 1381046, em 15/06/2009. TRANSMITENTE(S): CELESTE COSTA DE SÁ BORGES, brasileira, viúva, do lar, CPF número 016.811.967-60, residente e domiciliada nesta cidade. ADQUIRENTE(S): AMAURI ROCHA MARQUES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF nº 598.637.817-20, residente e domiciliado nesta cidade. Rio de Janeiro, 13/07/2009.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06/3141

Ora, a autora alega que desde julho de 2009 exercia a posse mansa e pacífica do imóvel; contudo, o que se verifica e que ela exercia a posse com permissão do proprietário, com força na procuração outorgada.

Note-se, o Código Civil de 1916 possuía dispositivo que vedava ao mandatário adquirir bens do mandante - art. 1.133, II.

A propósito:

> CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO ANULATORIA DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL. LEGITIMIDADE ATIVA DA VIUVA DO TRANSMITENTE. MANDATARIO. PROIBIÇÃO DE ADQUIRIR BENS DO MANDANTE.
> 1. SENDO A VIUVA A HERDEIRA UNICA E UNIVERSAL DO MANDANTE, EXSURGE, DE FORMA INILUDIVEL, A SUA LEGITIMIDADE "AD CAUSAM" PARA A PROPOSITURA DA DEMANDA.
> 2. **O MANDATARIO COM PODERES PARA ALIENAR BENS DO MANDANTE, NÃO PODE ADQUIRIR TAIS BENS E, TAMPOUCO, VENDER AO SEU CONJUGE.**
> 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
> (REsp n. 6.896/AL, relator Ministro Bueno de Souza, Quarta Turma, julgado em 6/6/1994, DJ de 1/8/1994, p. 18651.)

E não obstante o art. 497 do Código Civil de 2002 (que trata das restrições à compra e venda) não tenha reproduzido esta vedação, persiste o

entendimento no sentido de afastar a possibilidade em tela caso se verifique violação à relação de confiança entre mandante e mandatário.

Ora, caso a intenção fosse transferir o bem à ora apelante, teria sido firmado mandato em causa própria, situação em que o mandatário age em seu próprio benefício e se utiliza dos poderes recebidos para transferir o bem para si.

Com mais razão se atesta a impossibilidade de aquisição do bem por usucapião, eis que a condição de confiança indica mera permissão de uso do bem, sem atribuir ao mandatário posse com ânimo de dono.

Adiante, em 2017 a autora, com os poderes de mandatário, alienou o bem para a parte ora ré (Solange).

E esta também conferiu à autora procuração para vender o imóvel, em procuração outorgada no mesmo dia da aquisição daquele bem.

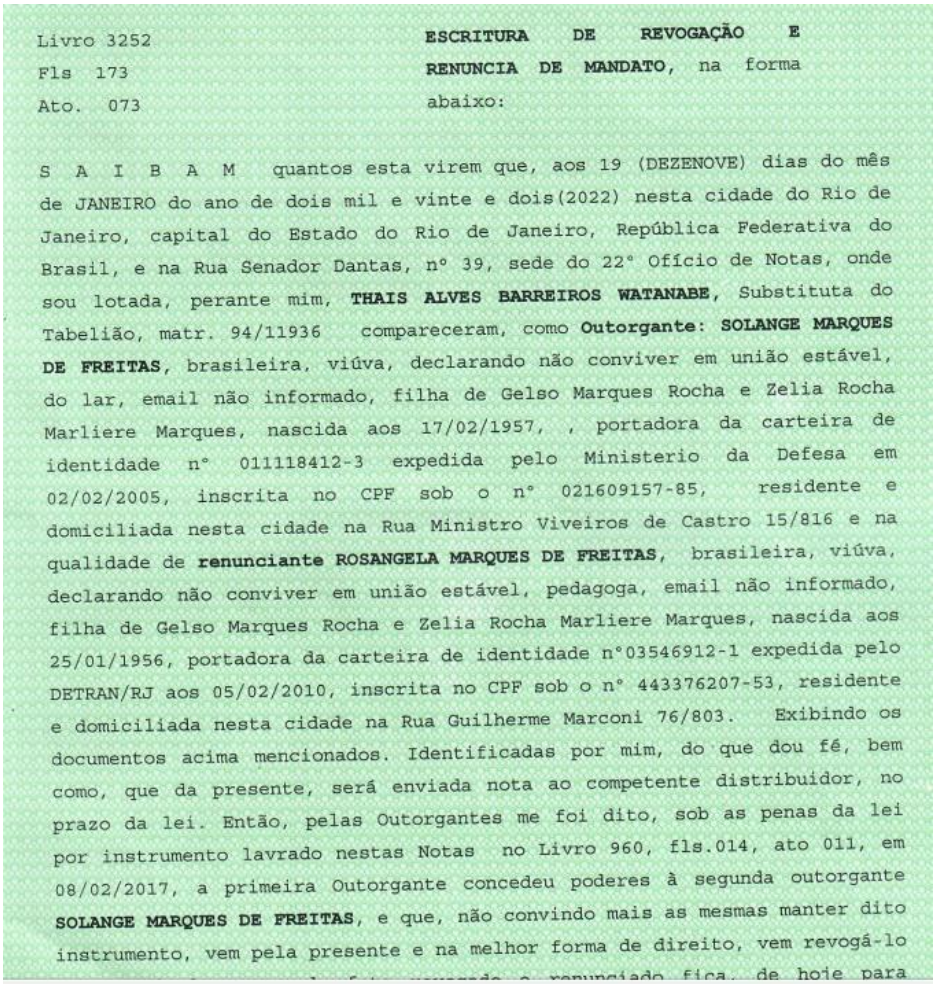
Em seguida, a ora ré teria firmado contrato verbal de comodato com a autora, permitindo à mesma permanecer no bem.

Mas diante da inegável perda da confiança, sobreveio a revogação do mandato. Vejam-se os documentos:

S A I B A M quantos esta virem que aos oito (08) dias do mês de fevereiro, do ano dois mil e dezessete (2017), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil e na Rua Senador Dantas, nº 39, sede do 22º Ofício de Notas, onde sou lotada perante mim, **THAIS ALVES BARREIROS WATANABE, Substituta do Tabelião- matrícula nº 94/11936**, compareceram partes entre si justas e contratadas, como **Outorgante(s) Vendedor(a)(es): AMAURI ROCHA MARQUES**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Coração de Maria, nº 392, apt. 1402, inscrito no CPF sob o nº 598.637.817-20 e portador da carteira de identidade nº 3.394.885, expedida pelo IFP/RJ, neste ato representado por sua bastante **procuradora: ROSANGELA MARQUES DE FREITAS,** brasileira, viúva, pedagoga, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Coração de Maria, nº 392, apt. 1402, inscrita no CPF sob o nº 443.376.207-53 e portadora da carteira de identidade nº 03.546.912-1, expedida pelo DETRAN/RJ. em 05-02-2010, conforme procuração de 26-05-2009, lavrada nas notas do 4º Ofício do Distrito Federal, no livro 2802, às fls. 135, devidamente registrada nestas notas, no livro 149; fls.059 ; e de outro lado, como **Outorgado(a)(s) Comprador(a)(es): SOLANGE MARQUES DE FREITAS**, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade na Rua

S A I B A M quantos esta virem que aos oito (08) dias do mês de fevereiro do ano dois mil e dezessete (2017), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, e na Rua Senador Dantas, nº 39- Centro, onde sou lotado, e, perante mim **THAIS ALVES BARREIROS WATANABE, Substituta do Tabelião, matrícula nº 94/1405**, compareceu como outorgante: **SOLANGE MARQUES DE FREITAS**, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Ministro Viveiros de Castro, nº 15, apt. 816, inscrita no CPF sob o nº 021.609.157-85 e portadora da carteira de identidade nº 011[illegible]-3, expedida pelo Exército Brasileiro em 02-02-2005. Identificada por mim, do que dou fé. E, então, pela outorgante me foi dito que, por este público instrumento e melhor forma de direito constitui sua bastante procuradora **ROSANGELA MARQUES DE FREITAS**, brasileira, viúva, pedagoga, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Conceição de Maria, nº 392, apt. 1402, inscrita no CPF sob o nº 443.376.207-53 e portadora da carteira de identidade nº 03.546.912-1, expedida pelo DETRAN/RJ. em 05-02-2010, a qual confere os mais amplos e ilimitados poderes para vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, doar, instituir e reservar usufruto, hipotecar ou por qualquer outra forma alienar o imóvel constituído pelo apt. nº 803 do edifício situado na Rua Guilherme Marconi, nº 76, e sua correspondente fração ideal de 30/1722 do terreno, estando dito terreno devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 13506 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, podendo dita procuradora, melhor descrever e caracterizar o imóvel

REVOGADO



Livro 3252
Fls 173
Ato. 073

ESCRITURA DE REVOGAÇÃO E RENUNCIA DE MANDATO, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta virem que, aos 19 (DEZENOVE) dias do mês de JANEIRO do ano de dois mil e vinte e dois(2022) nesta cidade do Rio de Janeiro, capital do Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, e na Rua Senador Dantas, nº 39, sede do 22° Ofício de Notas, onde sou lotada, perante mim, **THAIS ALVES BARREIROS WATANABE**, Substituta do Tabelião, matr. 94/11936 compareceram, como **Outorgante: SOLANGE MARQUES DE FREITAS**, brasileira, viúva, declarando não conviver em união estável, do lar, email não informado, filha de Gelso Marques Rocha e Zelia Rocha Marliere Marques, nascida aos 17/02/1957, , portadora da carteira de identidade n° 011118412-3 expedida pelo Ministerio da Defesa em 02/02/2005, inscrita no CPF sob o n° 021609157-85, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Ministro Viveiros de Castro 15/816 e na qualidade de **renunciante ROSANGELA MARQUES DE FREITAS**, brasileira, viúva, declarando não conviver em união estável, pedagoga, email não informado, filha de Gelso Marques Rocha e Zelia Rocha Marliere Marques, nascida aos 25/01/1956, portadora da carteira de identidade n°03546912-1 expedida pelo DETRAN/RJ aos 05/02/2010, inscrita no CPF sob o n° 443376207-53, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Guilherme Marconi 76/803. Exibindo os documentos acima mencionados. Identificadas por mim, do que dou fé, bem como, que da presente, será enviada nota ao competente distribuidor, no prazo da lei. Então, pelas Outorgantes me foi dito, sob as penas da lei por instrumento lavrado nestas Notas no Livro 960, fls.014, ato 011, em 08/02/2017, a primeira Outorgante concedeu poderes à segunda outorgante **SOLANGE MARQUES DE FREITAS**, e que, não convindo mais as mesmas manter dito instrumento, vem pela presente e na melhor forma de direito, vem revogá-lo

Ora, os elementos acima indicam que a posse exercida pela autora sobre o bem, também quanto titular a ora ré, era precária, decorrente de mera permissão. Não se trata, portanto, de posse mansa, pacífica e com *animus domini.*

Apelante ocupava o bem, inicialmente, com permissão do titular anterior (Amauri), e posteriormente passou o fazê-lo com permissão da nova titular, Solange.

Mas tal ocupação é precária e não lhe confere posse *ad usucapionem*.

A hipótese tampouco aponta a ocorrência da interversão da natureza da posse. Referido instituto se caracteriza quando a posse tida como

injusta e, em princípio, inapta a gerar usucapião, sofre modificação para possuir o caráter de posse justa, de forma a possibilitar a aquisição do bem.

Sobre o referido instituto, deve-se destacar o Enunciado nº 237 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal. Vejamos:

> Enunciado nº 237: É cabível a modificação do título da posse - *interversio possessionis* - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*.

No caso, a natureza precária da posse se manteve até a revogação do mandato, em 2022. Mas a partir de então, a posse se mostra controvertida, ou seja, a titular não se manteve inerte, questionando nos autos a ocupação do bem pela demandante.

Considerando que o proprietário enfrentou a posse injusta da autora, não se verifica hipótese de abandono prolongado a permitir a aquisição do bem pela modalidade de usucapião.

Desta forma, ausentes os requisitos necessários à aquisição da propriedade, deve ser mantida a sentença de improcedência do pedido.

Diante destes fundamentos, **voto no sentido de negar provimento ao recurso.**

Honorários recursais em 2% (dois por cento) sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator