



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0270255-93.2020.8.19.0001
APELANTE 1: SILVIO RENATO DE SENA SOUZA (autor)
APELANTES 2: SILAS DE PAULA RIBEIRO e OUTRA (réus)
APELADOS: OS MESMOS
JUIZ SENTENCIANTE: ADRIANA SUCENA MONTEIRO MOURA
RELATOR : DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

Ementa: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. A AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE C/C INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE A LAJE. TITULARES DESSE DIREITO QUE ERIGIRAM PAVIMENTO SUPERIOR E TÊM PODER DE USAR, GOZAR E DISPOR DO BEM, NOS TERMOS DO ART. 1.510, §3º, DO CC. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE INCONDICIONAL CONTRÁRIA À ORDEM JURÍDICA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DAS PARTES. PROVIDO O DOS RÉUS E DESPROVIDO O DO AUTOR.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de ação ajuizada por cedente de direitos sobre sua laje em face de cessionários, pleiteando o cumprimento de cláusula de inalienabilidade constante no contrato de cessão, bem como indenização pelo alegado dano moral suportado em decorrência da tentativa de venda do imóvel pelos cessionários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de inalienabilidade é válida.

SE





III. RAZÕES DE DECIDIR

3. No caso, discute-se a validade de cláusula de inalienabilidade disposta no contrato de cessão de direitos da laje.

4. O autor, ao ceder a superfície superior de sua construção aos réus, cedeu também todos os poderes a ela inerentes, tais como o de usar, gozar, fruir e dispor.

5. A cláusula que impede o titular do pavimento superior de alinear o bem que lhe pertence de forma incondicional e perpétua configura-se contrária à ordem jurídica (§3º do art. 1.510-A do CC).

6. Eventual alienação do segundo pavimento, contudo, deverá observar o direito de preferência do titular do térreo, nos termos do art. 1.510-D do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso principal desprovido. Provimento do adesivo.

Dispositivos relevantes citados: art. 1.510-A e 1.510-D do Código Civil.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação nº. 0270255-93.2020.8.19.0001, em que figuram como apelantes e apelados as partes acima nomeadas.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer dos recursos, negar provimento ao primeiro e dar provimento ao segundo, nos termos do voto do Desembargador Relator.

SE

Desembargador **JOÃO BATISTA DAMASCENO**
Beco de Música, 175- Lâmina IV - Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro - CEP: 20.021-315





RELATÓRIO

Tratam-se de recursos de apelação interpostos por SILVIO RENATO DE SENA SOUZA, parte autora, e SILAS DE PAULA RIBEIRO e MARLY RODRIGUES DE PAULA RIBEIRO (recurso adesivo), parte ré, nos autos da ação ajuizada por aquele em face destes, contra a sentença de parcial procedência (id. 237), prolatada nos seguintes termos:

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória, com pedido de tutela de urgência, que SILVIO RENATO DE SENA SOUZA move em face de SILAS DE PAULA RIBEIRO e MARLY RODRIGUES DE PAULA RIBEIRO, alegando, em síntese, que celebrou contrato particular de cessão de direitos ao segundo pavimento do imóvel situado na Rua Henrique Fleiuss, nº 437, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - CEP 20521-260 com os réus em 30 de março de 2004; que não possui a via do documento de cessão de direitos devidamente assinada, já que ela ficou com o réu; que, pelo processo nº 0052588-64.2009.8.19.0001 na 35ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, vê-se que o réu concorda com a realização deste contrato; que não houve nenhuma cobrança onerosa em vista da sua sensibilidade diante da situação em que os réus se encontravam na época do acordo; que condicionou a cessão de direitos se os réus regularizassem a construção do imóvel a casa servisse exclusivamente para sua moradia; que os réus não poderiam vender o imóvel; que ficou surpreso ao descobrir que os réus desejam vender com urgência o imóvel construído no segundo pavimento; que os réus estão agindo de má-fé, no sentido de tirar vantagem daquilo que lhes foi dado gratuitamente, mesmo com cláusula expressa em contrato proibindo a venda do imóvel; que, após a cessão de direitos de construção do 2º pavimento e do término das devidas construções, a parte ré não vem cumprindo com suas obrigações prometidas, qual seja, não vender o imóvel e que o inadimplemento contratual enseja a substituição da vontade do credor por sentença condenatória, bem como a indenização por danos morais.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 12/41.

Decisão de fls. 45/46 deferindo a gratuidade de justiça à parte autora; deixando para apreciar o pedido de tutela de

SE



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

urgência para após a resposta do réu e de designar audiência preliminar e determinada a citação.

Manifestação do autor, através da DP, às fls. 51, suscitando a conexão com a ação de nunciação de obra nova nº 0209469-83.2020.8.19.0001.

Despacho de fls. 55 determinando o apensamento ao processo nº 0209469-83.2020.8.19.0001.

Petição do autor, com documentos, às fls. 67/82 informando que os réus continuam produzindo anúncios de venda do imóvel litigioso em plataformas digitais.

Contestação às fls. 127/138 aduzindo os réus, em síntese, que são possuidores do imóvel onde residem, adquirido, de boa-fé, através de contrato particular de cessão de direitos junto ao ora autor, possuindo IPTU desmembrado de seu imóvel, já em seu nome; que as partes, em um passado longínquo, eram amigas e frequentadoras de uma mesma igreja; que surgiu a proposta para cessão dos direitos de uso do terraço do imóvel do autor, que à época não se sabia que não era de propriedade do mesmo, e sim adquirido através de uma posse precária de um terreno que sequer possui RGI; que o contrato foi sim oneroso; que a relação das partes foi se deteriorando; que o autor é litigante contumaz, sempre buscando proveito financeiro em suas ações; que, após a cessão de direitos de uso, passaram a construir, com firmas reconhecidas no mercado e todas as licenças necessárias, o imóvel próprio da família; que, após a construção, o autor moveu as ações de nº 2007.001.078213-0 (ação cautelar de exibição de documentos), que tramitou junto a 12ª Vara Cível, com intuito de provar que supostos danos em seu imóvel pela construção dos réus, o que, através de laudo pericial, foi refutado; que, ato contínuo, foi movida a ação de reintegração de posse de nº 0052588-64.2009.8.19.0001 junto à 35ª Vara Cível, sendo os ora réus condenados, tão somente, ao rateio dos valores pagos a título de IPTU, até o devido desmembramento, que já ocorreu; que o autor moveu ainda ação indenizatória junto ao 8º Juizado Especial cível no ano de 2017 (processo nº 0172073-77.2017.8.19.0001), buscando reparação de R\$ 18.000,00 por supostos danos causados à sua pessoa pelo ora réu, mas foi julgada improcedente; que, além das ações judiciais, o autor iniciou em agosto de 2020, na laje do imóvel colado ao seu e dos réus, uma nova obra totalmente irregular,

SE





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

sem as autorizações necessárias ou mesmo os alvarás dos órgãos competentes, com o intuito de que lá fosse residir sua filha; que passaram a ser prejudicados com a obra nova, principalmente pela falta de segurança da construção; que propuseram ação de nunciação de obra nova face o autor e sua esposa (processo nº 0209469-83.2020.8.19.0001), conseguindo, liminarmente, o embargo a obra e paralisação da construção; que até acusações, infundadas, de supostas tentativas de lesão corporal foram levantadas sobre a família; que, em atitude desesperada, visando salvaguardar a saúde mental e física de sua família, procuraram imobiliárias na Tijuca para tentar colocar à venda seu imóvel; que não teve muita procura em virtude da inexistência de legalização, motivo pelo qual desistiram de pôr o imóvel à venda e retiraram os anúncios do ar, antes da propositura da presente demanda, por conta própria; que a presente demanda foi proposta muitos meses após a oferta do imóvel à venda nos anúncios de internet e somente após o autor ter sido notificado do embargo da obra irregular que fazia e que existe ação de usucapião (processo nº 0274017-59.2016.8.19.0001) em curso na 30ª Vara cível para adquirir a propriedade originária do imóvel em questão. Anexaram os documentos de fls. 139/169.

Despacho de fls. 178 determinando a comprovação de rendimentos pela parte ré e facultando a manifestação da parte autora em réplica e das partes em provas.

Petição dos réus, com documentos, às fls. 185/189.

Réplica às fls. 191/196.

Despacho de fls. 200/201 determinando que se aguardasse o término da fase de instrução probatória nos autos em apenso.

Peças do agravo de instrumento n.º 0023541-91.2022.8.19.0000 às fls. 221/229, sendo negado provimento ao recurso pelo E. TJRJ, mantendo integralmente a decisão recorrida que determinou a reunião processual.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Trata-se de ação sob o procedimento comum em que o autor pretende a condenação dos réus para não efetuar a venda do imóvel sito à Rua Henrique Fleiuss, nº 437, 2º andar, Tijuca,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20521-260, e ser compensado pelos danos morais experimentados.

Diante dos documentos de fls. 185/189, defiro a gratuidade de justiça aos réus, considerando que eles comprovaram que não possuem recursos suficientes para arcar com as despesas processuais, sendo presumida a miserabilidade jurídica.

Ademais, o parágrafo 2º do art. 99 do NCPC dispõe que o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, o que não ocorreu.

Extrai-se dos autos que, no dia 9/01/1997, perante o 23º Ofício de Notas/RJ, foi firmada escritura declaratória, pela qual a sra. Miriam de Fatima Jesus Silva e a sra. Aparecida de Jesus Silva declararam que SILVIO RENATO DE SENA SOUZA, ora autor, encontrava-se na posse mansa e pacífica, desde o ano de 1987, ou seja, há mais de dez anos, do lote de terreno situado na Rua Henrique Fleiuss, entre os prédios 401 e 475, sem oposição de qualquer espécie ou pessoa, inclusive construindo uma casa no citado terreno, e, conforme licença da Prefeitura do RJ, de id. 19, foi declarada a legalização da construção da edificação unifamiliar.

O autor acostou ainda ao feito Instrumento Particular de Cessão de Direitos, de 30/03/2004, pelo qual o autor e sua esposa TÂNIA se tornaram titulares dos direitos aquisitivos do terreno constituído pelo imóvel nº 437, situado na rua Henrique Fleiuss, Tijuca, e prometeram e se obrigaram a ceder e transferir aos beneficiários SILAS e MARLY, ora réus, todos os direitos sobre o 2º pavimento que será construído, obedecendo-se as mesmas características já existentes, de modo irrevogável e irretroatável.

Cumpre ressaltar que o autor ajuizou anterior ação de reintegração de posse do segundo pavimento em face dos réus (processo nº 0052588-64.2009.8.19.0001/2009.001.052546-0), tendo o Juízo da 35ª Vara Cível julgado extinto o processo sem exame de mérito em relação ao pedido de reintegração de posse, em decisão que restou preclusa.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Aquele Juízo entendeu que o pedido de demolição do imóvel (segundo pavimento) não merecia prosperar, porque na perícia realizada nos autos da cautelar de produção antecipada de prova não ficou caracterizado nenhum dano ao primeiro pavimento, porque foi o próprio autor que cedeu aos réus os direitos sobre o segundo pavimento do imóvel que ainda seria construído de forma irretroatável e irrevogável e porque o autor vinha sendo notificado pelo Município para regularizar a construção do seu imóvel desde 1997, muito antes de ceder os direitos sobre o segundo pavimento aos réus, e que autor e réus deveriam dividir os prejuízos decorrentes da aplicação de multas pela Municipalidade, acrescentando que o primeiro pavimento não poderia ser desmembrado do segundo.

Pelo exposto, julgou procedente em parte o pedido para condenar os réus ao pagamento de 50% das despesas que o autor teve com tributos e multas aplicadas pela falta de regularização do imóvel desde 30 de março de 2004, data em que foi firmada a cessão de direitos (fls. 64/65).

Embora o Instrumento Particular de Cessão de Direitos inicialmente anexado não possua a assinatura das partes, ele é reconhecido pelos réus, que confessam serem possuidores do imóvel onde residem, adquirido através do contrato particular de cessão de direitos celebrado com o autor, e acostaram a versão devidamente assinada e com firmas reconhecidas aos autos do processo nº 0052588-64.2009.8.19.0001 à época, sendo certo que o autor veio a acostar a cópia neste feito em id. 70, de modo que não paira quaisquer dúvidas sobre sua validade.

Portanto, resta evidente que as partes ajustaram uma cessão de direitos possessórios, contrato bilateral em que o cedente/autor, possuidor do bem, transferiu aos cessionários/réus seus direitos decorrentes da posse do segundo pavimento do imóvel objeto da lide.

A posse, como bem jurídico, pode ser objeto de transação onerosa ou gratuita.

O contrato de cessão de direitos possessórios permite que os cessionários obtenham a posse do imóvel, no caso dos autos de forma "irrevogável e irretroatável", como descrito no instrumento contratual.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Os cessionários, em regra, possuem o direito de usar, gozar e dispor do imóvel, como possuidores que são. Por conseguinte, a princípio, os réus poderiam ceder os direitos possessórios que possuem sobre o imóvel, ou seja, poderiam ceder a posse a outra pessoa, cobrando um preço pela cessão, caso não houvesse impedimento contratual.

Ocorre que a cláusula terceira do Instrumento Particular de Cessão de Direitos celebrada entre as partes estabelece que os beneficiários/cessionários/réus ficaram cientes e concordaram que não poderiam sublocar, vender ou emprestar o segundo pavimento, o qual seria para uso e frutos de seus descendentes diretos (filhos e netos).

Nesse sentido, constitui aspecto fundamental a força obrigacional dos contratos (*pacta sunt servanda*), que sofre limitações pelo respeito à autonomia das relações privadas, pela função social dos contratos e pela própria boa-fé objetiva, podendo vir a romper caso uma das partes seja prejudicada pela ocorrência de eventual desequilíbrio contratual, o que não se mostra evidente nos autos. A expressão "*pacta sunt servanda*" significa "os pactos devem ser cumpridos", sendo um dos pilares do direito contratual, estabelecendo que os acordos legalmente firmados devem ser honrados pelas partes envolvidas, garantindo a segurança jurídica e a previsibilidade nas relações contratuais.

Ademais, o princípio da boa-fé objetiva disciplina toda e qualquer relação jurídica, conforme se extrai da Constituição da República, sendo agora regra expressa nos artigos 113, 187, 421 e 422 do CC/2002, destacando-se que "a cláusula geral de boa-fé objetiva, implícita em nosso ordenamento antes da vigência do CDC e do CC/2002, mas explicitada a partir desses marcos legislativos, impõe deveres de conduta leal aos contratantes e funciona como um limite ao exercício abusivo de direitos" (REsp 735.168/RJ, Terceira Turma do STJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 11/3/2008).

Outrossim, em consulta ao sistema informatizado deste Tribunal, verifiquei que ainda não foi prolatada sentença na ação de usucapião ajuizada pelos ora réus (processo nº 0274017-59.2016.8.19.0001) pelo Juízo da 30ª Vara Cível, tendo sido determinada, naquele feito, a produção de prova pericial técnica,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

com o escopo de apurar todos os elementos de mensuração e confrontação do imóvel para permitir seu ulterior registro.

Portanto, por ora, cabe aos réus cumprir com o que foi livremente pactuado, restando inviabilizada a sublocação, a venda e o empréstimo do imóvel que ocupam.

Cabe analisar se existe a obrigação de compensar o dano moral alegadamente sofrido pela parte autora. (...)

No caso sob exame, o autor não foi efetivamente privado dos primeiro e segundo pavimentos do imóvel objeto da lide e os réus afirmam que decidiram por deixar de disponibilizar o imóvel para a venda sem terem recebido qualquer notificação extrajudicial prévia do autor.

Destarte, não há que se reconhecer a ocorrência de dano moral na hipótese dos autos, uma vez que não houve qualquer ofensa à dignidade da parte autora, ou seja, não houve qualquer ofensa a um de seus direitos da personalidade, dentre os quais a vida, a saúde, a privacidade, a intimidade, o nome e a honra, cingindo-se a hipótese a mero dissabor decorrente da frustração da legítima expectativa da parte demandante. Na verdade, a indenização securitária somente não foi paga por culpa exclusiva da autora.

Isso posto, nos termos do artigo 487 I do NCPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para condenar os réus na obrigação de não efetuar a venda do imóvel sito à Rua Henrique Fleiuss, nº 437, 2º andar, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20521-260.

Diante da sucumbência recíproca, condeno a parte autora a pagar metade das despesas processuais (§2º do art. 82 do NCPC) e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida. Condeno a embargada a pagar metade das despesas processuais (§2º do art. 82 do NCPC) e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, em favor do Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública do RJ, observada a gratuidade de justiça deferida. PRI.

Em suas razões (id. 256), o autor, primeiro apelante, sustenta que sofreu dano moral decorrente do fato de os réus terem
SE



colocado à venda, com anúncio em sites de venda, o imóvel cedido a eles gratuitamente com cláusula de inalienabilidade. Destaca que o imóvel faz parte do imóvel do apelante, configurando-se prédio de caráter familiar. Por fim, pugna pelo provimento do recurso para que seja reformada a sentença e julgado procedente o pedido de indenização por danos morais.

Os réus, recorrentes adesivos (id. 265), sustentam que desistiram de vender o imóvel e retiraram os anúncios do ar, antes da propositura da presente demanda, por conta própria. Destacam que, poucos dias após a prolação da sentença ora recorrida, foi julgado procedente, no processo 0274017-59.2016.8.19.0001, o pedido de reconhecimento da usucapião extraordinária do imóvel, objeto dos presentes autos, em favor dos réus. Ressalta que, com o reconhecimento da usucapião, ocorre a extinção do direito de propriedade do antigo titular. Salaria que a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade e que ela rompe os vínculos jurídicos com o domínio anterior. Por fim, pugna pelo provimento do recurso para que seja reformada a sentença e julgado improcedente o pedido principal, em razão da usucapião.

Contrarrazões apresentadas pelo primeiro apelante no id. 952.

Os apelantes adesivos não apresentaram contrarrazões (id. 948).

É o relatório.

VOTO

Os recursos são tempestivos e reúnem os demais requisitos de admissibilidade, motivo por que devem ser conhecidos.

Discute-se a validade de cláusula de inalienabilidade disposta no contrato de cessão de direitos da laje do imóvel localizado Rua Henrique Fleiuss, nº 437, Tijuca.

SE



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

O direito de laje é um direito real previsto a partir do art. 1.510-A do Código Civil, o qual dispõe que:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º. O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º. Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, **poderão dela usar, gozar e dispor.**

Dessa forma, o autor, ao ceder a superfície superior de sua construção aos réus, cedeu também todos os poderes a ela inerentes, tais como o de usar, gozar, fruir e dispor.

Os réus exerceram seu direito de laje e erigiram o pavimento superior, portanto, este é titularizado por eles.

É certo que a cessão do direito de laje ocorreu com condição de inalienabilidade para terceiro, ainda que pudesse ser sucedido pelos herdeiros.

Entretanto, seria contrário à ordem jurídica impedir que o titular do pavimento superior ficasse impedido de alinear o bem que lhe pertence. Como visto no §3º do art. 1.510-A, acima transcrito, o titular do direito real sobre a laje pode usar, gozar, fruir e dispor do seu patrimônio e uma restrição incondicional e perpétua configura-se ilegal.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Saliente-se, contudo, que eventual alienação do segundo pavimento deverá observar o direito de preferência do titular do terreno, nos termos do art. 1.510-D do Código Civil:

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

Assim, deve ser negado provimento ao primeiro recurso e dado provimento ao segundo para reformar a sentença para que seja julgado improcedente o pedido.

Pelo exposto, voto no sentido de conhecer dos recursos, negar provimento ao primeiro e dar provimento ao segundo para julgar improcedente o pedido, devendo o autor arcar com o pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2025.

JOÃO BATISTA DAMASCENO
DESEMBARGADOR RELATOR