



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000039-09.2017.8.19.0030

APELANTE: SUELI MARTINS FERREIRA

APELADO: JOSEMAR DA SILVA FERREIRA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AÇÃO CUMULADA COM PERDAS E DANOS EM QUE A AUTORA ALEGA INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE TERRENO ADQUIRIDOS EM CONJUNTO COM O RÉU, SUSTENTANDO TER HERDADO A PROPRIEDADE INTEGRAL DOS BENS DE SEU GENITOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EXIGE DEMONSTRAÇÃO DA POSSE ANTERIOR, DO ESBULHO, DA DATA DO ESBULHO E DA PERDA DA POSSE, NOS TERMOS DO ART. 561 DO CPC. A TITULARIDADE DO DOMÍNIO OU A INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL NÃO AUTORIZAM, POR SI SÓS, O MANEJO DA AÇÃO POSSESSÓRIA, SENDO NECESSÁRIA A COMPROVAÇÃO DO EXERCÍCIO EFETIVO DE POSSE FÁTICA ANTERIOR. ACERVO PROBATÓRIO QUE NÃO DEMONSTROU





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



POSSE ANTERIOR EXCLUSIVA DA AUTORA, TAMPOUCO ESBULHO PRATICADO PELO RÉU. A PRETENSÃO DA AUTORA, FUNDADA EM ALEGAÇÃO DE PROPRIEDADE, DEVE SER VEICULADA POR MEIO DE AÇÃO PETITÓRIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0000039-09.2017.8.19.0030, em que figura como apelante **SUELI MARTINS FERREIRA** e apelado **JOSEMAR DA SILVA FERREIRA**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **julgar** o recurso, nos termos da certidão da Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **SUELI MARTINS FERREIRA**, em face da sentença proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Mangaratiba nos autos da Ação proposta em face de **JOSEMAR DA SILVA FERREIRA**, objetivando a





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



reintegração na posse do imóvel descrito na inicial, além da condenação do réu ao pagamento de perdas e danos no valor de sete mil reais mensais a título de aluguel mensal no período de ocupação indevida.

A parte autora narrou na petição inicial que em setembro de 1992 foram adquiridos os lotes de números 14, 15, 16 e 17, situados no Parque Balneário Hermínia Ibicuí, no 10º Distrito de Mangaratiba, pelo requerido, em conjunto com a autora, filha do vendedor. Relatou que os demais filhos do casal vendedor concordaram com a alienação, tendo o requerido assumido a obrigação de quitar vinte e duas notas promissórias referentes à aquisição dos imóveis.

Posteriormente, ambos iniciaram a construção de uma pousada no local, dividindo as despesas, sendo que o requerido teria arcado com dez por cento a mais, valor posteriormente restituído pela autora. No entanto, o requerido não teria cumprido com a obrigação de pagar as notas promissórias, e após o falecimento de seu pai, a autora teria herdado a outra metade do bem.

Informou que em 1998, foi celebrado acordo para pagamento da dívida, novamente descumprido, e, em 2001, foi firmada confissão de dívida pelo requerido, sem que houvesse o pagamento. Relatou que em 2002 ajuizou execução e promoveu o protesto das notas promissórias, sem êxito.

Ressaltou que o imóvel foi alugado à Prefeitura entre 2002 e 2016, tendo o requerido recebido os aluguéis até 2004, quando





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



a autora assumiu as obrigações do contrato. Após o inadimplemento da Prefeitura, o contrato foi rescindido e o requerido contratou um caseiro para cuidar e ocupar o imóvel, impedindo-lhe de exercer seus direitos.

Alegou possuir a documentação legítima do imóvel, devidamente registrada, e temer perder o bem em razão da conduta do requerido.

A sentença (index. 309) julgou improcedente o pedido, destacando que a reintegração de posse exige a demonstração da posse anterior, do esbulho, da data do esbulho e da perda da posse, não sendo o processo adequado para discutir domínio ou desfazimento do negócio jurídico.

Ressaltou que a autora não apresentou provas da construção da pousada em conjunto com o réu e que as testemunhas ouvidas, à exceção de uma, reconheceram o réu como proprietário do bem, responsável pelas contratações e pagamentos, além de não ter havido comprovação da partilha dos bens ou do registro atual dos imóveis no cartório de registro de imóveis.

Inconformada, a parte autora interpõe recurso de apelação (index. 313) sustentando que o terreno utilizado para a construção do imóvel pertencia a seu genitor, que desejava transmiti-lo à filha, tendo convidado o réu para ser sócio no negócio jurídico. Alegou que o genitor lhe presenteou com metade do imóvel e condicionou o pagamento da outra metade ao réu, que não cumpriu o compromisso.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Afirmou que mesmo diante da inadimplência, o genitor não cobrou o réu de imediato, pois este estava envolvido nas obras, e que após a conclusão parcial da obra, o réu manifestou interesse em alugar o imóvel para a Prefeitura, prometendo utilizar o valor do aluguel para quitar a dívida, o que não ocorreu.

Após o falecimento do genitor, os herdeiros decidiram respeitar a vontade do falecido, deixando o imóvel para a autora, que regularizou o contrato de locação com a Prefeitura, sendo certo que ao final da rescisão do contrato, o réu teria invadido o imóvel. Ressalta que a ação foi ajuizada em menos de um ano após a invasão.

Aduz que o réu alegou utilizar parte do imóvel durante a vigência do contrato de locação, o que seria inverídico, pois a locação abrangia a integralidade do bem, ressaltando que o demandado não tem direito ao terreno, apenas ao valor relacionado à construção, e que, se tivesse pleiteado apenas tal valor, já teria sido pago.

Ao final, requereu a reforma da sentença para julgar procedente o pedido de reintegração de posse e a condenação do réu ao pagamento de perdas e danos.

Contrarrazões apresentadas ao indexador 336, defendendo a manutenção da sentença, sob o argumento de que sempre exerceu a posse do imóvel em sociedade com a apelante, tendo quitado integralmente o contrato de promessa de compra e venda, conforme declaração firmada pela mãe da autora.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



Alega que a discussão travada nos autos diz respeito ao domínio do bem, matéria estranha à via possessória e, ainda, que não houve esbulho, tampouco posse anterior da apelante, e que o exercício de sua posse decorre de justo título.

É o Relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, vê-se que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

A controvérsia recursal gira em torno da comprovação dos requisitos previstos para a ação de reintegração de posse, notadamente a posse anterior da apelante, o esbulho praticado pelo apelado, a data do esbulho e a perda da posse.

Ab initio, imperioso destacar que se trata de ação possessória, em que se avalia a demonstração da melhor posse, assim considerada a exercida de boa-fé, amparada por provas que evidenciem a relação fática com a coisa ou mesmo o exercício de algum dos poderes que mais se aproximam da propriedade.

Sobre o tema, Daniel Assumpção Amorim Neves, em seu Manual, afirma que *"sendo a posse um direito autônomo, distinto da propriedade, podendo ser inclusive oposto contra o próprio*





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



proprietário, a vedação legal imposta pelo artigo 923 do CPC busca proteger o possuidor contra o proprietário que esbulha, turba ou ameaça molestar sua posse". (Neves, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. V. único p. 1572)

Dispõe a regra fixada no artigo 1.210, parágrafo 2º do Código Civil que:

"Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa."

Posto isso, a reintegração de posse é ação que visa *"restaurar para o desapossado a situação fática anterior, desfeita pelo esbulho. O objetivo, portanto, é permitir ao possuidor injustamente desapossado recuperar a coisa que se encontra em poder do esbulhador."*¹

Na forma do artigo 561 do CPC, a ação de reintegração tem por objetivo reaver a posse de um imóvel, desde que provada a posse anterior, o esbulho, a data da posse e a da sua perda. Assim, o requisito básico de toda ação possessória se consubstancia numa situação possessória preexistente ao ato esbulhador, de modo que a tutela jurisdicional visa restabelecer a situação fática anterior daquele que tinha a posse e dela foi retirado.

No caso concreto, a apelante fundamenta sua pretensão possessória essencialmente no título de propriedade dos lotes de

¹ Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Ministro Cezar Peluso. 2ª Edição. São Paulo: Manole, 2008, p. 1111.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



terreno, alegando tê-los herdado de seu falecido genitor após partilha informal com os demais herdeiros. Sustenta, ainda, que o réu não efetuou o pagamento das notas promissórias vinculadas ao contrato de compra e venda firmado em 1992.

Ocorre que a inadimplência contratual ou a titularidade do domínio sobre o imóvel não autorizam, por si sós, o manejo da ação possessória para a retomada do bem quando não demonstrado o exercício efetivo de posse fática anterior pela autora. Se a pretensão de imissão ou retomada do bem decorre exclusivamente do direito de propriedade, a via processual adequada é a ação reivindicatória ou outra de natureza petítória, e não a possessória.

Nesse sentido, destaca-se o precedente deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: ACÓRDÃO APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS REAIS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. ESBULHO. AUSÊNCIA DE PROVA DE POSSE ANTERIOR PELA PARTE AUTORA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1- Para ter o direito à reintegração de posse, deve a parte interessada provar, em primeiro lugar, que exercia a posse, e em segundo lugar, que houve a sua perda direta por meio de turbação ou esbulho praticado. 2- A posse é uma situação de fato e, no caso, verifica-se que não restou provada a posse anterior pela Autora, a qual adquiriu o imóvel por ato inter vivos junto a seus genitores, não se transmitindo a posse indireta desses àquela. 3- Em reintegração de posse devem ser atendidos todos os requisitos do art. 561 do CPC/2015. 4- É ônus da Autora provar a posse, devendo o julgador fundamentar sua convicção nos elementos trazidos pelas alegações desta e nos fatos conforme





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



trazidos pelo contexto probatório, a fim de considerar provados a posse anterior, o esbulho e a perda da posse. 5- A reintegração, como literalmente se entende, tem o sentido de reconduzir o esbulhado à posse, ou seja, faz-se necessária a posse anterior, o que não restou comprovado. 6- A prova testemunhal confirma que a Autora em nenhum momento teve a posse do bem. 7- Autora comprovou a propriedade do bem, mas inexistente qualquer documento nos autos que aluda à posse anterior. Nesse contexto, o instrumento processual cabível seria outro, o ajuizamento de demanda reivindicatória, servível para as hipóteses em que o proprietário pretende reaver o bem em posse de outrem, com base em seu título de propriedade e não na posse, exatamente por jamais tê-la exercido. 8- Sentença de improcedência que se mantém. 9- Precedentes deste Tribunal. 10- DESPROVIMENTO DO RECURSO. APELAÇÃO 0000398-37.2009.8.19.0030 - Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 17/03/2022 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO

A comprovação da propriedade sem o exercício de posse anterior fática inviabiliza a tutela possessória, devendo a pretensão ser veiculada por meio de ação petítória.

Outrossim, o fato de o imóvel ter sido locado para a Prefeitura de Mangaratiba no período de 2002 a 2016 e de a autora ter recebido os aluguéis em parte desse interregno não caracteriza, de forma isolada, posse fática anterior exclusiva apta a configurar o esbulho por parte do réu.

Sendo o réu adquirente conjunto do imóvel e tendo exercido de forma ostensiva atos de posse fática e administração sobre o





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



empreendimento, a sua permanência no local ou a designação de caseiro para a vigilância do bem após a desocupação pela municipalidade configuram exercício regular de direito decorrente de sua condição de copossuidor, inexistindo o alegado esbulho possessório.

Desse modo, a análise do acervo probatório revela que a apelante não se desincumbiu do ônus de comprovar o exercício de posse fática anterior sobre o imóvel, merecendo ser mantida a sentença de improcedência.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando os honorários advocatícios para 11% (onze por cento) sobre o valor da causa, na forma do Art. 85 § 11 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

