Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
695
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0002107-38.2007.8.19.0205
APELANTE: NELSI TELES
APELADO: CLAUDIO LEITE FERNANDES
RELATORA: DES. REGINA HELENA FÁBREGAS FERREIRA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. USUCAPIÃO EM MATÉRIA DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE MANSA, PACÍFICA E COM *ANIMUS DOMINI*. PRELIMINARES REJEITADAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. RECURSO DA PARTE AUTORA.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de rescisão de promessa de cessão de direitos c/c reintegração de posse versando sobre o imóvel sito à Rua Gramado, n º 475, bloco C, apto 708, Campo Grande, nesta Cidade. Usucapião alegada em matéria de defesa. Sentença de procedência. Insurgência da ré.

II. **QUESTÕES EM DISCUSSÃO**

2. As questões em discussão consistem em analisar: a) decurso do prazo prescricional; b) eventual cerceamento de defesa pelo indeferimento de substituição da testemunha; c) o preenchimento dos requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião; d) direito ao recebimento de indenização ou retenção das benfeitorias realizadas no imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Ausência da oitiva da testemunha arrolada pela ré por culpa exclusiva da parte, que deixou de providenciar os meios necessários para a realização da diligência, sob pena de perda da prova, devidamente cientificada.

4. Prejudicial de mérito (prescrição) rejeitada. Prazo prescricional vintenário sob o rito do Código Civil de 1916. Notificação enviada pelo autor que interrompeu o decurso do prazo por completo.

5. No mérito, a parte ré pleiteia o reconhecimento da usucapião como matéria de defesa para afastar o direito de reintegração de posse pelo autor. Ação de usucapião julgada improcedente em demanda diversa. Ausência do

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

REGINA HELENA FABREGAS FERREIRA:19781 Assinado em 27/02/2026 16:02:14
Local: GAB. DES(A) REGINA HELENA FABREGAS FERREIRA

preenchimento dos requisitos necessários para a declaração da prescrição aquisitiva, inclusive para obstar o direito do autor.
6. Autor que, desde 1998, vem suportando o ônus econômico do imóvel, sofrendo execuções pelo débito decorrente da cota condominial e pagamento do financiamento. Possuidor anterior que tem direito a ser reintegrado na posse no caso de esbulho, incumbindo-lhe, contudo, demonstrar a posse e a sua perda, bem como o esbulho praticado pelo réu e a data da sua ocorrência. Arts. 560 e 561 do Código de Processo Civil.
7. Parte ré que não comprova as benfeitorias realizadas no imóvel para fins de ressarcimento ou retenção. Improcedência do pedido contraposto.
8. Sentença de procedência da reintegração de posse que se mantém.
IV. DISPOSITIVO
NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO**.**

_____
Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, XXXI, LV, CC/16, art. CC/02, artigos 1.196 a 1.224, 2.028; CPC/73, art. 408; CPC/15, 502, 560, 561 e 373.

Jurisprudência relevante citada: AP 0000083-38.2021.8.19.0046 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL); AC 0802123-91.2023.8.19.0012 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 23/10/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação n.º **0002107-38.2007.8.19.0205** interposta por **NELSI TELES**, figurando como apelado, **CLAUDIO LEITE FERNANDES**.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
697
Carimbado Eletronicamente

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso interposto ante o julgado proferido nos autos da Ação de Rescisão de Promessa de Compra e Venda c/c Reintegração de Posse ajuizada por CLAUDIO LEITE FERNANDES em face de NELSI TELES e Outros.

Na forma regimental (art. 92, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório da sentença, que passo a transcrever na íntegra (índex nº 00641):

> "CLAUDIO LEITE FERNANDES ajuizou ação de Rescisão de Promessa de Cessão de direito cumulada com reintegração de Posse em face de CAUBY ROCHA RIBEIRO, LEILA FERREIRA DO NASCIMENTO, NELSI TELES FAGUNDES, ENOQUE ESTEVÃO DO NASCIMENTO representado por Gilson Rosa Pereira, e MONICA DE ANDRADE BOTELHO RIBEIRO, em que pretende a rescisão dos contratos firmados entre as partes, com a consequente reintegração na posse do imóvel. Aduz o autor ter adquirido junto à Caixa de Construção de Casas para o pessoal Militar da Marinha em 30/09/1981, o imóvel localizado na Rua Gramado, nº475, bloco C, apto 708, tendo em o vendido em 18/01/1984, por meio de procuração lavrada no 14 0 Ofício de Notas, ao réu Enoque Estevão do Nascimento, que assumiu o compromisso de efetuar o pagamento do saldo restante do financiamento junto ao agente financiador, o qual em 13/08/1987 o revendeu ao casal Cauby Rocha e Nelsi Teles, ora primeiro e segundo réus, os quais, após a separação, deixaram de efetuar os pagamentos do financiamento e da cota condominial, ensejando o ajuizamento de demandas de cobrança em face do demandante, nas quais acabou por quitar os débitos

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
698
Carimbado Eletronicamente

existentes, a fim de evitar a manutenção do seu nome nos órgãos restritivos, sem, contudo, fazer uso do bem. A ré NELSI TELES FAGUNDES apresentou contestação no id. 249, arguindo como prejudicial do mérito a consumação do lapso prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil combinada com a norma de transição do artigo 2.028 do atual Código Civil, cabendo apenas ao autor, se for o caso, buscar o ressarcimento por dívidas do imóvel, eventualmente pagas após a celebração do pacto, em ação própria. Além disso, sustentou ter ajuizado ação de usucapião em relação ao imóvel objeto da presente demanda, que tramita no juízo da 1ª Vara Cível da Regional de Campo Grande, posto que reside no imóvel desde 1987, exercendo a posse com animus domini e sem ter sido a mesma contestada durante a ocorrência do prazo da usucapião. Como preliminar arguiu ainda a carência acionária do autor, por ausência de condição para o regular exercício do direito de ação, qual seja, o interesse processual, uma vez que adquiriu o imóvel juntamente com o réu CAUBY ROCHA RIBEIRO do réu ENOQUE ESTEVÃO DO NASCIMENTO, cujos preços ajustados nas negociações, foram integralmente quitados. No mérito salientou ter adquirido o imóvel objeto da lide juntamente com seu ex-marido Cauby do Sr. Enoque que, por sua vez, o adquiriu do autor, cujas negociações se deram de forma irregular, isto é, sem a realização de um contrato de compra e venda escrito, apenas mediante a lavratura de uma procuração por instrumento público, onde o mutuário, ora autor, outorgava poderes para que o comprador pudesse representá-lo em todas as negociações e situações referentes ao imóvel, inclusive, aliená-lo a terceiros. Defendeu-se, ainda, sustentando ter buscado regularizar a sua situação junto a Caixa de Construção, a fim de poder pagar em nome próprio as prestações do financiamento e, ao final, poder ter o imóvel transferido para o seu nome, o que lhe foi negado, pelo que deixou de efetuar o pagamento do financiamento, já que não desejava continuar pagando um financiamento sem que, ao final, tivesse o seu direito reconhecido. Pontuou ainda que realizou benfeitorias no imóvel, com a substituição de pisos, azulejos na varanda, cozinha e banheiro, além da pintura de todo o imóvel, tendo, por fim,

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
699
Carimbado Eletronicamente

deixado de efetuar o pagamento da quantia de R$ 6.000,00 no ano de 2001 para quitação do financiamento por não terem sido aceitos os documentos apresentados. Ato contínuo arguiu, com fulcro na súmula 237 do STF o usucapião em defesa e, em pedido contraposto a indenização e direito de retenção em relação às benfeitorias realizadas no imóvel. Citados, os réus Enoque, Cauby e Leila deixaram transcorrer in albis o prazo para ofertarem contestação, conforme se verifica na certidão de id. 409. Réplica no id. 295. Na audiência de instrução e julgamento de id. 326, foi tomado o depoimento de um informante. Na audiência de continuação de id. 334, a instrução foi encerrada, haja vista não haver provas a serem produzidas pelas partes e o não comparecimento da testemunha Marina, por não ter a ré colocado à disposição do OJA os meios para a condução da testemunha. Em alegações finais o autor se reportou aos termos da inicial, aduzindo, ainda, que a ré Nelsi em nenhum momento fez qualquer proposta para ressarcir o autor quanto ao pagamento das prestações e financiamento do imóvel, das cotas condominiais, inclusive sendo acionado pelo condomínio no curso da lide, tendo efetuado o pagamento, pelo que reiterou a procedência dos pedidos. Os réus Cauby e Monica informaram inexistir interesse no imóvel, pois ao transferirem o imóvel receberam o valor pactuado, o mesmo se dando em relação aos réus Enoque e Monica, que igualmente informaram terem recebido o valor pactuado quando da cessão do imóvel. A ré Nelsi requereu a substituição da testemunha Marina por Manoel Francisco e no mérito alegou que tentou intervir nas ações em que o autor foi acionado, pleiteando, inclusive, o parcelamento do débito que não foi aceito pelo credor, tendo sempre agido de boa-fé, pelo que requereu o acolhimento da prescrição aquisitiva em seu benefício e reiterou a produção de prova pericial. Juntada de novos documentos pela ré Nelsi no id. 338, e impugnação ofertada pelo autor no id. 369, instruída com documentos, com resposta da ré Nelsi no id. 398. Sentença prolatada no id. 418, julgando procedentes os pedidos autorais. Apelação no id. 428. Decisão monocrática de id. 511, anulando a sentença prolatada, em razão da necessária suspensão do feito até o julgamento da ação de

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

5

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
700
Carimbado Eletronicamente

> usucapião interposta pela ré. Petição do autor no id. 606, informando a improcedência da ação de usucapião, o que foi
>
> confirmado pela ré no id. 614. Alegações finais nos indexadores 625 e 633.
>
> É O RELATÓRIO."

Os pedidos do autor foram julgados procedentes nos seguintes termos:

> "Isso posto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, declarando extinto o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC, para rescindidos os contratos verbais e cessão do imóvel Rua Gramado, no 475, Bloco C, Apt. 708, em Campo Grande, e reintegrar o autor na posse do mesmo.
> Condeno os réus ao pagamento das custas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida. P.I."

Razões de recurso da parte ré (índex nº 000657) postulando, em preliminar, a anulação da sentença por cerceamento de defesa e reabertura da instrução processual para oitiva de testemunha indeferida, por meio de agravo retido, interposto na vigência do Código de Processo Civil de 1973, ainda não apreciado.

Como prejudicial de mérito, busca o reconhecimento da prescrição do direito do autor. Afirma que o negócio jurídico foi celebrado em 1984, ainda na vigência do revogado Código Civil de 1916 e, no momento em que iniciou a vigência do Código Civil de 2002, já havia transcorrido mais de 18 (dezoito) anos do prazo prescricional, devendo obedecer a regra constante no Código anterior (prazo vintenário), com base na norma de transição descrita no art. 2.028 do atual Diploma material.

Afirma que a notificação enviada pelo autor, em 10/7/2006, não possui o condão de interromper o prazo prescricional.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
701
Carimbado Eletronicamente

No mérito, requer o reconhecimento da aquisição originária do imóvel objeto da lide em seu favor, alegada em matéria de defesa, alegando que exerce a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* desde 13/8/1987, quando adquiriu o imóvel do Sr. Enoque Estevão do Nascimento.

Desta maneira, aplicando o art. 550 do Código Civil de 1916, que previa o prazo vintenário para ser reconhecida a usucapião.

Sustenta que a improcedência de ação de usucapião ajuizada no decurso dessa lide (nº 0012081-65.2008.8.19.0205) "*não afasta a possibilidade de sua alegação em defesa nesta demanda, pois a sentença na ação de usucapião é meramente declaratória do direito já adquirido pela posse, não sendo constitutiva*.".

Como pedido contraposto, de forma subsidiária, requer a condenação do autor no pagamento das benfeitorias realizadas pela ré no imóvel ou que seja reconhecido o seu direito de retenção, na forma do art. 1.219 do Código Civil. Acrescenta o pedido de restituição dos valores pagos no financiamento do imóvel.

Por fim, requer a inversão do ônus sucumbenciais.

Contrarrazões pelo autor, em i.e. 000670, em prestígio à sentença.

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso merece ser conhecido, uma vez que se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade.

Versa a demanda sobre pedido de reintegração de posse em relação à unidade imobiliária nº 708, do bloco C, do nº 475, da Rua Gramado, bairro Campo Grande, nesta Cidade. Em matéria de defesa, foi alegada a aquisição prescritiva em favor da ré, ora apelante.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
702
Carimbado Eletronicamente

Aplica-se, ao caso em comento, precipuamente, os artigos 554 a 566 do Código de Processo Civil, que versam sobre ações possessórias e petitórias e, ainda, os artigos 1.196 a 1.224 do Código Civil, que regulam a posse e a propriedade.

Cinge-se a controvérsia sobre o preenchimento dos requisitos para a declaração da usucapião, alegada em matéria de defesa, em favor da ré/apelante, sobre o imóvel objeto da lide.

Da preliminar de cerceamento de defesa.

Ainda sob o rito do Código de Processo Civil de 1973, a parte ré (apelante) interpôs Agravo Retido arguindo a preliminar de cerceamento de defesa. Com a exclusão do Agravo Retido do rol de recursos previstos no Código de Processo Civil de 2015, a parte requereu a análise daquele como preliminar de Recurso de Apelação, motivo pelo qual passo a apreciar.

Aduz que, diante da impossibilidade de realizar a oitiva da testemunha arrolada, Sra. Marina Marcelina Mendes, uma vez que não foi possível a sua condução coercitiva, foi indeferido o seu pedido de substituição pela testemunha Sr. Manoel Francisco, na audiência de instrução e julgamento.

Sustenta que tal indeferimento impediu o exercício de sua garantia constitucional ao contraditório e ampla defesa, prevista no inciso LV, do art. 5º, da CF/88. Afirma que a oitiva de testemunhas seria crucial para comprovar o alegado direito.

A preliminar suscitada não merece prosperar.

Compulsando os autos, verifica-se que o indeferimento seguiu a norma vigente à época dos atos, haja vista que o art. 408, do Código de Processo Civil de 1973, somente permitia a substituição das testemunhas nos seguintes casos:

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

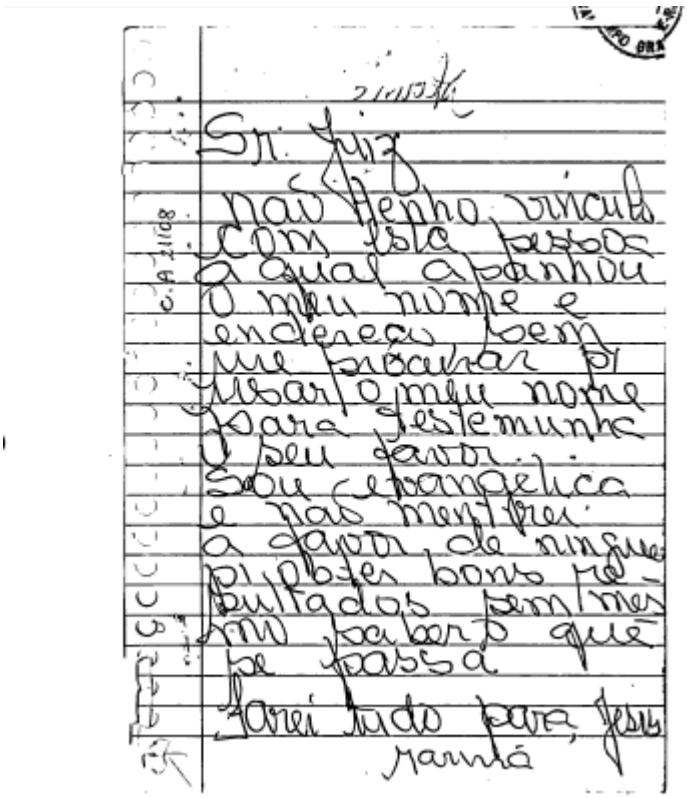
ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
703
Carimbado Eletronicamente

> Art. 408. Depois de apresentado o rol, de que trata o artigo antecedente, a parte só pode substituir a testemunha:
> I - que falecer;
> II - que, por enfermidade, não estiver em condições de depor;
> III - que, tendo mudado de residência, não for encontrada pelo oficial de justiça.

No caso sob análise, verifica-se que, em i.e. 246, o magistrado a quo designou o dia da audiência de instrução e julgamento e determinou a intimação das testemunhas arroladas pela ré/apelante no rol inserido na sua peça de defesa, incluindo a Sra. Marina.

Em i.e. 316, foi anexada uma carta escrita a próprio punho pela referida testemunha aduzindo que não teria vínculo com a ré e que não teria conhecimento dos fatos em discussão, se recusando a depor. Tal documento é destacado abaixo:

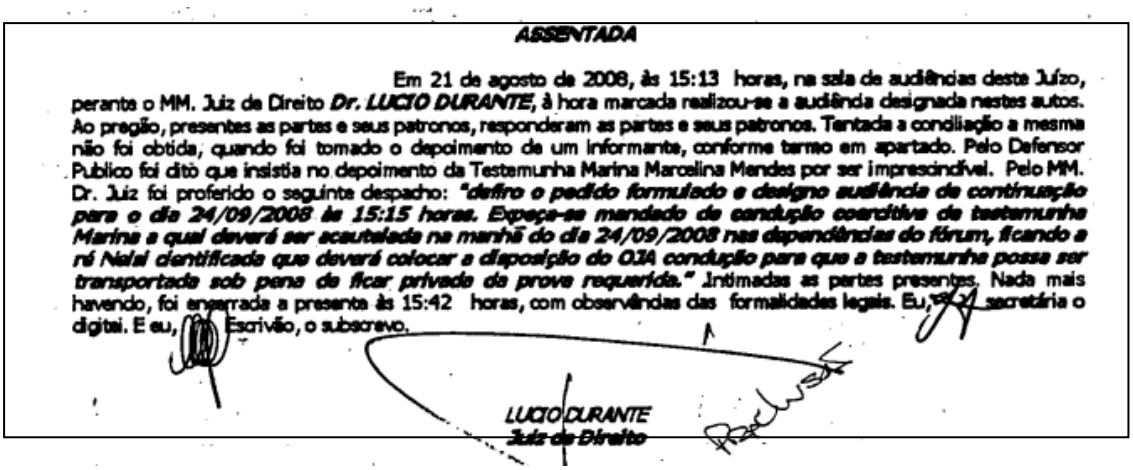

Sr. Juiz
Não tenho vínculo
com esta pessoa
a qual apanhou
o meu nome e
endereço sem
me pedir para
usar o meu nome
para testemunha
Por seu favor.
Sou evangelica
e não me interesso
a favor de ninguem
Pois tem bons re-
sultados sem mes
mo saber o que
se passa
Farei tudo para Jesus
Marinha

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
704
Carimbado Eletronicamente

Diante de tal documento somado à ausência da referida testemunha à audiência de instrução e julgamento, a ré solicitou a sua condução coercitiva – o que foi deferido pelo magistrado, desde que a parte requerente providenciasse os meios necessários para tal diligência, conforme i.e. 326:



ASSENTADA

Em 21 de agosto de 2008, às 15:13 horas, na sala de audiências deste Juízo, perante o MM. Juiz de Direito ***Dr. LUCIO DURANTE***, à hora marcada realizou-se a audiência designada nestes autos. Ao pregão, presentes as partes e seus patronos, responderam as partes e seus patronos. Tentada a conciliação a mesma não foi obtida, quando foi tomado o depoimento de um informante, conforme termo em apartado. Pelo Defensor Publico foi dito que insistia no depoimento da Testemunha Marina Marcelina Mendes por ser imprescindível. Pelo MM. Dr. Juiz foi proferido o seguinte despacho: ***"defiro o pedido formulado e designo audiência de continuação para o dia 24/09/2008 às 15:15 horas. Expeça-se mandado de condução coercitiva da testemunha Marina a qual deverá ser acautelada na manhã do dia 24/09/2008 nas dependências do fórum, ficando a ré Naiel cientificada que deverá colocar a disposição do OJA condução para que a testemunha possa ser transportada sob pena de ficar privado da prova requerida."*** Intimadas as partes presentes. Nada mais havendo, foi encerrada a presente às 15:42 horas, com observâncias das formalidades legais. Eu, [illegible] Secretária o digitei. E eu, [illegible] Escrivão, o subscrevo.

LUCIO DURANTE
Juiz de Direito

Contudo, diante da ausência da providência a ser realizada pela ré para viabilizar a condução da testemunha, a diligência restou infrutífera, de acordo com a certidão exarada pela OJA em i.e. 332 e fundamentação, pelo magistrado, de i.e. 334.

Diante do exposto, não há que se falar em cerceamento de defesa, uma vez que a impossibilidade da produção da referida prova se deu por culpa exclusiva da ré/apelante, motivo pelo qual rejeita-se a preliminar arguida.

Da prejudicial de mérito da prescrição.

Em suas razões recursais, a recorrente busca o reconhecimento da prescrição do direito do autor ao argumento de que o contrato de promessa de compra e venda que se busca rescindir foi celebrado em 1984, ainda na vigência do revogado Código Civil de 1916 e, no momento em que iniciou a

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
705
Carimbado Eletronicamente

vigência do Código Civil de 2002, já havia transcorrido mais de 18 (dezoito) anos do prazo prescricional.

Com isso, afirma que se deve obedecer a regra constante no Código anterior (prazo vintenário), com base na norma de transição descrita no art. 2.028 do atual Diploma material.

Alega, ainda, que a notificação enviada pelo autor, em 10/7/2006, não possui o condão de interromper o prazo prescricional.

Desta forma, seria imperioso o reconhecimento da prescrição com a extinção do processo com julgamento do mérito.

Tal prejudicial não merece ser acolhida.

Como bem asseverado pelo magistrado de 1º grau:

> "a notificação da ré, em 10-07-2006, interrompeu a prescrição vintenária, prevista no art. 177 do Código Civil de 1916, bem como a regra do art. 2028 da atual Codificação, estabelece que continua a ser observado o prazo da lei revogada, quando já decorrido mais da metade do prazo prescricional, como ocorre no caso em análise."

Isso porque, no momento em que o Código Civil de 2002 entrou em vigor (em janeiro de 2003), já havia passado quase 16 (dezesseis) anos da realização do negócio jurídico pela ré e seu ex-esposo, Sr. Cauby. Diante disso, aplica-se, ao caso concreto, o prazo vintenário previsto no Código anterior.

Contudo, com a notificação emitida pelo autor, em 2006, diante do recebimento das cobranças relativas ao imóvel, interrompeu-se o prazo prescricional, faltando ainda alguns meses para completar os vinte anos suscitados pela ré.

Diante do exposto, não há se falar em prescrição.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Não havendo mais preliminares ou prejudiciais a serem analisadas, **passo ao exame do mérito**.

O autor, ora recorrido, busca ser reintegrado na posse do bem imóvel sito à Rua Gramado, nº 475, bloco C, apto 708, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ. A recorrente, por sua vez, busca a declaração da usucapião sobre o mesmo imóvel.

Sentença julgando procedendo o pedido do autor, afastando a prescrição aquisitiva em favor da ré.

Insurgência da parte requerida.

O recurso não merece ser provido.

O art. 502 do Código de Processo Civil[1] traz os efeitos da coisa julgada, atribuindo a qualidade de imutabilidade e indiscutibilidade da sentença proferida, sendo um dos desdobramentos da garantia constitucional da segurança jurídica[2].

Em suas razões recursais, a recorrente busca rediscutir matéria já decidida por outro Juízo, haja vista que, durante a tramitação desta demanda, a apelante ajuizou a Ação de Usucapião, sob o nº 0012081.65.2008.8.19.0205, que tramitou na 1ª Vara Cível da Regional de Campo Grande da Comarca da Capital e foi julgada improcedente, por reconhecer que a autora, ora recorrente, não havia preenchido os requisitos necessários para a declaração da prescrição aquisitiva em seu favor, em relação ao mesmo imóvel.

Tal ação transitou em julgado em 19/12/2023, conforme tela abaixo:

[1] Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso.

[2] Art. 5º. (...) XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Processo: **0012081-65.2008.8.19.0205 (2008.205.012180-0)**

Fase: Trânsito em Julgado	
Data da inclusão do andamento	**19/12/2023**
Data do trânsito em julgado	**19/12/2023**
Texto:	

Frisa-se que o recurso de apelação interposto na presente demanda não possui o condão de desconstituir a sentença transitada em julgado em outro processo, quando versam sobre o mesmo pedido.

Tampouco a alegação da usucapião em matéria de defesa, neste caso concreto, possui o condão de impedir ou desconstituir o direito do autor, tendo em vista que, também nestes autos, não restaram preenchidos os requisitos da usucapião, como bem asseverou o magistrado de 1º grau, cujo trecho deve ser destacado abaixo:

> "Outrossim, as teses defensivas não restaram provadas, não tendo o informante por ela arrolado sido capaz de sustentar suas argumentações, bem como ter sido julgado improcedente o pedido de usucapião."

Nessa esteira, a recorrente não trouxe aos autos elementos necessários para infirmar o direito do autor à reintegração da posse do imóvel objeto da lide, não se desincumbindo de seu ônus processual descrito no inciso II do art. 373 do Código de Processo Civil[3].

Conforme documentos que instruem a petição inicial, diante do inadimplemento com os deveres para com o imóvel, a partir do ano de 1998, o

[3] Art. 373. O ônus da prova incumbe: (...) II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
708
Carimbado Eletronicamente

autor foi instado judicialmente a realizar o pagamento de tributos e cotas condominiais referentes à unidade imobiliária objeto da lide (i.e. 00011), cuja ação tramitou sob o nº 98.205.100682-8, na 1ª Vara Cível da Regional de Campo Grande da Comarca da Capital.

Tal demanda foi julgada procedente (i.e. 00011 – página 22), em desfavor do autor e mantido em grau recursal (página 25 do mesmo índice eletrônico).

No mesmo ano, também foi demandado judicialmente pela Caixa de Construções de Casas para o Pessoal do Ministério da Marinha, sob o nº 98.0018570-4, que tramitou na 15ª Vara Federal do Rio de Janeiro, para o pagamento do débito em aberto referente ao financiamento para aquisição do imóvel, cuja inadimplência constava desde setembro de 1995 (i.e. 00011 – página 37/39). Nesta oportunidade, realizou um acordo para quitar a dívida.

Também se verifica que era o autor quem participava das assembleias condominiais nos anos de 2004 e 2005, como responsável pelo imóvel objeto da lide, conforme a ata da assembleia realizada em 4/9/2004 (i.e. 00011, página 33), ocupando, inclusive, o cargo de presidente na assembleia.

O art. 561 do Código de Processo Civil[4] traz o direito de reintegração da posse em caso de esbulho.

Além da propriedade, o autor logrou êxito em comprovar a data do esbulho e a perda da sua posse, apesar de diversas tentativas de solucionar a lide, inclusive por meio das audiências de conciliação realizadas neste processo. Com isso, preencheu os requisitos do artigo 561 do mesmo Diploma Processual[5].

[4] Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

[5] 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.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A recorrente, por sua vez, não conseguiu trazer aos autos elementos que infirmem o direito do autor, como prova de que não houve o esbulho ou que exerce direito legítimo sobre o imóvel.

Desta forma, deve ser mantida a procedência de seu pedido.

Do pedido de restituição ou retenção das benfeitorias realizadas.

A recorrente afirma que, em 1987, ao adquirir o imóvel, realizou o pagamento do negócio jurídico, bem como das parcelas do financiamento e, ainda, realizou benfeitorias nos imóveis ao longo do tempo. Com isso, requer seja reconhecido o seu direito de ressarcimento dos valores dispendidos ou o direito à retenção enquanto a quantia não for paga.

Melhor sorte não assiste à recorrente.

Compulsando os autos, não há provas dos citados gastos realizados pela ré.

Os comprovantes de pagamento que instruem a peça de defesa não citam a recorrente como uma das pagantes e sim o seu ex-esposo, Sr. Cauby, que demonstrou desinteresse na causa, conforme manifestação de i.e. 000393, a saber:

> CAUBY ROCHA RIBEIRO E OUTRO, nos autos do processo em epígrafe, veem, através de sua advogada abaixo assinada, em atenção ao despacho judicial exarado às fls___, informarem, como já informado em sede de instrução,que não teem interesse na presente lide, uma vez que na venda do imóvel em questão receberam integralmente o que teria de receber pela aludida venda, bem como não pretendem se manifestar em face de recurso de agravo retido suscitado pela parte, a Srª NELSI TELES, aguardando que possa surtir os devidos efeitos legais.

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
710
Carimbado Eletronicamente

Não foi realizada a prova pericial a fim de demonstrar a situação do imóvel e a realização ou não de benfeitorias, tampouco há fotografias que demonstrem eventual modificação no bem e gastos realizados pela recorrente.

Nesse sentido, precedentes deste Colegiado:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PROVAS. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECONVENÇÃO REJEITADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação de reintegração de posse julgada procedente. Comodato verbal. 2. Interesse de agir configurado diante da inércia em desocupar o imóvel após notificação expedida pelo legitimo proprietário. 3. Legitimidade ativa do proprietário registral. 4. Doação não comprovada, pois não restou cumprido o disposto no art. 541 do Código Civil. 5. A retenção por benfeitorias depende de comprovação de boa-fé e de acréscimo patrimonial no bem, o que não se verifica quando há recusa injustificada em devolvê-lo após notificação. 6. Ademais, estão ausentes provas capazes de justificar eventual direito de retenção. 7. Procedência da ação principal e improcedência do pedido reconvencional. 8. Recurso conhecido e improvido.
>
> (0000083-38.2021.8.19.0046 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

> APELAÇÃO CÍVEL. Reintegração de posse. Comodato verbal. Usucapião inexistente. Esbulho configurado. Procedência do pedido autoral e improcedência do contraposto. 1. Imóvel de propriedade do autor, tendo autorizado o uso por seu filho e companheira para ali

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
711
Carimbado Eletronicamente

> residirem. Finda a união, a ré foi morar com o filho do casal em um quarto construído na casa de sua mãe. Reconciliação do casal no ano seguinte, voltando a ré a residir no imóvel. Novo rompimento, desta vez seguido de solicitação de restituição pelo autor, a que a ré se recusa. 2. Hipótese que caracteriza comodato verbal. Ré que não faz prova da alegada doação do bem ao seu ex-companheiro, para o que seria necessário instrumento público. Posse exercida que também não foi contínua nem com animus domini. 3. Esbulho igualmente demonstrado, incontroversa a solicitação do autor para que lhe restituísse o imóvel, sem sucesso. 4. Pedido contraposto de indenização por benfeitorias que não prospera. Ônus probatório que incumbe à ré, quanto ao fato constitutivo da pretensão que deduz. Ausência de prova de qualquer despesa com obras. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.
>
> (0802123-91.2023.8.19.0012 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 23/10/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Diante disso, deve ser mantida a improcedência do pedido contraposto consistente no ressarcimento ou retenção das benfeitorias realizadas.

Dos honorários sucumbenciais.

Mantida a procedência dos pedidos do autor, não há base legal para fixação dos honorários em favor da apelante.

Diante do exposto, meu voto é no sentido de se **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se a sentença em todos os seus termos.

Majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, a serem pagos pela ré, em favor do

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
712
Carimbado Eletronicamente

patrono do autor, suspensa a exigibilidade por força do que preceitua o art. 98, §3º, da lei processual civil, ante a gratuidade de justiça deferida à parte ré.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora REGINA HELENA FÁBREGAS FERREIRA
Relatora

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ