

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0422762-15.2015.8.19.0001

APELANTE : CURSOS LIVRES E INFORMAÇÃO ORGANIZADA LTDA

APELADO : FRANCISCO DAS CHAGAS ALVES DA SILVA E OUTROS

JUÍZO DE ORIGEM: 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: MAURICIO DOS SANTOS GARCIA

DATA DA DECISÃO: 14/10/2025

RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DE OCUPAÇÃO IRREGULAR E CLANDESTINA DO IMÓVEL. VISTORIA REALIZADA PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES QUE ATESTARAM O RISCO DE DESABAMENTO DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE DESOCUPAÇÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO COM FUNDAMENTO NA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. INSURGÊNCIA DO AUTOR. ORDEM DE DESOCUPAÇÃO EM RAZÃO DO RISCO DE DESABAMENTO QUE NÃO ANIQUILA O INTERESSE DO AUTOR EM OBTER A POSSE DO IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE. EVIDENTE A UTILIDADE E NECESSIDADE DA TUTELA POSSESSÓRIA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0422762-15.2015.8.19.0001**, em que figura como apelante, **CURSOS LIVRES E INFORMAÇÃO ORGANIZADA LTDA** e apelado, **FRANCISCO DAS CHAGAS ALVES DA SILVA E OUTROS**.

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por **CURSOS LIVRES E INFORMAÇÃO ORGANIZADA LTDA** em face da sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da ação de reintegração de posse, julgou procedente o pedido, nos seguintes termos (index 001361):

CHAMO O FEITO À ORDEM:

CURSOS LIVRES E INFORMAÇÃO ORGANIZADA LTDA. ajuizou ação de reintegração de posse em face dos

ocupantes do imóvel localizado na Rua São Clemente números 289 e 291, Botafogo, Rio de Janeiro.

Contestação no IE 277/411. Os réus alegam que o imóvel é ocupado por diversas famílias que estão na posse do bem de forma pacífica há mais de cinco anos. Sustentam que usucapiram o bem e que realizaram benfeitorias no bem. Pedem a improcedência dos pedidos autorais ou indenização pelas benfeitorias realizadas.

É o relatório. Decido.

Cuida-se de ação de reintegração de posse ajuizada por CURSOS LIVRES E INFORMAÇÃO ORGANIZADA LTDA em face dos ocupantes do imóvel localizado na Rua São Clemente números 289 e 291, Botafogo, Rio de Janeiro.

Ocorre que, no curso da ação, foi constatada a necessidade inexorável de desocupação do imóvel em decorrência do risco do bem colapsar e desabar.

Ressalte-se que na oposição de número 0230030-02.2018.8.19.0001 foi determinado por este Juízo a desocupação do bem em 30 dias (IE 765/767 daqueles autos), sendo que a decisão inclusive foi confirmada pela segunda instância (IE 1075/1090 do feito referido).

Nesse contexto, diante das circunstâncias fáticas vigentes neste momento, nem o autor nem os réus podem permanecer no local.

Também não subsiste qualquer interesse aos réus em relação às pretensões formuladas na contestação do IE 277/411 (declaração de usucapião e indenização pelas benfeitorias) em vista do acima já mencionado e porquanto já discutem a questão inerente à propriedade nos autos da usucapião de número 0249333-12.2012.8.19.0001 e da oposição de número 0230030-02.2018.8.19.0001.

Logo, impõe-se a extinção do feito sem resolução do mérito diante da manifesta ausência de interesse de agir.

Posto isso, julgo extinta a ação sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC

Condeno o autor nas despesas processuais e honorários de 10% do valor da causa.

Advirto, desde já, que embargos declaratórios não se prestam à revisão de fatos e provas, nem à impugnação da justiça da decisão, cabendo sua interposição nos estreitos limites previstos no artigo 1.022 do CPC. A interposição de embargos declaratórios meramente protelatórios ensejará a aplicação de multa, nos termos do artigo 1.026, § 2.º, do CPC.

Após certificado o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se os autos. P. I.

Nas razões do recurso (index 001377) alega a apelante que a sentença merece integral reforma, eis que não aplicou os fundamentos jurídicos corretos e em correlação com a realidade fática atual do processo.

Aduz que em razão do precário estado físico dos imóveis de sua propriedade, os quais se encontram ocupados, foi proferida decisão determinando a sua desocupação.

Frisa que foi observado pelo Juízo a impossibilidade de o imóvel vir a ser novamente ocupado por pessoas e objetos, o que o induziu a extinguir o feito sem o julgamento do mérito. Todavia, sustenta que não houve perda superveniente do interesse de agir e que a desocupação por risco não se confunde com reintegração da posse, sendo imprescindível a restituição formal da posse para que possa adotar as medidas de proteção, saneamento, limpeza, eventual demolição controlada da estrutura condenada e prevenção de novas invasões após o cumprimento da ordem de retirada dos ocupantes.

Diante de tais argumentos, pugna pelo provimento do recurso para anular a sentença atacada, determinando o prosseguimento do feito, com a efetividade da desocupação e reintegração possessória.

Foram apresentadas contrarrazões pelos apelados, postulando pelo desprovimento do recurso (index 001394).

Com vistas dos autos, a douta Procuradoria de Justiça lançou parecer opinando pelo provimento do recurso (index 001424).

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Na hipótese, pretende a parte autora, ora apelante, que seja declarada a nulidade da sentença extintiva, sob o argumento de que subsiste o interesse de agir do demandante em obter a desocupação do imóvel de sua propriedade, sendo certo que mesmo com a demolição do imóvel, caberá a ele, como real proprietário do bem, tomar as providências cabíveis para o pronto restabelecimento e manutenção da coisa.

A insurgência do autor se justifica, devendo seu recurso ser provido.

Isso porque, mesmo que o imóvel esteja estruturalmente comprometido, a restituição possessória continua útil: quem detém a posse legítima precisa dela para executar, sob sua responsabilidade e às suas expensas, as medidas de saneamento do terreno, demolição controlada quando exigida pela municipalidade, remoção de escombros, fechamento de acessos e implantação de barreiras físicas e administrativas que coíbam novas invasões.

De se ressaltar que a sentença recorrida reconhece que a desocupação não prejudica as ações de usucapião e de oposição porque não é voluntária, mas imposta pelo risco à integridade dos ocupantes; todavia, dela se extrai a negativa de reintegração do autor na posse, deslocando a solução para momento futuro, após análise conjunta dos apensos.

A jurisprudência e a doutrina, em linha com o binômio necessidade-utilidade, tratam o interesse de agir como aptidão concreta da tutela postulada para produzir resultado útil ao direito material afirmado.

Na hipótese, restou demonstrado pelo apelante a utilidade e a necessidade da tutela possessória após o cumprimento da ordem de retirada dos ocupantes, a fim de permitir que o esbulhado pratique atos de conservação, guarda, limpeza e destinação lícita do bem.

Convém frisar que a negativa em se apreciar a tutela possessória cria um vácuo de proteção possessória, já que sendo desocupado o imóvel e sem a reintegração ao verdadeiro proprietário, o bem permanecerá sem guardião legítimo, ficando exposto a novas ocupações — consequências que a tutela possessória busca prevenir.

Ademais, a utilidade da reintegração não se confunde com “ocupação humana” imediata do edifício. O autor não busca instalar pessoas em prédio condenado; mas sim recuperar juridicamente a posse para viabilizar atos de conservação, demolição e segurança, condizentes com as exigências técnicas do ente municipal.

Por fim, registre-se que ainda que a estrutura do prédio não tenha sido demolida, o exercício da posse é imprescindível para a regular destinação e proteção do bem. Logo, não há que se falar em “falta superveniente” de interesse: há interesse atual e concreto do autor na tutela possessória.

Portanto, a reforma da sentença é medida que se impõe.

Ante o exposto, voto no sentido de **dar provimento** ao recurso, para anular a sentença e determinar o prosseguimento do feito, diante do evidente interesse de agir do autor.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO
Relator