

Tribunal de Justiça

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0075650-55.2017.8.19.0001

Apelante: ANDREZA ALAMIN DA SILVA

Apelado: MARIA JOSE DO CARMO REP/P/S/CURADORA JURACY DO CARMO RIBEIRO

Relator: Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR.

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL PÚBLICO ESTADUAL. OCUPANTE AUTORIZADA PELO PODER PÚBLICO. CESSÃO DE DIREITOS ENTRE PARTICULARES À REVELIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. INEFICÁCIA JURÍDICA. OCUPAÇÃO IRREGULAR QUE CONFIGURA MERA DETENÇÃO. SÚMULA Nº 619 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA APARÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DIREITO DE RETENÇÃO DESCABIDOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. Recurso conhecido e improvido, nos termos do voto do Desembargador Relator.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º 0075650-55.2017.8.19.0001 em que é Apelante ANDREZA ALAMIN DA SILVA e Apelado MARIA JOSE DO CARMO REP/P/S/CURADORA JURACY DO CARMO RIBEIRO.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a egrégia Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos em conhecer do recurso e negar provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Trata-se de ação de reintegração de posse proposta por MARIA JOSÉ DO CARMO, Apelada, representada por sua curadora JURACY DO CARMO RIBEIRO, em face de ANDREZA ALAMIN DA SILVA. Apelante.

Afirma ter a posse legítima sobre a unidade imobiliária nº 402 do prédio localizado na Rua Moraes e Vale, nº 55/57, Lapa, nesta Capital, o qual pertence ao Estado do Rio de Janeiro (fls. 7).

Reporta que exerce o direito de ocupação concedido pelo ente público desde junho de 1995, efetuando o recolhimento das devidas taxas de ocupação perante a Secretaria de Estado de Fazenda e, posteriormente, ao Rioprevidência (fls. 19/27).

Relata que, após contrair doença grave, resolveu locar a unidade a terceiro em fevereiro de 2015 para complementar seus rendimentos, tendo o locatário desocupado o bem sem efetuar os pagamentos devidos.

Argumenta que, ao retornar ao imóvel em abril de 2016, foi impedida de adentrá-lo pela ré, moradora do apartamento

contíguo (401), que tomou a posse do apartamento 402 e abriu uma porta de comunicação entre as duas unidades.

Ante o exposto, requer a concessão de liminar e, em definitivo, a procedência do pedido para ser reintegrada na posse do bem (fls. 7/31).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação às fls. 110/125, acompanhada dos documentos de fls. 126/136. Preliminarmente, suscitou a ilegitimidade ativa por ausência de comprovação do exercício da posse pela autora.

No mérito, afirma que reside no apartamento 401 desde 1996 e que a unidade 402 esteve abandonada pela autora.

Sustenta que adquiriu a posse do apartamento 402 de forma onerosa em fevereiro de 2016 perante terceiro (José Jovaldir Zeni), fls.128, mediante recibo particular, e efetuou a unificação das duas unidades residenciais.

Requer a improcedência dos pedidos e, subsidiariamente, a condenação da autora ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas, com direito de retenção do bem até o integral ressarcimento (fls. 110/125).

Decisão saneadora às fls. 186 fixando como ponto controvertido a legitimidade da posse ou detenção exercida no imóvel objeto da demanda e deferindo a produção de prova documental e oral.

Laudo pericial acostado às fls. 439, complementado às fls. 466, atestando que a ré promoveu a unificação dos apartamentos 401 e 402 mediante abertura de um vão na parede divisória, além de troca de tubulações, revestimentos e adequações elétricas na área da cozinha, estimando as intervenções no valor de R\$ 8.670,15 (fls. 439 e 466).

Instada a se manifestar, a Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro informou às fls. 522 e 780 que a unidade 402 consta cadastrada em nome da autora MARIA JOSÉ DO CARMO, inexistindo registro formal de cancelamento, devolução ou revogação do direito de uso em favor do ente público (fls. 522 e 780). Em igual sentido, o Rioprevidência confirmou que a autora, Apelada, figurava como ocupante cadastrada do apartamento 402 e a ré, Apelante, do apartamento 401 (fls. 785/786).

Sentença às fls. 1011/1015 julgando procedente o pedido autoral para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel, concedendo o prazo de 30 dias para desocupação voluntária pela ré e determinando que esta desfaça a unificação das unidades às suas expensas. Julgou improcedente o pedido contraposto de indenização por benfeitorias e direito de retenção, condenando a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de

10% sobre o valor da causa, suspensa a exigibilidade por força da gratuidade de justiça (fls. 1011/1015).

Apelação da ré às fls. 1033/1042 alegando que a autora não comprovou o exercício fático e atual da posse, que o bem permaneceu abandonado por anos e que adquiriu a posse de boa-fé, conferindo função social ao imóvel. Invoca a aplicação da Teoria da Aparência e requer o provimento do recurso para julgar improcedente o pedido ou, subsidiariamente, garantir a indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção (fls. 1033/1042).

Contrarrazões da autora às fls. 1048/1049 pugnando pelo desprovimento do recurso e pela manutenção da sentença em seus integrais termos (fls. 1048/1049).

Manifestação da d. Procuradoria de Justiça às fls. 1058/1060 opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso interposto (fls. 1058/1060).

É relatório. Passo a decidir.

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade, de forma a trazer o seu conhecimento.

Na análise do mérito a sentença também deve ser mantida.

Como é sabido, a proteção possessória pressupõe a demonstração do exercício da posse prévia e da

ocorrência do esbulho, nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel integrante do patrimônio público do Estado do Rio de Janeiro, a utilização por particulares sujeita-se a regime jurídico próprio de Direito Administrativo, exigindo prévia autorização, permissão ou concessão outorgada pelo ente público titular do domínio (fls. 522 e 780).

Conforme restou demonstrado nos autos pelas faturas de recolhimento de taxa de uso e pelas informações oficiais prestadas pela Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro e pelo Rioprevidência, a autora exercia regularmente a ocupação autorizada do apartamento 402, sem que tenha havido qualquer ato formal de revogação ou cancelamento da outorga pelo Poder Público (fls. 19/27, 522 e 780/786).

Por outro lado, a ré, moradora da unidade vizinha (401), adentrou no apartamento 402 mediante ajuste privado celebrado com terceiro desprovido de qualquer título legítimo, promovendo a unificação das unidades à revelia da Administração Pública (fls. 110/125 e 128).

A cessão ou "venda" de direitos de ocupação sobre bem público realizada entre particulares é ato juridicamente ineficaz perante o Estado e terceiros legitimados, uma vez que

somente o ente público titular do domínio dispõe de competência para conceder, transferir ou retomar o uso de seus bens (fls. 1011/1015).

Nesse contexto, a ocupação exercida pela ré sobre o bem público sem o consentimento estatal não induz posse, mas mera detenção precária, insuscetível de gerar proteção possessória ou de afastar o direito da ocupante regularmente cadastrada (fls. 1058/1060).

Não há como acolher a tese de boa-fé ou a aplicação da Teoria da Aparência, haja vista que a ré, residente do próprio edifício, tinha pleno conhecimento da natureza pública do imóvel e da ilicitude de transações privadas envolvendo a transferência do uso de bem do Estado (fls. 110/125).

De igual forma, revela-se descabido o pleito subsidiário de indenização pelas benfeitorias e de reconhecimento do direito de retenção, ante a natureza precária da detenção exercida sobre o bem público.

Sobre a matéria, este Egrégio Tribunal de Justiça manifestou-se nos seguintes termos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - OCUPAÇÃO INDEVIDA DE BEM PÚBLICO - MERA DETENÇÃO - PRINCÍPIOS DA INDISPONIBILIDADE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E DA SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. A

jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta, inclusive, o direito à indenização por benfeitorias. O uso do bem público municipal pelos autores ocorreu sem o consentimento da municipalidade. Não existindo uma permissão ou concessão para o uso do bem público, estará configurada ocupação indevida. Enquanto os autores irregularmente ocuparam a propriedade do ente público, não se mantiveram na qualidade de possuidores, mas, tão somente, como detentores, nos termos da Súmula n.º 619 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes. Sentença de procedência que não merece reparo. Negado provimento ao recurso. (0323234-03.2018.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 04/02/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

Outrossim, no mesmo sentido orienta-se a jurisprudência desta Corte Fluminense no tocante à ausência de proteção possessória do ocupante irregular de bem público:

EMENTA: Apelação Cível. Ação de reintegração de posse. Bem público ocupado por particular. Sentença de improcedência. Recurso da parte autora. Bens públicos que estão sujeitos a regime jurídico de Direito Público, diferente daquele aplicado aos bens privados. Características da Inalienabilidade, impenhorabilidade, imprescritibilidade e impossibilidade de oneração.

Ocupação do bem público, por particular, que não assegura direito a usucapião. Posse do Município que decorre de decisão judicial proferida em ação de desapropriação. Ocupação do imóvel pelo réu que juridicamente é considerado mera detenção. Ausência de proteção possessória. Direito a indenização por benfeitorias. Provimento do recurso para julgar procedente o pedido. (0001174-71.2018.8.19.0046 - APELAÇÃO. Des(a). CLAUDIO BRANDÃO DE OLIVEIRA - Julgamento: 06/07/2023 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

A alegação da apelante de que a autora teria abandonado o bem não afasta a procedência do pedido reintegratório, haja vista que o vínculo administrativo de ocupação formal permaneceu hígido perante o Estado do Rio de Janeiro, sendo ilícita a autotutela exercida pela ré ao ingressar no imóvel e unificá-lo à sua unidade (fls. 1011/1015 e 1058/1060).

Portanto, a sentença ora hostilizada não merece qualquer reparo, pois foi proferida após minuciosa e criteriosa apreciação das provas produzidas pelas partes.

Diante do exposto, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso, majorando os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade de justiça concedida à recorrente.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica

Desembargador. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR.

Relator