Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
935
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010834-88.2018.8.19.0208

APELANTE: **VIOLETA FONSECA CHRISTO REP/P/CURADORIA ESPECIAL**

APELADA: **LIANA DO CARMO DA SILVA**

ORIGEM: **JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MEIER**

RELATORA: **DESEMBARGADORA LÚCIA ESTEVES**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE DE CITAÇÃO POR EDITAL. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta contra sentença proferida em Ação de Usucapião Extraordinária ajuizada com pedido de declaração de aquisição originária da propriedade de imóvel residencial, sob alegação de posse exercida desde 1991, de forma contínua, mansa, pacífica, sem oposição e com ânimo de dona, com moradia habitual no local.

2. A sentença julgou procedente o pedido para declarar adquirida a propriedade por usucapião extraordinária e determinar a expedição de mandado ao registro imobiliário

LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES:17537 Assinado em 04/11/2026 18:46:02
Local: GAB. DES(A)LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
936
Carimbado Eletronicamente

competente para abertura de matrícula em nome da autora.

3. Apelo da Ré, representada por Curadoria Especial, arguindo, em preliminar, a nulidade da citação por edital por inobservância do art. 257, II, do CPC. No mérito, alegou insuficiência da prova da posse qualificada e da continuidade da ocupação pelo prazo legal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a citação por edital é nula por ausência de comprovação de publicação na plataforma de editais do CNJ; e (ii) saber se o conjunto probatório é suficiente para demonstrar os requisitos da usucapião extraordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A preliminar de nulidade da citação por edital foi rejeitada. Os meios de localização da ré foram esgotados. O edital foi publicado antes da integração com a plataforma de editais, ocorrida apenas em 11/2024. Não houve inobservância apta a invalidar a relação processual.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
937
Carimbado Eletronicamente

6. Em Ação de Usucapião, é necessária a participação do titular registral atingido pela declaração judicial de aquisição originária. A ré foi citada nessa qualidade, conforme a certidão de ônus do imóvel.

7. O conjunto documental demonstrou a posse prolongada, contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dona e moradia habitual no imóvel por longo período. Foram juntados, entre outros documentos, certidão do imóvel, planta de situação, memorial descritivo, ART, contas, correspondências, declarações de vizinhos e notas fiscais de materiais de construção.

8. A contestação por negativa geral apresentada pela Curadoria Especial afasta os efeitos materiais da revelia, mas não retira a força probatória dos documentos regularmente juntados. Ausente prova concreta de precariedade, tolerância, comodato ou oposição da proprietária registral, mostra-se atendido o art. 1.238 do CC.

9. Sentença que não merece reparo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e desprovido.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
938
Carimbado Eletronicamente

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXIII; CPC, arts. 257, II, 373, I, e 246, § 3º; CC, arts. 1.238 e 1.241, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: n/a

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Apelação Cível nº 0010834-88.2018.8.19.0208**, em que é Apelante **VIOLETA FONSECA CHRISTO REP/P/CURADORIA ESPECIAL** e Apelada **LIANA DO CARMO DA SILVA;**

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **VIOLETA FONSECA CHRISTO REP/P/CURADORIA ESPECIAL** contra sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível Regional do Meier que, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária proposta por **LIANA DO CARMO DA SILVA,** julgou procedente o pedido, nos seguintes termos:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

"Trata-se de ação de usucapião ajuizada por LIANA DO CARMO DA SILVA em face de VIOLETA FONSECA CHRISTO, na qual requer a propriedade do imóvel situado à Rua Barão do Bom Retiro, nº 513, Apartamento 101, Engenho Novo, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20.715-002.

Alega, em síntese, que reside no imóvel desde 1991 de forma pacífica, contínua e sem oposição. Aduz que se encontra qualificada pela intenção de domínio, fazendo jus à prescrição aquisitiva do imóvel usucapiendo.

Decisão à fl. 574, conferindo a justiça gratuita à autora.

Manifestação do MP à fls. 579/581.

Manifestação da PGE à fls. 638.

Ré citada por edital à fls. 657, e não ofereceu contestação. Após curadoria especial, contestação por negativa geral à fls. 690.

Nova manifestação do parquet à fls. 719/720, deixando de intervir no processo.

Manifestação da PGM à fls. 825/826.

Manifestação da AGU à fls. 856/858.

É o relatório. Fundamento e decido.

Para o julgamento da lide não é necessária a produção de outras provas, estando o processo apto a ser sentenciado.

A controvérsia versa sobre pedido de usucapião extraordinário, modalidade prevista no art. 1.238 do Código Civil, a qual autoriza a aquisição da propriedade pelo exercício da posse por 15 anos, de forma contínua, mansa e pacífica, independentemente de justo título e boa-fé, reduzindo-se o prazo para 10 anos quando o

possuidor estabelece no imóvel sua moradia habitual ou nele realiza obras ou serviços de caráter produtivo, conforme dispõe o parágrafo único do referido dispositivo.

A razão de existir desse instrumento legal decorre diretamente da função social da propriedade, princípio de índole constitucional previsto no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal. A finalidade é regularizar situações fáticas consolidadas no tempo, protegendo a posse prolongada e diligente, em detrimento da propriedade formalmente titulada, porém desatendida em sua função socioeconômica.

Nos termos do art. 373, I, do CPC, competia à Autora comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente a posse prolongada, contínua, pacífica e exercida com animus domini.

A análise do vasto conjunto probatório acostado às fls. 10/525, 586/593 e 741/803 revela que a parte autora detém a posse do imóvel de maneira ininterrupta e pacífica, evidenciando residência habitual no local há décadas. Restava, portanto, verificar eventual oposição ao exercício dessa posse, oportunidade que foi amplamente assegurada ao longo do processo, que tramita há aproximadamente 8 anos.

Observa-se que foram regularmente citados o proprietário registral e o síndico após tentativas de localização, expedição de diligências e, inclusive, citação por edital. Nenhum deles apresentou oposição capaz de macular o exercício da posse ou impedir o reconhecimento da usucapião. Isento de citação de confrontantes por força do art. 246, § 3º do CPC.

Além disso, foram expedidos ofícios aos entes federativos, os quais informaram não possuir interesse na lide, conforme documentos à fls. 638, 825/826 e 856/858. Ainda, o Ministério Público se fez participante do feito, embora tenha deixado de intervir posteriormente, conforme se extrai da manifestação à fls. 579/581.

Todo o trâmite processual foi conduzido com estrita observância das cautelas necessárias para assegurar que a procedência do pedido não violaria direito de terceiros, mostrando-se incontroverso que a posse exercida pela Autora atende integralmente aos requisitos legais para a aquisição originária da propriedade.

Diante disso, verifica-se que a pretensão autoral merece acolhimento.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar adquirida, por usucapião extraordinário, a propriedade do imóvel em condomínio edilício situado à Rua Barão do Bom Retiro, nº 513, Apartamento 101, Engenho Novo, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20.715-002, servindo a presente sentença como título hábil para registro, nos termos do art. 1.241, Parágrafo Único, do Código Civil.

Determino a expedição de mandado ao oficial do Registro de Imóveis competente, para abertura de matrícula em nome da Autora, sem custas, uma vez observada a gratuidade de justiça conferida.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Transitada em julgado, dê-se baixa e arquive-se."

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
942
Carimbado Eletronicamente

Em suas razões (i.e. 000884), a Ré, ora Apelante arguiu, em preliminar, nulidade da sentença por vício na citação por edital, diante da inobservância do art. 257,II do CPC, inexistindo comprovação nos autos de que o edital tenha sido publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Tribunal e, na plataforma de editais do CNJ.

No mérito, afirmou que a sentença merece reforma, uma vez que, em se tratando de citação por edital, os fatos alegados exigem prova cabal por parte da Autora, ônus do qual não se desincumbiu.

Aduziu que a usucapião extraordinária exige a prova de posse mansa, pacífica e ininterrupta por, no mínimo, 15 (quinze) anos, prazo que pode ser reduzido para 10 (dez) anos caso o imóvel seja utilizado para moradia habitual.

No caso concreto, embora a Apelada alegue residir no local desde 1991, a ausência de uma instrução probatória robusta impede a verificação da continuidade e da falta de oposição durante todo esse período.

Pugnou pelo provimento do Apelo para acolher a preliminar de nulidade absoluta de todo o processado, a partir da citação ficta, em razão da flagrante inobservância dos requisitos formais e cumulativos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
943
Carimbado Eletronicamente

previstos no artigo 257, inciso II, do Código de Processo Civil, notadamente pela ausência de comprovação de publicação do edital na plataforma de editais do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), vício este que atinge a validade da relação processual e viola os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, impondo-se a anulação do ato citatório e da sentença, com o consequente retorno dos autos à vara de origem para a regularização da citação;

Subsidiariamente, que seja reformada a sentença para julgar improcedente o pedido.

Contrarrazões no i.e. 000896, defendendo a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

É o relatório.

VOTO

O Recurso preenche os seus pressupostos de admissibilidade, razão pela qual deve ser recebido nos seus regulares efeitos.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à existência de nulidade na citação por edital, e, no mérito, o acerto da sentença que julgou procedente o pedido para declarar a usucapião extraordinária do imóvel objeto da lide.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
944
Carimbado Eletronicamente

Ab initio, quanto à arguição de nulidade da citação editalícia, por inobservância dos requisitos formais e cumulativos previstos no artigo 257, inciso II, do CPC, esta não merece prosperar, vez que esgotados os meios de localização da parte ré, os quais restaram infrutíferos, tendo o edital sido publicado em agosto de 2022, antes da integração com a plataforma de Editais, a qual somente ocorreu em 11/2024.

Assim, suplantada a barreira processual passa-se ao mérito recursal.

Com efeito, tratando-se de Ação de Usucapião, mostra-se necessária a participação daquele que, segundo o registro imobiliário, ostenta a titularidade dominial atingida pela declaração judicial pretendida, uma vez que é precisamente contra a situação jurídica formal exteriorizada na matrícula que opera a sentença declaratória da prescrição aquisitiva.

Veja-se que foi nessa qualidade que a Ré foi citada, conforme consta da certidão de ônus do Imóvel objeto da lide, situado na Rua Barão de Bom Retiro, nº 513, apto 101, nesta cidade.

Confira-se:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
945
Carimbado Eletronicamente

1º SRI
Capital-RJ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS
GERALDO MENDONÇA
OFICIAL
ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO

TALÃO N.º 495129

IMÓVEL: Apartamento 101 situado na rua Barão de Bom Retiro nº 513, antigo 165 e a correspondente fração de 1/6 do respectivo terreno, na freguesia do Engenho Novo, cujo prédio onde se localiza o referido apartamento, esta construido em terreno de forma retangular, medido 10,00m de frente, mesma largura nos fundos e 28,80m de extensão por ambos os lados, confrontando a frente com a rua Barão do Bom Retiro, de um lado com prédio 161, de propriedade de Arnof Werneck Franco Genofe, de outro com o prédio 169 de propriedade de Narciso Carneiro e nos fundos com o prédio nº 9 de Joaquim Távora, pertencente a Jacob João José, PROPRIETÁRIO: Antonio Gonçalves da Cunha e s/m Zeila Perdigão Gonçalves da Cunha, brasileiros, proprietários, TÍTULO ANTERIOR: Lvº 3/AF, fls. 115, nº 23.163, registrado em 13-06-1944.-.-.-.-.- .. RL

R-1-06260-PROMESSA DE VENDA: Certifico, que pela escritura de 27-04-1965, lavrada em notas do 6º Ofício desta cidade, no livro 1512, fls. 76, Antonio Gonçalves da Cunha e s/m Zeila Perdigão Gonçalves da Cunha, prometeram vender o imóvel matriculado a Violeta Fonseca Christo. brasileira, industriária, casada, pelo valor de Cr$ 5.000,00, a ser pago na forma estabelecida na escritura. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1977-.-.- -.-.-.-.-.-.-.- -.- -.-.-.-.-.-.- -.-.-.-.-.-.-.-.. RI

R-2-06260-COMPRA E VENDA: Certifica, que por escritura de 10-10-1977 lavradas em notas do 6º Ofício desta cidade, Lvº 3210, fls. 38v, Antonio Gonçalves da Cunha e s/m Zeila Perdigão Gonçalves da Cunha, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF-002 348.777.15, venderam o imóvel matriculado a Violeta Fonseca Christo brasileira, industriária, CPF-059.381.717-68, casada com Nelson Vieira Christo, pelo valor de Cr$5.000,00.- O impisto de transmissão no valor de Cr$ 911,60 foi pago em 25-03-1977 pela guia nº 24/16166. Rio de Janeiro, 1º de novemoro de 1977.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.. RL

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
946
Carimbado Eletronicamente

lor de Cr$ 911,60 foi pago em 25-03-1977 pela guia nº 24/16166.Rio de Janeiro,1º de novembro de 1977.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.RL

Mod 22 - 20 000 fls 05/91

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matricula a que se refere extraída nos termos do Art.19 § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo como requerido, com buscas no indicador real até a data mencionada abaixo.

O Oficial: ______________

☐ GERALDO MENDONÇA	TITULAR MATR.: 06/1175
☐ ROZALDO GRAEFF VIEIRA	SUBST. MATR.: 94/4815
☒ VERA L. GRAEFF MACEDO	SUBST. MATR.: 94/4817

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
27
Carimbado Eletronicamente

No mérito, não assiste razão à Apelante.

Com efeito, cuida-se de Ação de Usucapião Extraordinária, na qual a Autora logrou comprovar exercer a posse sobre o apartamento desde 1991, de forma contínua, mansa, pacífica, sem oposição e com *animus domini*, tendo estabelecido no local sua moradia habitual.

Para amparar tal alegação, foram juntados a certidão do imóvel (ID000003), a planta de situação (ID 000028), o memorial descritivo (ID000029), a ART correspondente, além de extenso acervo documental destinado a demonstrar a ocupação prolongada do bem.

A certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel demonstra inexistência de débitos inscritos em dívida ativa, além de identificar o bem objeto da demanda (ID000519).

Também foram juntadas certidões negativas em nome da autora perante a Justiça Federal, Justiça do Trabalho e este Tribunal, bem como outras certidões de distribuição posteriormente acostadas por petição, providências que reforçam a regularidade documental exigida para o processamento da ação, embora não constituam, por si, prova da posse.

A prova principal da posse prolongada reside no vasto conjunto documental referido na própria sentença, composto por contas, correspondências e demais documentos vinculados ao imóvel ao longo de extenso lapso temporal.

Some-se a isso a juntada de declarações de vizinhos e notas fiscais de materiais de construção, expressamente mencionadas na inicial como elementos demonstrativos de que a autora não apenas residia no bem, como nele promoveu obras de conservação e melhoria.

Por outro lado, a alegação da Apelante de que, por ter sido apresentada contestação por negativa geral, não subsistiria a presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial, não merece prosperar.

A observação é correta em abstrato, mas disso não decorre, automaticamente, a insuficiência da prova.

A negativa geral da Curadoria Especial impede a incidência dos efeitos materiais da revelia, mas não neutraliza o valor probatório dos documentos regularmente juntados aos autos.

Em outras palavras, a controvérsia exige apreciação do conjunto probatório produzido, e não conduz, por si só, à improcedência do pedido.

E o conjunto probatório, no caso, mostra-se suficiente.

Inexiste, outrossim, qualquer prova concreta de precariedade da posse, comodato, tolerância ou oposição exercida pela proprietária registral durante o longo período de ocupação.

A regularidade do procedimento também reforça a consistência da pretensão autoral.

Os eventuais interessados foram citados por edital (ID000636).

O síndico do prédio foi citado via postal (ID000606), tendo sido posteriormente certificado que não apresentou manifestação (ID000680).

As Fazendas informaram não possuir interesse no feito.

Tais manifestações corroboram a conclusão de que o processamento da demanda observou as cautelas necessárias para salvaguarda de eventuais interesses de terceiros e dos entes públicos.

Também não se identifica cerceamento de defesa pela ausência de audiência de instrução, sendo o julgamento antecipado da lide admissível quando a prova documental se revela suficiente para o convencimento judicial, nos termos do sistema processual civil.

No caso, a Curadoria Especial foi intimada em diversas oportunidades ao longo do trâmite processual e, após o processo ser considerado maduro para sentença, limitou-se a consignar que aguardava o julgamento (ID000879).

Não houve requerimento específico de produção de prova oral apto a demonstrar necessidade concreta de dilação probatória, de modo que não há nulidade a reconhecer.

A usucapião extraordinária prescinde de justo título e boa-fé, exigindo posse contínua, mansa e pacífica pelo prazo legal, reduzido quando estabelecida moradia habitual no imóvel.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
950
Carimbado Eletronicamente

A narrativa autoral de posse desde 1991, aliada ao acervo documental reconhecido pelo juízo de origem como apto a evidenciar residência habitual por décadas, satisfaz os requisitos legais, tendo a logrado provar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Dessa forma, o Apelo não merece provimento, tendo a sentença dado correta solução à lide.

Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO** para manter a sentença recorrida por suas próprias razões.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

LÚCIA ESTEVES
Desembargadora Relatora