Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
397
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0009255-08.2018.8.19.0014
APELANTE: CARLOS ALEXANDRE FERNANDES DA SILVA
APELADOS: DAVID FERNANDES DA SILVA
IGOR JUNIO FERNANDES DA SILVA
JOHN MAICON DA SILVA PIRES
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE APELANTE E PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DOS DEMAIS AUTORES. INCONFORMISMO. A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE BEM IMÓVEL POR USUCAPIÃO SUBORDINA-SE À PRESENÇA DE ALGUNS REQUISITOS ESSENCIAIS, DENTRE ELES A POSSE COM *ANIMUS DOMINI,* ININTERRUPTA, SEM OPOSIÇÃO (MANSA E PACÍFICA), PELO PRAZO ESTABELECIDO NA LEI. NO CASO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, PLEITEADA PELO APELANTE, EXIGE-SE APENAS A POSSE MANSA E PACÍFICA COM *ANIMUS DOMINI* PELO PERÍODO DE 15 ANOS, CONFORME PREVISÃO DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. NO CASO DOS AUTOS, O JUÍZO A QUO RECONHECEU O *ANIMUS DOMINI* DOS AUTORES DA AÇÃO, COM EXCEÇÃO DO APELANTE, PELO FATO DESTE NÃO RESIDIR NO IMÓVEL. OCORRE QUE O APELANTE SEMPRE EXERCEU A POSSE INDIRETA DO IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DO DIREITO DE SAISINE QUE É ASSEGURADO AOS HERDEIROS, NOS TERMOS DO ART. 1.984 DO CÓDIGO CIVIL, TRANSMITINDO-SE A POSSE AOS HERDEIROS POR EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL, SEGUNDO O ART. 1.206 DO REFERIDO DIPLOMA LEGAL. SENDO ASSIM, COM A MORTE DO AUTORES DA HERANÇA, O IMÓVEL TRANSMITIU-SE A SEUS HERDEIROS, POR FORÇA DO PRINCÍPIO DA SAISINE, INCLUSIVE AO APELANTE, UMA VEZ QUE QUE OS HERDEIROS FORAM INVESTIDOS NA POSSE E ADMINISTRAÇÃO DOS BENS DA AUTORA DA HERANÇA, CUJO EXERCÍCIO FÁTICO DA POSSE NÃO É REQUISITO ESSENCIAL PARA QUE TENHAM DIREITO À PROTEÇÃO POSSESSÓRIA, VISTO QUE SUA TRANSMISSÃO É *OPE LEGIS*. OS DEMAIS COAUTORES RECONHECEM O APELANTE, COMO LEGÍTIMO POSSUIDOR E HERDEIRO DO IMÓVEL EM QUESTÃO, JÁ QUE NA PRÓPRIA INICIAL JÁ SE AFIRMA A EXISTÊNCIA DE UMA COMPOSSE HARMÔNICA E INDIVISÍVEL. NÃO

CLEBER GHELFENSTEIN:14995 Assinado em 23/07/2026 16:08:50
Local: GAB. DES CLEBER GHELFENSTEIN

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
398
Carimbado Eletronicamente

HÁ, PORTANTO, QUALQUER OPOSIÇÃO AO DIREITO PLEITEADO PELO APELANTE PELAS DEMAIS PARTES DO PROCESSO. ENTENDIMENTO DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0009255-08.2018.8.19.0014 em que é apelante CARLOS ALEXANDRE FERNANDES DA SILVA e apelados DAVID FERNANDES DA SILVA, IGOR JUNIO FERNANDES DA SILVA e JOHN MAICON DA SILVA PIRES.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Exmo. Des. Relator.

VOTO DO RELATOR

De início, menciono que se encontram presentes todos os requisitos de admissibilidade do recurso, merecendo, assim, ser conhecido.

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. sentença proferida pelo r. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes às fls. 361/363-000361, abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

> *"DAVID FERNANDES DA SILVA, IGOR JÚNIO FERNANDES DA SILVA, CARLOS ALEXANDRE FERNANDES DA SILVA e JOHN MAICON DA SILVA PIRES aforaram "ação de usucapião" expondo que exercem posse mansa e pacífica há mais de quinze anos sobre o imóvel situado à Rua Tatão Gomes, n. 142, Parque São Benedito, nesta cidade.*
> *Narraram que residem no local desde o falecimento de João José Emílio da Silva e Senhorinha Fernandes da Silva, genitores de David Fernandes da Silva e avós dos demais autores. Relataram ainda que o imóvel não possui registro imobiliário. À base de tais assertivas, postularam a declaração de aquisição da propriedade pela usucapião.*
> *Os confinantes foram citados, mas não se manifestaram (fl. 201).*
> *As Fazendas Públicas não manifestaram interesse pelo imóvel usucapiendo (fls. 82, 277 e 306).*
> *Em seguida, foi designada audiência de instrução e julgamento (fl. 306), momento em que foram ouvidas testemunhas arroladas pelos autores (fl. 353).*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
399
Carimbado Eletronicamente

> *A seguir, os autores apresentaram esclarecimento acerca da cadeia sucessória dos direitos relativos ao imóvel (fl. 358).*
> *Esse, o relatório."*

Os pedidos foram julgados da seguinte forma:

> "JULGO, pois, PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado na peça inicial para DECLARAR a AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel descrito nestes autos pelos autores David Fernandes da Silva, John Maicon da Silva Pires e Igor Júnio Fernandes da Silva, na forma do art. 1.238 do Código Civil.
> Nesses termos, EXTINGO O PROCESSO, com resolução de mérito, nos moldes do art. art. 487, I, do Código de Processo Civil.
> Custas pelos autores, observada a gratuidade de justiça.
> Registrada eletronicamente. Publique-se e intimem-se, inclusive para fins do art. 207, § 1º, I, do CNCGJ.
> Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado para registro, estando a parte autora dispensada do recolhimento do ITBI e do ITCMD, vez que usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, bem como dos emolumentos cartorários, em razão da gratuidade de justiça.″

Recurso de apelação interposto pelo autor às fls. 370/377-000370, onde requer a reforma parcial da sentença para que seu pedido seja julgado procedente, sob o fundamento de que o apelante é herdeiro, assim como os demais coautores, sendo que seu direito sucessório, da mesma forma que o de Igor e John Maicon, decorre do falecimento de sua genitora. Portanto, a origem da posse do apelante é idêntica à dos demais coautores, de maneira que deve também ser reconhecido seu *animus domini* em relação ao imóvel. Aduz que o Código Civil, em seu artigo 1.197, admite expressamente a coexistência da posse direta e indireta, estabelecendo que o fato de alguém ter a coisa em seu poder não anula a posse daquele de quem a coisa foi havida, não exigindo residência física como requisito obrigatório para a configuração da posse em qualquer de suas modalidades, bastando o exercício de qualquer dos poderes inerentes à propriedade previstos no art. 1.228 do diploma civil. Frisa que é reconhecido pelos demais coautores, que tiveram sua pretensão julgada procedente, como legítimo possuidor e herdeiro do imóvel em questão, uma vez que todos ingressaram conjuntamente com a presente demanda, reafirmando a existência de uma composse harmônica e indivisível.

É o relatório.

Em verdade, a sentença merece a reforma pretendida. Vejamos, objetivamente.

Cinge-se a controvérsia recursal em se verificar se estão presentes os requisitos legais da usucapião pretendida pelo apelante.

A aquisição originária de bem imóvel por usucapião subordina-se à presença de alguns requisitos essenciais, dentre eles a posse com *animus*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
400
Carimbado Eletronicamente

domini, ininterrupta, sem oposição (mansa e pacífica), pelo prazo estabelecido na lei.

Na definição de Caio Mário da Silva Pereira (in PEREIRA. Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil, Rio de Janeiro: Forense, 4ª ed., v.4, p.119.), a usucapião constitui: "*a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei*."

No caso da usucapião extraordinária, pleiteada pelo apelante, exige-se apenas a posse mansa e pacífica com *animus domini* pelo período de 15 anos, conforme previsão do art. 1.238 do Código Civil:

> *Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*
>
> *Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

No caso dos autos, o juízo a quo reconheceu o *animus domini* dos autores da ação, com exceção do apelante, pelo fato deste não residir no imóvel.

Ocorre que o apelante sempre exerceu a posse indireta do imóvel em decorrência do direito de saisine que é assegurado aos herdeiros, nos termos do art. 1.984 do Código Civil, transmitindo-se a posse aos herdeiros por expressa disposição legal, segundo o art. 1.206 do referido diploma legal.

Sendo assim, com a morte do autores da herança, JOÃO JOSÉ EMÍLIO DA SILVA e SENHORINHA FERNANDES DA SILVA, o imóvel transmitiu-se a seus herdeiros, por força do princípio da Saisine, inclusive ao apelante, uma vez que que os herdeiros foram investidos na posse e administração dos bens da autora da herança, cujo exercício fático da posse não é requisito essencial para que tenham direito à proteção possessória, visto que sua transmissão é ope legis.

Importante ressaltar que, no presente caso, os demais coautores reconhecem o apelante, como legítimo possuidor e herdeiro do imóvel em questão, já que na própria inicial já se afirma a existência de uma composse harmônica e indivisível. Não há, portanto, qualquer oposição ao direito pleiteado pelo apelante pelas demais partes do processo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
401
Carimbado Eletronicamente

Tal entendimento encontra abrigo na jurisprudência do STJ deste Tribunal de Justiça. Neste sentido:

> *DIREITO CIVIL. POSSE. MORTE DO AUTOR DA HERANÇA. SAISINE. AQUISIÇÃO EX LEGE. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA INDEPENDENTE DO EXERCÍCIO FÁTICO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *1. Modos de aquisição da posse. Forma ex lege: Morte do autor da herança. Não obstante a caracterização da posse como poder fático sobre a coisa, o ordenamento jurídico reconhece, também, a obtenção deste direito na forma do art. 1.572 do Código Civil de 1916, em virtude do princípio da saisine, que confere a transmissão da posse, ainda que indireta, aos herdeiros, independentemente de qualquer outra circunstância.*
> *2. A proteção possessória não reclama qualificação especial para o seu exercício, uma vez que a posse civil - decorrente da sucessão -, tem as mesma garantias que a posse oriunda do art. 485 do Código Civil de 1916, pois, embora, desprovida de elementos marcantes do conceito tradicional, é tida como posse, e a sua proteção é, indubitavelmente, reclamada.*
> *3. A transmissão da posse ao herdeiro se dá ex lege. O exercício fático da posse não é requisito essencial, para que este tenha direito à proteção possessória contra eventuais atos de turbação ou esbulho, tendo em vista que a transmissão da posse (seja ela direta ou indireta) dos bens da herança se dá ope legis, independentemente da prática de qualquer outro ato.*
> *4. Recurso especial a que se dá provimento.*
> *(**REsp n. 537.363/RS, relator Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), Terceira Turma, julgado em 20/4/2010, DJe de 7/5/2010.)***

0821827-18.2022.8.19.0209 - APELAÇÃO
Des(a). LUIZ ROLDAO DE FREITAS GOMES FILHO - Julgamento: 26/02/2026 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. USUCAPIÃO ARGUIDO EM DEFESA COM PEDIDO CONTRAPOSTO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL E DO PEDIDO CONTRAPOSTO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. COM O FALECIMENTO DA AUTORA DA HERANÇA, SE DEU A AQUISIÇÃO IMEDIATA DA PROPRIEDADE E TRANSMISSÃO DA POSSE INDIRETA DO IMÓVEL AO ESPÓLIO ATÉ A DIVISÃO DO ACERVO AOS HERDEIROS PELA PARTILHA DOS BENS. ARTS. 1.206 E 1.784 DO CC. EXERCÍCIO FÁTICO DA POSSE NÃO É REQUISITO ESSENCIAL PARA QUE O HERDEIRO TENHA DIREITO À PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. TRANSMISSÃO DA POSSE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
402
Carimbado Eletronicamente

INDIRETA OPE LEGIS QUE AUTORIZA O MANEJO DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS PARA A DEFESA DE DIREITO. ART. 1.228 DO CC. HAVENDO CONFLITO ENTRE POSSUIDORES DIRETOS E INDIRETOS, TERÁ ÊXITO AQUELE QUE DETIVER A MELHOR POSSE. PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ. COMPROVADO O CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS CONSTANTES NO ARTIGO 561 DO CPC E O MANIFESTO ESBULHO DA PARTE RÉ, OUTRO NÃO PODERIA SER O DESFECHO DA LIDE SENÃO A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO POSSESSÓRIO. POSSE DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS NÃO PASSÍVEIS DE RESSARCIMENTO NO CASO CONCRETO. ARTIGO 1.220 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

APELAÇÃO - 0037707-92.2017.8.19.0004
Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 09/10/2024 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DECORRENTE DE ALEGADO ESBULHO POSSESSÓRIO. Sentença de parcial procedência para promover a reintegração de posse do imóvel situado na situado na Alameda Dom Pedro II, 540, Venda da Cruz, São Gonçalo/RJ, em favor do autor, bem como devendo os réus se absterem de turbar a posse do mesmo. Apelação da parte ré. Nos termos dos art. 560 e 561 do CPC, para o ajuizamento da ação de reintegração de posse, é necessário provar a posse anterior do imóvel, a prática do esbulho, perda da posse em razão do ato ilícito e a data de sua ocorrência. Pelo princípio de saisine, aberta a sucessão, a posse e propriedade dos bens da herança são transferidos automaticamente aos herdeiros (arts. 1.784 e 1791 do Código Civil). Assim, o exercício fático da posse não é requisito essencial para que o herdeiro tenha direito à proteção possessória contra eventuais atos de turbação ou esbulho, tendo em vista que sua transmissão se dá ope legis. Precedente do STJ. Nos termos do art. 1197 do Código Civil, é irrelevante o fato de o possuidor exercer a posse direta/imediata sobre o bem, sendo necessária, tão somente, a prova de que o proprietário estava em efetivo exercício da posse indireta/mediata (poder fático sobre a coisa), quando da prática do esbulho (privação do poder físico sobre a coisa). Restou devidamente comprovada a posse anterior da genitora do autor sobre o bem. As faturas de energia elétrica juntadas aos autos pela própria parte ré demonstram que a genitora do autor exercia a posse do imóvel antes mesmo de novembro de 2011. O próprio réu admitiu, por via transversa, que sua posse era precária e clandestina. Testemunhas ouvidas em juízo que, embora afirmem que o réu ocupa o imóvel, não sabem precisar a que título. A posse injusta não se pode converter em posse justa

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
403
Carimbado Eletronicamente

> *quer pela vontade ou pela ação do possuidor, de nada valendo os argumentos da parte ré que ocupou o terreno pacificamente, sem oposição, pagando tributos. O fato do imóvel se encontrar vazio não significa que estava abandonado, visto que a presunção de desocupação da moradia não torna justa a ocupação perpetrada sem justo título para ocupação. Ainda que o imóvel estivesse abandonado, isso não torna lícita a invasão, configurando a posse precária e de má-fé da parte ré que ocupou terreno pertencente a terceiro. A posse injusta afasta o animus domini e impede a aquisição da propriedade via usucapião especial urbano por aquele que invade imóvel. Nos termos do art. 373, inciso I, do CPC, é ônus do postulante comprovar que as benfeitorias realizadas são necessárias, o que não ocorreu no caso dos autos. Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO.*

Destarte, porquanto não se examinou com perfeição os fatos e se não aplicou corretamente o direito, a sentença merece a reprimenda pretendida.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento e provimento do apelo, julgando procedente o pedido em favor do apelante CARLOS ALEXANDRE FERNANDES DA SILVA, declarando a sua aquisição da propriedade do imóvel descrito nestes autos em copropriedade com os demais autores.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ