Apelação Cível nº 0000136-14.1997.8.19.0061

RELATOR:	**DES. CÉSAR CURY**
APELANTE:	EDSON DE SOUZA FERREIRA
APELADO:	PREDIAL MONTEVERDE LTDA E OUTROS
JUIZ:	ANTONIO ALVES CARDOSO JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL ARGUIDA COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSE *AD USUCAPIONEM* COMPROVADA. IMPLEMENTAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS ANTES DA OPOSIÇÃO DO PROPRIETÁRIO. REFORMA DA SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. Caso em Exame

Apelação cível interposta pela parte ré contra sentença que julgou procedente ação reivindicatória, confirmando a imissão na posse em favor da autora, proprietária de imóvel rural adquirido em hasta pública. O réu sustentou nulidade da sentença por deficiência de fundamentação e, no mérito, alegou ter adquirido a posse do imóvel em 1985, exercendo-a de forma mansa, pacífica, contínua, produtiva e com *animus domini*, preenchendo os requisitos da usucapião especial rural, além de pleitear o direito de retenção por benfeitorias.

II. Questão em Discussão

Análise: (i) da alegada nulidade da sentença por ausência de fundamentação suficiente; (ii) da possibilidade de reconhecimento da usucapião especial rural como matéria de defesa em ação reivindicatória; e (iii) da demonstração dos requisitos da posse *ad usucapionem* anteriormente à oposição formal da proprietária registral.

III. Razões de Decidir

A sentença, embora sucinta, não é nula, pois examinou as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória, nos termos da Súmula 237 do STF, produzindo efeitos impeditivos à pretensão do proprietário, independentemente do ajuizamento de ação autônoma. A prova documental demonstrou que o réu exercia posse sobre o imóvel desde 1985, mediante cessão de posse, exploração produtiva da terra, cultivo agrícola, criação de animais, pagamento de ITR em seu nome e utilização do imóvel como moradia. O imóvel possui área aproximada de quatro hectares, estando preenchidos os requisitos previstos no artigo 1º da Lei nº 6.969/1981 para aquisição da propriedade por usucapião especial rural. A oposição formal da autora à posse exercida pelo réu somente ocorreu em 1993, mediante ajuizamento de ação possessória, quando já havia

CESAR FELIPE CURY:15416
Assinado em 09/07/2026 14:35:08
Local: GAB. DES. CESAR FELIPE CURY

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
719
Carimbado Eletronicamente

transcorrido o prazo legal de cinco anos exigido para a aquisição originária da propriedade, o que impede o acolhimento da pretensão reivindicatória.

IV. Dispositivo e Tese

Provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido reivindicatório, com inversão dos ônus sucumbenciais. Tese: A usucapião especial rural pode ser arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória, constituindo fato impeditivo da pretensão do proprietário quando comprovado o exercício de posse mansa, pacífica, contínua, produtiva e com animus *domini* pelo prazo legal anteriormente à oposição formal do titular do domínio.

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas

• Legislação: Art. 1º da Lei nº 6.969/1981; art. 1.228 do Código Civil; art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

• Jurisprudência: STF, Súmula 237; TJRJ, Apelação nº 0803568-86.2022.8.19.0075, Rel. Des. Carlos Fernando Potyguara Pereira, j. 26.05.2026; TJRJ, Apelação nº 0843849-98.2022.8.19.0038, Rel. Des. José Carlos Paes, j. 28.01.2026.

Rio de Janeiro, na data da assinatura.

Desembargador CESAR CURY
Relator

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado
Gabinete do Desembargador Cesar Felipe Cury

Apelação Cível nº 0000136-14.1997.8.19.0061

RELATOR:	**DES. CÉSAR CURY**
APELANTE:	EDSON DE SOUZA FERREIRA
APELADO:	PREDIAL MONTEVERDE LTDA E OUTROS
JUIZ:	ANTONIO ALVES CARDOSO JUNIOR

VOTO

Cuida-se de apelação interposta por EDSON DE SOUZA FERREIRA contra sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis.

Ação: Reivindicatória

Sentença (i-646): Procedência do pedido para confirmar a decisão de imissão na posse, tornando-a definitiva para consolidar a posse e propriedade nas mãos da autora. Condenou os réus Luiz Felipe Ponciano Ferreira, Fabio Ponciano Ferreira e Gabriela Ponciano Ferreira nas custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa na forma do parágrafo 2º do art. 85 do CPC.

Recurso: Apelação do réu EDSON (i-657), arguindo a nulidade da sentença por ausência de fundamentação idônea quanto às teses defensivas de usucapião especial e retenção de benfeitorias. Sustentou que demonstrou que se encontrava sob a posse direta do imóvel há mais de dez anos, através do recibo de compra e venda de 1985, imagens, cópias dos certificados de cadastro de 1988 e 1989 e ITR de 1990 e 1991. Argumentou que em 1992 os requisitos para a usucapião especial já estavam preenchidos, já que o apelante e sua esposa possuíam como sua, área rural, não excedente a 25 hectares, por 05 anos ininterruptos, produzindo e morando no local. Salientou que jamais houve abandonou o local, sendo ignorada a função social da propriedade.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Subsidiariamente, pugnou pela reforma da sentença, com a improcedência do pedido, alegando a comprovação da posse mansa, pacífica e com *animus domini*. Salientou que no laudo de avaliação realizado em 04/10/2003, foi constatado que no lote haviam plantações de várias espécies de árvores frutíferas, como laranjeiras, limoeiros e pessegueiros, tal como pastos destinados a bois e vacas, chiqueiro, galinheiro, canil e animais, tendo a avaliação total ficado em R$ 1.860,00. Na última perícia, realizada por engenheiro agrônomo, em 05/10/2004, foi constatado que havia o cultivo de frutíferas, que se apresentavam em fase de produção, tendo sido quantificadas em: 45 pés de cítricas, 01 pé de pêssego, 04 pés de goiaba e 04 pés de figo. Aduziu que a r. sentença deve ser reformada para reconhecer a usucapião como matéria de defesa, nos termos da súmula 237 do STF, julgando-se improcedente a ação reivindicatória. Ressaltou que não houve abandono, mas sim a impossibilidade de utilizar o imóvel temporariamente, por conta das fortes chuvas que assolaram a região serrana do Rio de Janeiro em janeiro de 2011, como demonstram as imagens acostadas nos id. 507/510. Pugnou, por fim, pela retenção das benfeitorias.

A parte autora apresentou **contrarrazões** (i-677), em prestígio do julgado, ressaltando que a invasão do imóvel em 1992 e, principalmente, o ajuizamento da Ação de Reintegração de Posse em 1993, mesmo que extinta sem resolução do mérito por inadequação da via eleita, demonstram inequivocamente a oposição à posse dos réus por parte da parte autora. Esclareceu que a posse dos réus jamais foi mansa, pacífica ou ininterrupta, elementos essenciais para a aquisição da propriedade por usucapião. A invasão do imóvel pela família Ferreira ocorreu em agosto de 1992, e poucos meses depois, em junho de 1993, a autora ingressou com uma Ação de Reintegração de Posse contra os mesmos ocupantes. Salientou que, embora aquela ação tenha sido extinta sem resolução do mérito por inadequação da via eleita (já que a Apelada, titular do domínio, nunca teve a posse direta do imóvel para reintegrá-la), a sua propositura é prova irrefutável da oposição clara e inquestionável à posse dos réus. A partir de então, a posse

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

dos réus tornou-se litigiosa e, portanto, não mais pacífica. Acrescentou que não se pode invocar usucapião quando o legítimo proprietário age para reaver o bem, mesmo que por via inadequada em um primeiro momento. A alegação de que os réus adquiriram a posse em 1985 através de "recibo de compra e venda da posse" não se sustenta diante do título de domínio da autora, que adquiriu o imóvel em hasta pública em 1987 e registrou-o em 1993.

Brevemente relatados, passa-se ao julgamento.

Encontram-se presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

Trata-se ação reivindicatória, ajuizada em 1997, que tem por base propriedade, adquirida em leilão, cuja carta de arrematação foi lavrada em 1987 e registrada em 1992.

Por sua vez, o réu e sua falecida esposa alegaram que cultivam a terra e criam animais no local desde 1985, quando adquiriram a posse do imóvel do Sr. Manoel Calçade (cf. i-111, pg.9), arguindo usucapião em sua defesa, bem como o direito de retenção por benfeitorias.

A parte ré pretende a anulação da sentença por falta de fundamentação.

Inicialmente, vejamos o teor da fundamentação do julgado:

> (...) Analisando a dinâmica dos fatos, verifica-se que a parte autora comprova a propriedade adquirida em hasta pública com a carta de arrematação devidamente registrada, ocorrida em 1987, fazendo jus a imitir-se na posse em face dos réus, invasores do local, devendo seu pedido ser acolhido.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
723
Carimbado Eletronicamente

> Alegam os réus que **se encontravam na posse do imóvel há dez anos sem fazer prova da posse mansa, pacifica e com animus domini, sendo certo que a autora ingressou com demanda de reintegração de posse no ano de 1992, ainda que não tenha logrado êxito, tornou a coisa litigiosa, afastando o requisito da posse pacifica**.
>
> Quanto a alegação de **direito de retenção por benfeitoria**, apesar do laudo constar a existência de plantio de árvores frutíferas, verifica-se que a propriedade foi retomada por abandono dos réus, perecendo qualquer benfeitoria que ali se encontrava, bem como, usufruíram dos frutos no período da ocupação irregular, não sendo devido qualquer valor a título de indenização.

A r. sentença, apesar de sucinta, não padece de nulidade, considerando os elementos constantes dos autos.

A posse *ad usucapionem* é aquela em que há exercício dos poderes inerentes à propriedade com *animus domini*, excluindo-se, então, os atos de mera tolerância, a simples detenção, bem como, as posses, exercidas em nome de terceiro e amparadas em contratos, tais como as locações e comodatos.

Sobre a questão, assim dispunha o artigo 1º da lei 6969/1981:

> *Art. 1º - Todo aquele que,* ***não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé,*** *podendo requerer ao juiz que assim o declare por*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Consigne-se, por oportuno, que a defesa mencionada na súmula 237 do Eg. STF[1], ao que tudo indica, se refere à hipótese de exceção, arguida em defesa, destinada apenas a afastar a pretensão, veiculada na inicial, não alcançando o efeito de uma efetiva declaração de aquisição de domínio, tal qual ocorreria no caso do ajuizamento de uma ação de usucapião.

Na hipótese, a parte ré conseguiu comprovar ser detentora de posse, mansa e pacífica do imóvel, que possui 4 hectares, pelo prazo necessário para aquisição do imóvel por usucapião.

De fato, a parte ré juntou, em sua resposta, documento datado de 1985 que comprovaria a aquisição da posse do imóvel junto ao Sr. Manoel Calçade, constando do documento em tela o carimbo do Cartório do 2º Ofício da região.

Os demais documentos, tais como fotografias de plantações, do galinheiro/chiqueiro, da casa, além das cópias de boletos de pagamentos dos ITR dos anos de 1986 a 1991, enrobustecem a alegação da parte ré, sendo certo que todas as guias do tributo estão em nome de EDSON DE SOUZA FERREIRA.

É certo que a parte autora adquiriu a propriedade do bem e se opôs formalmente quanto à posse da ré no ano de 1993, ao ajuizar ação de reintegração de posse. Ocorre que já estava configurado o prazo para aquisição do bem por usucapião pela parte ré.

Sobre o tema:

[1] STF, Súmula 237: "*O usucapião pode ser arguido em defesa".*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
725
Carimbado Eletronicamente

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. POSSE AD USUCAPIONEM. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação reivindicatória cumulada com pedido de tutela de urgência ajuizada por proprietária de imóvel registrado, visando a imissão na posse de área ocupada pela ré para fins comerciais e residenciais, com alegação de ocupação não autorizada. 2. Contestação com alegação de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini desde 1994, realização de benfeitorias, pagamento de tributos e pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva (usucapião) como matéria de defesa. 3. Sentença de improcedência dos pedidos autorais, com fundamento na ausência de posse injusta da ré e reconhecimento da posse consolidada e prolongada, apta a obstar a pretensão reivindicatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve julgamento extra petita pela apreciação da prescrição aquisitiva em sede de contestação; (ii) saber se é possível o reconhecimento da usucapião como matéria de defesa; e (iii) saber se a posse exercida pela ré é injusta e autoriza a procedência da ação reivindicatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A apreciação da prescrição aquisitiva como matéria de defesa não configura julgamento extra petita, sendo admitida pelo ordenamento jurídico e pela jurisprudência. 6. A usucapião pode ser arguida em contestação, independentemente do conhecimento da reconvenção, conforme entendimento consolidado. 7. A prova documental demonstra posse mansa, pacífica, pública e com animus domini pela ré por mais de vinte anos, com pagamento de tributos e utilização do imóvel como moradia e fonte de renda, sem oposição do proprietário registral. 8. A ausência de demonstração de posse injusta pela autora impede o acolhimento da ação reivindicatória, nos termos do art. 1.228 do CC. 9. A configuração dos requisitos da posse ad usucapionem afasta a procedência do pedido reivindicatório, ainda que não haja declaração formal de usucapião. 10. Majoração dos honorários advocatícios em grau recursal, observado o art. 85, § 11,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
726
Carimbado Eletronicamente

do CPC, ressalvada a gratuidade de justiça deferida à autora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento:
1. A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa em contestação, independentemente do conhecimento da reconvenção. 2. A posse mansa, pacífica, pública e com animus domini, exercida por mais de vinte anos, afasta a procedência da ação reivindicatória.
3. A ausência de posse injusta impede o acolhimento do pedido de imissão na posse.
Dispositivos relevantes citados_: CC, arts. 1.200, 1.228, 1.238; CPC, art. 85, § 11.
Jurisprudência relevante citada_: STF, Súmula 237; STJ, REsp 1.403.493/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 11.06.2019. (0803568-86.2022.8.19.0075 - APELAÇÃO. Des(a). CARLOS FERNANDO POTYGUARA PEREIRA - Julgamento: 26/05/2026 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROPRIEDADE ADQUIRIDA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E SEM VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E LIVRE DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. USUCAPIÃO EM DEFESA. POSSIBILIDADE. REQUISITOS PARA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DEMONSTRADOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS.
1. A ação reivindicatória tem como fundamento o direito do proprietário de buscar a restituição da coisa de quem injustamente a possua ou detenha, consoante art. 1.228, caput, do Código Civil.
2. Depreende-se dos autos que o autor, em 29.9.2022, adquiriu o imóvel objeto da lide diretamente da Caixa Econômica Federal, conforme escritura pública de compra e venda e certidão do RGI acostadas aos autos.
3. O imóvel em questão, sem vinculação ao Sistema Financeiro da Habitação e livre de qualquer gravame, foi arrematado pela Caixa Econômica Federal e integrou o seu patrimônio no período de 1994 a 2022 sem que a empresa pública federal tomasse qualquer medida atinente à sua destinação.
4. Neste interregno, as apeladas 1 e 2, em 03.12.1997 e 20.8.2007, adquiriram do antigo possuidor, mediante instrumento particular de compra e venda de benfeitorias

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
727
Carimbado Eletronicamente

> e cessão de posse, o referido bem com animus domini, comprovando nos autos a posse usucapionem (art. 1.028 CC) antes da aquisição do bem pelo autor em 29.9.2022.
> 5. Nestas circunstâncias, demonstrada a usucapião arguida como matéria de defesa, a manutenção da sentença de improcedência do pedido de imissão na posse é a medida que se impõe.
> 6. Diante do insucesso recursal e na forma do art. 85, §11 do atual Código de Processo Civil, majoram-se os honorários sucumbenciais ao patamar de 12% sobre o valor atualizado da causa em favor dos procuradores das apeladas.
> 7. Apelo não provido.
> (0843849-98.2022.8.19.0038 - APELAÇÃO. Des(a). JOSÉ CARLOS PAES - Julgamento: 28/01/2026 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL))

Como se vê, deve ser reformada a sentença vergastada.

Isso posto, **VOTO POR DAR PROVIMENTO** ao recurso para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido. Condeno a parte autora ao pagamento das custas e honorários, que fixo em 10% do valo da causa.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Desembargador **CESAR CURY**
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ