



Apelações Cíveis nº 0000896-74.2015.8.19.0014

Apelante 1: Luis Fernandes de Souza

Apelante 2: Distribuidora Farol Mar

Apelados: Os Mesmos e Ana Lúcia da Silva

Juízo prolator do *decisum* recorrido: Denise Ferrari Maeda Bayeux

Relator: Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO

A C Ó R D ã O

Apelações Cíveis. Ação Possessória. Civil. Demandante que objetiva a sua reintegração na posse de imóvel situado em Campos dos Goytacazes - RJ. Sentença de procedência, “*para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel mencionado nos autos, sob pena de multa diária de R\$100,00 até a efetiva reintegração*”. Apelos ofertados por Terceiro Interessado e pela Ré. Preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela Demandada que se rechaça. *Legitimatío ad causam*. Teoria da Asserção. Pertinência subjetiva para integrar a lide considerada *in status assertionis*. Mérito. Requerente que adquiriu o imóvel objeto da lide em 1993 e, ao retornar ao Brasil, em 2014, verificou que o bem estava sendo ocupado por terceiro. Estabelecimento comercial da Ré que se situa na parte de baixo do mesmo prédio. Requerida que alega, em contestação, que o Sr. Carlos Roberto Fernandes de Souza é o proprietário do imóvel e que a parte superior do bem foi cedida ao Sr. Luis Fernandes de Souza (1º Recorrente), o qual teria adquirido o domínio do bem por usucapião. Sr. Carlos Roberto que figura como proprietário apenas do imóvel localizado na parte inferior do prédio, onde funciona o estabelecimento comercial de sua esposa. Titularidade dos serviços de água e energia elétrica, da taxa de incêndio e do IPTU do bem objeto da lide que se encontra em nome da Postulante, a evidenciar a posse prévia da Autora. Mandado de Verificação produzido no curso da lide no qual, não obstante a indicação do bem objeto do litígio como endereço do Sr. Luis junto ao Conselho Regional de Contabilidade para fins de cobrança de anuidade, consta apenas que haveria indícios de que ali funcionou um escritório de contabilidade. Oficial de Justiça que destacou o péssimo estado de conservação do bem e a inexistência de qualquer placa no local que sinalizasse que ali funcionaria um escritório profissional. Configuração da invasão do bem por parte da Ré, que, por meio do Sr. Carlos Roberto, cedeu a parte superior do prédio ao irmão deste, à revelia da Demandante. Prova oral produzida no curso do feito que sinaliza que o início da ocupação do bem pelo terceiro





ocorreu por volta do ano de 2006. Oposição da Requerente em relação à ocupação do imóvel que restou evidenciada pela notificação extrajudicial encaminhada à Requerida e pelo Termo Circunstanciado, lavrado em 2014. Posse mansa e pacífica do bem pelo 1º Apelante que também resta afastada. Prolação de sentença de improcedência na Ação de Usucapião ajuizada pelo 1º Recorrente (Proc. nº 0006475-03.2015.8.19.0014). Preenchimento dos requisitos do art. 561 do CPC pela Autora. Apelantes que não lograram comprovar qualquer elemento capaz de afastar o direito autoral, não se desincumbindo, portanto, do ônus que lhes competia, a teor do art. 373, II, do CPC. Manutenção da sentença que se impõe. Incidência do art. 85, §11, do CPC em relação à Ré. Inaplicabilidade do mesmo dispositivo em desfavor do 1º Recorrente. Conhecimento e desprovimento de ambos os recursos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelações Cíveis nº 0000896-74.2015.8.19.0014, em que são Apelantes **LUIS FERNANDES DE SOUZA** e **DISTRIBUIDORA FAROL MAR** e Apelados **OS MESMOS** e **ANA LÚCIA DA SILVA**,

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Vigésima Câmara de Direito Privado, em sessão realizada em 06 de fevereiro de 2025, por unanimidade, no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** de ambos os recursos, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO
Relator



RELATÓRIO

Trata-se de Apelações Cíveis interpostas por **LUIS FERNANDES DE SOUZA** e **DISTRIBUIDORA FAROL MAR** contra a sentença de fls. 236/238 (IE nº 000236), proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Campos dos Goytacazes, que, no bojo de Ação Possessória ajuizada por **ANA LÚCIA DA SILVA**, julgou procedente a pretensão autoral, nos moldes *infra* transcritos (grifos nossos):

“(…)

DECIDO.

Inicialmente observo que, em relação ao imóvel em questão, foi proposta ação de usucapião pelo Sr. Luiz Fernandes de Souza em face da autora destes autos, que se encontra em apenso com sentença de improcedência, por entender que este não possuía os requisitos objetivos para usucapir o referido imóvel.

Rejeito a prescrição alegada pela parte ré, uma vez que se aplica ao presente caso o prazo prescricional de 10 anos, previsto no art. 205 do CC:

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Passo a análise de mérito.

Alega o autor, em apertada síntese, que a parte ré ocupa seu imóvel de forma indevida.

Verifico que o imóvel localizado na Avenida Doutor José Alves de Azevedo, 214, ALTOS, Parque Rosário, Campos dos Goytacazes/RJ foi adquirido pela autora, por compra feita a Rita Barreto Maciel, devidamente registrada no cartório do 7º Ofício de Campos, conforme Certidão do RGI, acostada às fls. 69.

Observe-se que a pretensão autoral de reintegração de posse se funda no contido no art. 1.228 do Código Civil que assim dispõe: ‘O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha’, porquanto o autor demonstrou a titularidade do domínio diante daquele que exerce injustamente a posse.

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

É cediço que esbulho é o ato pelo qual uma pessoa perde a posse de um bem que tem consigo (sendo proprietário ou possuidor) por ato de terceiro que a toma forçadamente, sem ter qualquer direito sobre a coisa que legitime o seu ato, sendo assegurado pelo artigo 1.228 do Código Civil, já citado, ao proprietário o direito de reaver o seu imóvel do poder de quem, injustamente, esteja na sua posse.

Direito esse também protegido pela Nossa Constituição Federal, considerando a propriedade como um direito fundamental.

Pelas provas dos autos, em especial os depoimentos ouvidos em sede de AIJ, restou apurado que o imóvel de baixo pertence a Carlos Roberto Fenardes de Souza e sua esposa Dalva Maria Ramos da Silva (donos da empresa requerida), enquanto que o imóvel da parte superior (objeto dos autos) é de propriedade da autora, tendo sido invadido pela empresa ré, mais ou menos no ano de 2006, que

posteriormente permitiu que o irmão do proprietário da parte de baixo, o Sr. Luiz Fernandes de Souza o utilizasse para realizar serviços de contabilidade, estando atualmente abandonado, conforme laudo elaborado no mandado de verificação realizado pelo OJA, fls.193.

Igualmente observo que os serviços básicos de energia elétrica e água se encontram regularmente registrados no nome da parte autora.

Da mesma forma, observa-se que esta é quem paga as despesas alusivas ao IPTU junto a prefeitura municipal referente ao dito imóvel, posto que, este ainda que se encontra registrado no cadastro imobiliário da Prefeitura de Campos, em nome da requerente, conforme doc. de fls.15.

Verifico também que a parte autora procedeu todos os meios possíveis para reaver sua posse, conforme notificação do réu, realizada no dia 09/01/15, AR de fls. 17, bem como Boletim de Ocorrência de invasão de propriedade, registrado na 134ª DP, Campos, fls. 18/19, no dia 17/12/2014. Logo, a posse do réu não se mostra de forma mansa, pacífica e duradoura, uma vez que há oposição por parte da proprietária.

Ademais, observo que em sede de AIJ, o Sr. Carlos Roberto Fenardes de Souza, representando sua esposa, Dalva Maria Ramos da Silva, proprietária da empresa ré, não se opôs ao pedido de reintegração de posse.

Por certo, presente a ilicitude da conduta do réu em se recusar a desocupar o imóvel do qual não é proprietário de forma amigável quando solicitado pela autora, não sendo o legítimo possuidor, em contrariedade ao disposto no artigo 1211 do CC, impõe-se se a procedência do feito para reintegrar o imóvel em questão na posse da parte autora.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel mencionado nos autos, sob pena de multa diária de R\$100,00 até a efetiva reintegração e, via de consequência, EXTINGUE-SE o presente feito, com resolução de mérito, com fulcro no disposto no artigo 487, I do CPC.

Condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em dez por cento sobre o valor dado à causa.

Serve a presente como mandado de reintegração de posse independente de trânsito em julgado, a título de decisão liminar para reintegrar a parte autora na posse do imóvel supradescrito, sob pena de multa diária de R\$100,00 até a efetiva reintegração.

Fixo o prazo de 15 para desocupação voluntária e retirada dos supostos bens e/ou documentos do referido imóvel. Após esse prazo, faculto a parte autora dar o destino que melhor lhe convier, autorizando o uso de força policial nos estritos limites da lei, caso necessário. (...)."

Alega o 1ª Recorrente, Terceiro Interessado, às fls. 252/258 (IE nº 000252), que mantinha a posse mansa e pacífica do imóvel objeto da lide há mais de dez anos, sendo reconhecido por todos como o proprietário do local. Aduz, nessa esteira, que a parte inferior do prédio pertence a seu irmão e a parte superior ao Apelante.



Argumenta, nesse sentido, que o mandado de verificação produzido no curso da lide e a prova testemunhal colhida em Audiência corroboram a tese de aquisição da propriedade do bem por usucapião, pugnando, desse modo, pelo provimento do recurso, para que seja reconhecida a improcedência do pleito autoral.

Sustenta a 2ª Apelante (Ré), às fls. 317/320 (IE nº 000317), por sua vez, a sua ilegitimidade passiva, sob a alegação de que a pessoa jurídica Requerida ocupa a parte inferior do prédio, sendo a parte superior ocupada pelo Sr. Luis Fernandes de Souza, que desenvolve atividade profissional no bem.

No mérito, assinala que a Autora passou a residir no exterior desde 1986 e apenas em 2015 retornou ao Brasil, tempo no qual o imóvel ficou abandonado. Aponta, nessa toada, que a Requerente teria demonstrado apenas a propriedade sobre o bem, não evidenciando o exercício prévio da posse do imóvel.

Requer, assim, o provimento do recurso, para que seja julgada improcedente a pretensão formulada na exordial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 365/370 (IE nº 000365), em prestígio ao julgado.

É o breve Relatório.



VOTO

Inicialmente, defere-se a gratuidade de justiça ao 1º Apelante para o processamento e julgamento do recurso em apreço, em homenagem ao Princípio Constitucional do Acesso à Justiça, consagrado no art. 5º, XXXV, da CR/88, considerado o deferimento da benesse ao litigante pelo Juízo de origem no feito em apenso (fl. 236 – IE nº 000236 – Proc. nº 0006475-03.2015.8.19.0014).

Assim, impende-se o conhecimento dos Apelos em apreço por se fazerem presentes seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Ainda em sede prefacial, convém rechaçar a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela 2ª Recorrente.

Com efeito, observa-se que, segundo a Teoria da Asserção – que se afigura a mais adequada quando se defende uma concepção abstrata do poder de agir –, *“a verificação da presença das ‘condições da ação’ se dá à luz das afirmações realizadas pelo autor em sua petição inicial, devendo o julgador considerar a relação jurídica deduzida em juízo in statu assertionis, isto é, à vista do que se afirmou”*¹.

Assim, a aferição em comento deve se restringir à narrativa aduzida pela Autora na inicial, a partir da qual se determinará a adequação para as partes figurarem no polo ativo e passivo da demanda *in statu assertionis*, restando, pois, o exame da titularidade do direito alegado reservado ao pronunciamento de mérito, após a fase instrutória, que, mesmo com resultado negativo, não desconstitui a legitimidade decorrente dos termos da petição inaugural.

Nesse sentido, verifica-se que a Postulante afirma na exordial que a Demandada teria invadido seu imóvel para utilizá-lo como depósito de bebidas, narrativa da qual se extrai a legitimidade da Ré para figurar no polo passivo da lide,

¹ CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Processo Civil* – Vol. I. 23ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 154.



cumprindo a análise a respeito da configuração de esbulho ou não pela Requerida ao exame de mérito.

Nesse cenário, em atenção aos termos das irresignações interpostas e ao Princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, cinge-se a controvérsia recursal ao acerto do *decisum* quanto ao preenchimento dos requisitos para a reintegração da Demandante na posse do imóvel.

Cumprido ressaltar, desde logo, que não assiste razão aos Recorrentes, encontrando-se correta a sentença combatida em suas conclusões, pelo que passa a integrar o presente *decisum* em fundamentação *per relationem* (art. 164, §4º, do RITJERJ).

Consoante cediço, nas demandas em que se discute a tutela da posse, como ocorre no presente feito, a análise deve ser direcionada ao caráter do exercício da posse propriamente dita, seja direta ou indiretamente.

Ademais, conforme disposto no art. 561 do Código de Processo Civil, a Postulante deve provar, para fins de deferimento do pleito de manutenção ou reintegração de posse, os seguintes elementos: (i) a sua posse; (ii) o esbulho/turbação praticado pelo réu; (iii) a data do esbulho/turbação; e (iv) a perda da posse.

Na hipótese *sub examine*, restou incontroverso que a Requerente adquiriu, em 1993, a propriedade do imóvel objeto da lide, localizado em Campos dos Goytacazes – RJ (cf. Certidão do Registro de Imóveis de fl. 69 – IE nº 000065), e que, ao retornar ao Brasil, em 2014, verificou que o bem estava sendo ocupado por terceiro.

Também restou evidenciado que o estabelecimento comercial da Ré se situa na parte de baixo do mesmo prédio do bem objeto da lide, alegando a Requerida, em contestação, que o Sr. Carlos Roberto Fernandes de Souza é o





proprietário do imóvel e que a parte superior do bem **foi cedida ao Sr. Luis Fernandes de Souza** (1º Recorrente) (fl. 39 – IE nº 000033), o qual teria adquirido o domínio do bem por usucapião.

Verifica-se, todavia que o Sr. Carlos Roberto Fernandes de Souza figura como proprietário **apenas do imóvel localizado na parte inferior do prédio** (fls. 88/89 – IE nº 000065), onde funciona o estabelecimento comercial de sua esposa, o que é inclusive confirmado em seu depoimento em Audiência.

Outrossim, extrai-se dos documentos de fls. 15, 20/24, 129/130 e 145/153 (IE nºs 000002, 000095 e 000132) que **a titularidade dos serviços de água e energia elétrica, taxa de incêndio e IPTU se encontra em nome da Postulante**, a evidenciar a posse prévia da Autora.

De outro lado, embora os documentos de fls. 180/189 (IE nº 000166) revelem a pontual indicação do bem objeto do litígio como endereço do Sr. Luis junto ao Conselho Regional de Contabilidade para fins de cobrança de anuidade, no Mandado de Verificação realizado no curso da lide (fls. 193/194 – IE nº 000166) consta apenas que haveria **indícios** de que ali funcionou um escritório de contabilidade, tendo a Oficial de Justiça destacado o **péssimo estado de conservação do bem** e a inexistência de qualquer placa no local que sinalizasse que ali seria um escritório profissional.

Além disso, indagado em Audiência se no local haveria telefone para contato, respondeu o Sr. Luis que não existia telefone ou placa no local, e, questionado se estaria com a chave do imóvel naquele momento, também afirmou que não estava de posse do referido objeto.

Nesse cenário, observa-se a configuração da invasão do bem por parte da Ré, que, por meio do Sr. Carlos Roberto, cedeu a parte superior do prédio ao irmão deste, à revelia da Demandante, não havendo elementos hábeis a precisar o



efetivo momento do início do esbulho, embora a prova oral produzida sinalize que o início da ocupação do bem pelo terceiro ocorreu por volta do ano de 2006.

Ademais, a oposição da Requerente em relação à ocupação do imóvel restou evidenciada pela notificação extrajudicial de fls. 16/17 (IE nº 000002) e pelo Termo Circunstanciado de fls. 18/19 (IE nº 000002), de 2014, a afastar a alegada posse mansa e pacífica do bem pelo 1º Apelante, também não demonstrada pelos Recorrentes.

Outrossim, convém salientar que a Ação de Usucapião ajuizada pelo 1º Apelante (Proc. nº 0006475-03.2015.8.19.0014) foi julgada improcedente, embora não tenha ainda havido o trânsito em julgado daquele *decisum*.

Desse modo, os Apelantes não lograram comprovar qualquer elemento capaz de afastar o direito autoral, não se desincumbindo, portanto, do ônus que lhes competia, a teor do art. 373, II, do CPC.

No mesmo sentido posiciona-se este Nobre Sodalício, conforme se observa nos arestos abaixo reproduzidos (grifos nossos):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE O PEDIDO. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE RÉ, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. 1) Segundo dispõe o art. 1.196, do Código Civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade. 2) Proteção da posse que, segundo o disposto no artigo 1.210 do Código Civil, pode se dar por legítima defesa ou pelo desforço pessoal, modalidades de autotutela, ou por meio da propositura de ações possessórias, quais sejam, de manutenção, reintegração e interdito proibitório. 3) A ação de reintegração de posse, prevista no artigo 560 do Código de Processo Civil, é o remédio processual hábil à restituição da posse àquele que a tenha perdido em razão de um esbulho (total ou parcial), sendo privado do poder físico sobre a coisa. 4) O esbulho se configura no momento em que o ocupante subtrai a posse de forma violenta ou clandestina, e passa a exercê-la de forma precária. 5) **Ao autor da ação de reintegração de posse incumbe comprovar a sua posse prévia, o esbulho praticado pelo réu, a data desse esbulho e a perda da posse, nos termos do art. 561 do Código de Processo Civil.** 6) **No caso concreto, a posse direta pretérita da parte Autora logrou comprovada, entre os anos de 2003 e 2009, pela narrativa de testemunha e depoimento pessoal da Autora e dos Réus. Outrossim, restou demonstrado o esbulho praticado pelos Réus, em 2010, e, por conseguinte, a perda da posse.** 7) **Destarte, observados os requisitos legais, a reintegração**

pretendida é medida que se impõe. 8) Recurso conhecido e não provido.
(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0014742-91.2011.8.19.0211 / DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 15/09/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. POSSE ANTERIOR DOS AUTORES E A PRÁTICA DE ESBULHO PELOS RÉUS COMPROVADAS. USUCAPIÃO ALEGADA EM DEFESA. OCUPAÇÃO PRECÁRIA DE PARTE DO IMÓVEL QUE CONFIGURA MERA DETENÇÃO E NÃO AUTORIZA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. Ação de reintegração de posse proposta por possuidores proprietários de imóvel constituído por lote de terreno onde exploram atividade de aluguel de vagas de garagem. 2. **Posse anterior dos autores comprovada por contundente acervo probatório, inclusive, prova testemunhal.** 3. Atos de mera permissão não induzem posse, motivo pelo qual configura esbulho possessório a permanência dos réus/apelantes no bem imóvel mesmo após o prazo conferido na notificação para a desocupação. 4. **"Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real. 4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade" (REsp. nº. 1.644.897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe de 07/05/2019).** 5. **Presença dos requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil, que impõe a procedência do pedido reintegratório.** 6. **Exceção de usucapião não acolhida.** 7. Manutenção da R. Sentença. 8. Negativa de provimento ao recurso.
(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001398-39.2021.8.19.0002 / DES. GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 11/07/2024 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO - ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)

Destarte, em que pese o inconformismo manifestado pelos Apelantes, impende-se reconhecer que a sentença conferiu solução adequada à questão, não merecendo qualquer reparo.

Por derradeiro, registra-se o cabimento dos chamados honorários recursais na espécie, devendo-se majorar, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, o montante previamente estabelecido em desfavor da Ré para 15% (quinze por cento) do valor da causa. De outro lado, deduz-se inaplicável o mesmo dispositivo em face do 1º Recorrente, uma vez que não restou arbitrada verba sucumbencial na origem em seu desfavor, não se operando majoração sobre patamar básico não fixado.



Diante do exposto, **VOTO** no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** de ambos os recursos, mantendo-se a sentença vergastada, na forma *supra* delineada.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO
Relator

