Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
462
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008493-57.2021.8.19.0023
APELANTE: INGRID ALULAS DA SILVA RIBEIRO
APELADOS: ESPÓLIO DE ARIDIO PAULO DE FIGUEIREDO E OUTRO
COMARCA DE ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ
JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA
DATA DA DECISÃO: 12/08/2025
RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. DOMÍNIO COMPROVADO PELOS AUTORES. USUCAPIÃO ARGUIDA COMO MATÉRIA DE DEFESA (SÚMULA 237/STF). REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. POSSE DA RÉ QUE SE ORIGINOU DE COMODATO VERBAL. RELAÇÃO DE NATUREZA FAMILIAR. ATOS DE MERA PERMISSÃO E TOLERÂNCIA QUE NÃO INDUZEM POSSE COM *ANIMUS DOMINI*. A ação reivindicatória é o instrumento jurídico à disposição do proprietário não possuidor para reaver o bem de quem injustamente o possua (art. 1.228, CC). Exige a presença concomitante

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO:17773 Assinado em 24/07/2026 18:29:17
Local: GAB. DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
463
Carimbado Eletronicamente

de três requisitos: a prova da titularidade do domínio, a individualização da coisa e a demonstração da posse injusta do réu. A posse injusta, para fins reivindicatórios, não se confunde com a posse viciada (violenta, clandestina ou precária) do art. 1.200 do CC. Em sua acepção ampla, corresponde àquela posse que, embora isenta de vícios, não encontra causa jurídica para se opor ao domínio do autor, ou seja, é exercida sem um título que a legitime. No caso dos autos, a posse da apelante e de sua genitora se iniciou por ato de pura liberalidade do então proprietário, companheiro desta última, configurando nítido comodato verbal. A posse que nasce de tal relação é precária e não convalesce com o mero decurso do tempo, sendo inábil para gerar a prescrição aquisitiva por ausência de *animus domini*. A alegação de interversão do caráter da posse (*interversio possessionis*) é uma exceção à regra de que a posse mantém o caráter com que foi adquirida (art. 1.203, CC). Para seu reconhecimento, exige-se a demonstração, por parte de quem alega, de um ato de oposição inequívoco, público e ostensivo ao direito do proprietário, não bastando a mera mudança de intenção do possuidor. O ônus de tal prova recai integralmente sobre o réu (art. 373, II, CPC). O pagamento de IPTU e a realização de benfeitorias, por si sós, não caracterizam a interversão, pois são condutas compatíveis com

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
464
Carimbado Eletronicamente

a de um comodatário que zela pelo bem que utiliza como moradia, não representando, necessariamente, oposição ao direito dominial. Não tendo a apelante logrado êxito em comprovar a transmudação do caráter de sua posse, esta permanece precária, obstando o reconhecimento da usucapião. Correta a sentença que acolheu o pleito reivindicatório. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e relatados estes autos de apelação cível, **processo nº 0008493-57.2021.8.19.0023**, em que figura como **apelante INGRID ALULAS DA SILVA RIBEIRO e apelados ESPÓLIO DE ARIDIO PAULO DE FIGUEIREDO E OUTRO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **INGRID ALULAS DA SILVA RIBEIRO** em face da sentença proferida pelo juízo da **1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí**, que, nos autos da ação reivindicatória, julgou procedente o pedido para determinar a restituição do imóvel descrito na inicial, conforme (fls.415):

> *Trata-se de ação reivindicatória com pedido de tutela de urgência, proposta por ANA CLÁUDIA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO em face de INGRID ALULAS FIGUEIREDO, sob alegação de ser legítima herdeira do imóvel constituído na Rua Isabel Fonseca Basílio (antiga Rua T), Lote 9ª, Quadra 21, Pinhão, CEP.: 24.890-000, localizada na cidade de Tanguá/RJ. Destaca que o imóvel foi adquirido por meio*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
465
Carimbado Eletronicamente

de compra no valor de R$ 1.000,00 em 14/02/1995, por Aridio Paulo de Figueiredo à época casado com Eliane Alt de Oliveira Figueiredo, pais da parte autora. Aduz ainda que: Ocorre que após o divórcio dos seus pais no ano de 2005, o que pode ser observado em anotação à Certidão de Casamento acostada aos autos, o então proprietário, o Sr. Aridio, começou a se relacionar com a mãe da Ré, onde posteriormente passaram a morar juntos até a morte do comprador. Não obstante, a companheira de seu pai, ficou no sobredito Imóvel até sua morte no ano de 2018, momento em que a Ré passou a morar e residir até os dias atuais se negando a sair do local, morando atualmente com toda sua família. (...) Porém, A Ré se recusa a falar com a Autora e entregar o imóvel de forma amigável não restando outra alternativa senão a de socorrer ao Poder Judiciário por meio da presente medida judicial." Requer tutela de urgência para que seja a parte ré compelida a desocupar o imóvel com a imissão na posse da parte autora. Pede ainda o valor mensal de R$1.300,00, a título de aluguel; e a confirmação dos efeitos da tutela de urgência com a restituição definitiva do imóvel.

Despacho à fl. 59 defere a gratuidade de justiça à parte autora.

Despacho de fl. 68 determina a emenda à inicial, para retificar o polo ativo da demanda, sendo parte legítima o Espólio, devendo ainda ser atualizada a situação do imóvel no RGI.

Emenda à inicial às fls. 72-73, recebida na decisão proferida à fl. 77, que determina ainda a regularização da representação processual.

Despacho de fl. 92 determina a apensação ao feito n. 1141-19.2019, o qual se trata de uma ação de usucapião ajuizada pela parte ré, tendo por objeto o mesmo imóvel da presente demanda.

Decisão às fls. 104-105 indefere a tutela de urgência e determina a citação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
466
Carimbado Eletronicamente

Contestação apresentada tempestivamente com documentos às fls. 116-260. Suscita preliminar de ilegitimidade ativa. No mérito, refuta as alegações autoriais, alegando que é a real e legítima proprietária do imóvel, cuja propriedade decorre do seu direito decorrente do instituto da usucapião. Pede o acolhimento da preliminar, e, sendo superada, a improcedência dos pedidos.

Réplica apresentada às fls. 267-276, rechaçando totalmente os argumentos trazidos.

Despacho à fl. 279 determina a intimação das partes em provas, de modo que ambas se manifestaram, mas somente a parte autora protestou pela produção de provas testemunhal e documental superveniente.

Cota ministerial à fl. 304 no sentido de inexistência de interesse a justificar a intervenção do MP.

Decisão saneadora proferida às fls. 306-307 afasta a preliminar suscitada e fixa como ponto controvertido a que título a parte ré possui a posse do imóvel, objeto da lide. Defere as provas documental superveniente e testemunhal, requeridas pela parte autora.

Despacho de fl. 320 determina a expedição de cartas precatórias para a oitiva de testemunhas arroladas nos respectivos juízos deprecados e designa AIJ.

Assentada da AIJ às fls. 339-347 com depoimentos de testemunha e informante de Juízo.

Despacho à fl. 262 determina a intimação das partes para dizerem se possuem interesse na produção de outras provas.

Despacho de fl. 390 designa AIJ conjunta com o feito em apenso.

Assentada da AIJ às fls. 396-402 com depoimento de testemunha e determinação de intimação das partes em alegações finais.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
467
Carimbado Eletronicamente

Alegações finais apresentadas somente pela parte autora às fls. 405-411.

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTA-SE E DECIDE-SE

Cuida-se de Ação Reivindicatória proposta em face de INGRID ALULAS FIGUEIREDO, em razão de ocupação indevida e direito de propriedade decorrente de herança.

Ressalto que o feito comporta julgamento no estado em que se encontra, na medida em que os autos tratam de matéria precipuamente de direito, com questões fáticas dirimíveis à luz das provas já encartadas, já se tendo findado a instrução probatória requerida e deferida.

Assim, à falta de preliminares pendentes, passa-se ao exame da questão de fundo, consistente está em eventual aquisição do imóvel por usucapião, o que afastaria a reivindicação pretendida.

No atinente ao tema, observa-se que a Parte Autora comprovou de modo idôneo ter direito à propriedade sobre o imóvel objeto da lide, o que foi impugnado pela Ré ao argumento de não haver registro em nome do pai da Demandante, ademais de estar ocupando o bem há muitos anos, tendo estabelecido nele sua moradia junto com sua mãe, a qual conviveu em união estável com o titular do domínio.

No que toca à ausência de registro, o ponto já fora ultrapassado em sede de saneamento do feito, no qual fora reconhecida a pertinência subjetiva da Demandante, até mesmo em razão de anotação na matrícula do bem a respeito da escritura pública de compra e venda celebrada por seu pai e sua mãe. Assim, reconhecido o direito real da Autora sobre o bem, afastando-se qualquer irregularidade, inclusive no pertinente à via eleita.

No tocante à posse em si, bem como aos requisitos relacionados à usucapião, cumpria à instrução probatória dirimir a controvérsia surgida, fazendo

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
468
Carimbado Eletronicamente

transparecer qual o direito dos Litigantes no feito. Assim, vejamos.

Nas audiências de instrução e julgamento havidas, não se visualiza de modo categórico o direito alegado pela Parte Ré. Com efeito, a maior parte das testemunhas ouvidas não deixa claro o preenchimento dos pressupostos relacionados à usucapião, mormente quanto à posse a título de dono, mesmo porque transparece da prova em tela que a Autora simplesmente sucedeu a posse de sua mãe, a qual, por mera tolerância, adentrou no imóvel em companhia do verdadeiro proprietário e na qualidade de companheira.

A respeito do evidenciado, muito claro é o depoimento da testemunha de fl. 397, ouvida, inclusive, nos autos em apenso - ação de usucapião movida pela ora Ré:

"ALESSANDRA DE JESUS PERROUT, (...): que é vizinha da Ingrid há mais de 20 anos; que a casa era do Sr Aridio que foi morar no local em companhia de Rita, mãe de Ingrid; que Aridio e Rita viviam em união estável; que Seu Aridio faleceu há bastante tempo, seguindo-se o falecimento de Rita há uns 08 anos aproximadamente; que Ingrid permaneceu no imóvel da mesma forma como já estava na época em que o casal era vivo; que Ingrid era adolescente na época em que sua mãe iniciou a relação de união estável com Aridio; que sempre soube que Aridio possuía uma filha, mas não sabe dizer de qualquer interpelação dela a Ingrid; que nunca soube de nenhuma manifestação de vontade de Aridio no sentido de deixar o imóvel para Rita, mas Rita sempre foi um companheiro muito atenciosa e cuidou dele até o seu falecimento. Dada a palavra ao autor foi perguntado: que nunca viu a filha de Aridio; que não conhece Jorge Tocantins e nem Elisa Tocantins; que houve muitas melhorias no imóvel, tais como: construção de muro, portão e área externa; dada a palavra ao réu foi perguntado: que não consegue precisar todas as pessoas que frequentaram o imóvel objeto da ação; que não sabe dizer se Aridio possuía esse sítio antes de ir residir com Rita no local. Nada mais havendo foi encerrado este termo."

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
469
Carimbado Eletronicamente

E o depoimento em referência apenas confirma demais elementos dos autos, os quais levam a crer que o imóvel, de propriedade exclusiva dos pais da Autora, foi ocupado posteriormente, por mera tolerância, pela mãe da Ré e por esta, sem que houvesse doação ou qualquer intenção de transferência, pecando o postulado, pois, por ausência de animus domini.

Em sua contestação, por sua vez, nada acrescenta a Ré que possa auxiliar sua tese, limitando-se a alegar o tempo de posse - sem comprovar o requisito acima em destaque - e a irregularidade do registro, já ultrapassada.

Assim sendo, ao final do feito, ratifica-se a pretensão inaugural, devendo prevalecer o direito da titular do domínio em detrimento do direito precário à posse exercido pela Demandada, na forma acima fundamentada.

Reitere-se, portanto, que a prova existente nos autos não ruma no sentido de ter havido uma doação, mas sim propriamente uma permissão, um comodato, sendo tolerado que a família do possuidor residisse no local até eventual solicitação posterior.

A prova testemunhal, nesse tirante, e inclusive que seria a mais proveitosa em ações como a presente, não confirmou a tese relacionada à usucapião, impondo-se a rejeição do argumentado em defesa.

Com efeito, como, segundo a máxima, ninguém transfere mais direitos do que possui, a antiga possuidora Rita apenas transmitiu uma posse de comodatária, a qual, assim iniciada, continuou a ser exercida por quem permaneceu no imóvel.

Para que restasse alterada referida natureza, a denominada interversão da posse haveria de ser demonstrado de modo inconteste nos autos, não se podendo deduzi-la, ainda mais pelas provas e indícios existentes nos autos.

Assim, em nada auxilia ou aproveita o fato de a posse ter sido contínua, haja vista que, como reiterado, a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
470
Carimbado Eletronicamente

posse se iniciou a título de comodato e não a título de dono, não restando alterada no decorrer do tempo, nem mesmo diante da falta de impugnação.

Assim, somente se pode concluir como configurado o esbulho narrado no momento da solicitação de devolução do bem e de sua negativa, autorizando-se, nessa trilha, a consequente reintegração dos Espólios Autores na posse do imóvel.

Por certo, a Autora comprova sua propriedade em relação ao imóvel objeto da causa, conforme já adiantado linhas acima, além de demonstrar, igualmente, a ocupação indevida por parte da Ré, que se recusa a devolver o imóvel recebido de modo precário.

Frente a todo o exposto, somente se pode reconhecer amparo à tese autoral, lembrando-se, mais uma vez, que a ação reivindicatória se destina ao proprietário não possuidor em face do possuidor não proprietário, como no caso em apreço.

Considerando a prova da propriedade, a individualização prefeita do imóvel e a posse injusta exercida pela possuidora, mister julgar procedente o pedido inicial.

Cumpre destacar que a posse injusta a que se refere o atual artigo 1228 do CC é aquela que contrarie o domínio do Autor, não sendo necessário seja oriunda de violência, clandestinidade ou precariedade, bastando que o possuidor não tenha o direito de possuir a coisa, conforme doutrina e jurisprudência amplamente reconhecidas. Nesses termos:

"Posse injusta não é somente aquela que se macula dos vícios apontados pelo artigo 489 do Código Civil, mas também aquela cuja aquisição está em antagonismo com o direito de propriedade ((TJSP - Ap. Cív. n° 33.729-4 - São Paulo - 10a Câm. Dir. Priv. - Rei. Ruy Camilo - J. 28.04.98- v.u). Lex 207/158. E do Superior Tribunal de Justiça que "para efeito da tutela reivindicatória (artigo 524 do CC), a injustiça da posse não se confunde com a posse injusta do artigo 489 do CC, própria dos interditos possessórios: não constitui

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
471
Carimbado Eletronicamente

requisito da reivindicatória a necessidade de a posse ser precária, clandestina ou violenta"" (STJ - REsp. n° 151.237 - MG - 4a T. - Rei. Min. César Asfor Rocha - J. 24.05.2000).

Para a procedência da reivindicatória, portanto, basta fique comprovado o domínio da Parte Autora e a posse sem justo título do Réu, como no caso em tela.

Assim também o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, de que são exemplos os seguintes julgados:

"Agravo regimental. Reivindicatória. Inviável declarar-se a nulidade de título de domínio quando os fatos a ele oponíveis derivam de uma relação jurídica com terceiro, estranho à ação." (AGA n° 244266/SP, Relator Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 28/02/2000).

"Civil. Reivindicatória. Posse sem justo título. Compromisso de compra e venda não registrado que não abrange o imóvel litigioso. denunciação da lide inacolhida. Posse injusta. Precedentes. Procedência, recurso desacolhido. i - a reivindicatória pressupõe um proprietário não possuidor que age contra um possuidor não-proprietário, desprovido de título oponível ao proprietário, ii - o comprovado domínio do autor, aliado a posse sem justo título do réu, em linha de princípio induz a procedência da reivindicatória." (REsp. n° 109450/MG, Rei. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 22/06/1998).

Logo, impõe-se o reconhecimento do direito da Demandante de reaver seu imóvel.

EX-POSITIS, por mais que dos autos consta e princípios de direito e justiça recomendam, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados, para o fim de restituir à Autora o imóvel descrito na inicial, afastando-se, ainda, o pedido de usucapião relacionado ao mesmo bem.

Face à sucumbência havida, condeno a Ré ao pagamento das custas processuais e honorários

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
472
Carimbado Eletronicamente

advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa, na forma da legislação de regência.

Proceda o Cartório às diligências porventura necessárias.

Havendo Recurso de Apelação, abra-se vista ao Apelado em contrarrazões, remetendo-se o feito, após, ao E. TJ/RJ com as nossas homenagens.

P.R.I.C.

Em sua petição inicial, a parte autora, representada pela herdeira, alega ser a legítima proprietária do imóvel e que a ré o ocupa indevidamente após o falecimento do proprietário e de sua companheira (genitora da ré). Requereu a imissão na posse e a condenação da ré ao pagamento de aluguéis.

A ré, em contestação, arguiu como matéria de defesa a exceção de usucapião extraordinária, alegando exercer a posse mansa, pacífica e com *animus domini* desde 2002. Subsidiariamente, pleiteou o direito de retenção e indenização por benfeitorias.

O feito foi saneado, com afastamento da preliminar de ilegitimidade ativa, e, após a instrução probatória, com a oitiva de testemunhas, sobreveio a sentença de procedência (fls.415), sob o fundamento de que a posse da ré era precária, oriunda de comodato, e que não houve comprovação da interversão de seu caráter.

Inconformada, a ré apela, reiterando a tese de usucapião e o preenchimento de seus requisitos. Sustenta o abandono do imóvel pelos herdeiros e o exercício de posse qualificada por mais de 20 anos, com a realização de benfeitorias e pagamento de tributos. Pede a reforma integral da sentença ou, alternativamente, o reconhecimento do seu direito à indenização e retenção pelas benfeitorias.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
473
Carimbado Eletronicamente

VOTO

O recurso é tempestivo, e estão presentes os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual o conheço.

No mérito, contudo, entendo que a sentença não merece qualquer reparo.

A ação reivindicatória é a ação do proprietário que não detém a posse direta, contra o possuidor não proprietário. Seu fundamento é o direito de propriedade e seu poder de sequela. O art. 1.228 do Código Civil é a base normativa da pretensão:

> *Art. 1.228. 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.*

Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, são três os seus requisitos: (i) a prova da titularidade do domínio; (ii) a individualização da coisa; e (iii) a comprovação da posse injusta:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS LEGAIS NÃO DEMONSTRADOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A reivindicatória, de natureza real e fundada no direito de sequela, é a ação própria à disposição do titular do domínio para requerer a restituição da coisa de quem injustamente a possua ou detenha (CC/1916, art. 524, e CC/2002, art. 1.228), exigindo a presença concomitante de três requisitos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
474
Carimbado Eletronicamente

> da coisa e a posse injusta do réu (REsp 1.060.259/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 4/5/2017). 2. Alterar a conclusão do acórdão impugnado a respeito da ausência do requisito relativo à individualização da coisa reivindicada, porque fundado no conteúdo fático-probatório, é insindicável no âmbito desta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 2299457 GO 2023/0049616-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/06/2023)

No caso, os dois primeiros requisitos estão sobejamente comprovados pela certidão do Registro de Imóveis e pela descrição contida na inicial. A controvérsia, portanto, recai sobre a natureza da posse exercida pela apelante.

Importa salientar que a "posse injusta" a que se refere o art. 1.228 do CC é compreendida em seu sentido amplo. Como bem assinalado pelo Ministro Luis Felipe Salomão no julgamento do **REsp 1.403.493/DF**, a posse injusta para fins reivindicatórios é aquela que "sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor". Assim, a posse da apelante, para resistir à pretensão autoral, deveria estar amparada por uma causa jurídica válida, como a usucapião.

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE BENS PÚBLICOS OBJETO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO CELEBRADO COM TERCEIRO. OFERTA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO DOS DIREITOS ALUSIVOS AO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA. PLEITO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS PELO ATUAL OCUPANTE DOS IMÓVEIS (O ARREMATANTE). 1. O ajuizamento da ação reivindicatória - de natureza

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
475
Carimbado Eletronicamente

real e fundada no direito de sequela -, reclama a existência concomitante de três requisitos específicos:a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu (REsp 1.060.259/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 04.04.2017, DJe 04.05.2017; REsp 1.152.148/SE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13.08.2013, DJe 02.09.2013;e REsp 1.003.305/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18.11.2010, DJe 24.11.2010). 2. Na hipótese dos autos, não há controvérsia sobre a titularidade do domínio do autor, tendo sido os bens - objeto da reivindicatória - devidamente individualizados. O recorrente, contudo, afirma que sua "posse" era justa, por não ser violenta, clandestina ou precária, ex vi do disposto no artigo 1.200 do Código Civil, o que ensejaria a inadmissibilidade da ação reivindicatória. 3. Nada obstante, como bem assinalado pela doutrina, "a noção ampla de posse injusta a que alude o caput do art. 1.228 do Código Civil não corresponde ao conceito estrito de posse injusta espelhado no art. 1.200 do mesmo estatuto (posse violenta, clandestina ou precária), posto que mais extensa", referindo-se àquela que, "mesmo obtida pacificamente - despida dos realçados vícios - , sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor" (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil, vol. 5: reais. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 297).4. Desse modo, excetuada a hipótese em que for configurada posse ad usucapionem, o cabimento da ação reivindicatória reclama apenas a constatação de que a posse - ou a detenção - do réu se contrapõe ao exercício do direito de propriedade do autor, inexistindo causa jurídica adequada que legitime a atuação do possuidor/detentor.Nessa perspectiva, até mesmo a posse ad interdicta, defensável por interditos possessórios, não constitui obstáculo à procedência

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
476
Carimbado Eletronicamente

do pedido reivindicatório, prevalecendo o direito do titular do domínio de exercer suas faculdades de uso, gozo e disposição da coisa (artigos 524 do Código Civil de 1916 e 1.228 do Código Civil de 2002).5. Consoante incontroverso na origem: (a) a TERRACAP é a proprietária dos imóveis objeto da ação reivindicatória; (b) celebrou com a sociedade Paineira Construção e Urbanismo Ltda. contrato de concessão de direitos reais de uso com opção de compra, devidamente formalizado por escritura pública; (c) a referida sociedade tornou-se inadimplente no cumprimento de suas obrigações (pagamento de taxa mensal de concessão), o que motivou a rescisão do negócio; (iv) sem a participação (ou anuência) da TERRACAP, os aludidos imóveis foram nomeados à penhora no âmbito de execução ajuizada em face de filho do sócio gerente da concessionária; (d) os direitos reais de uso do bens foram, então, arrematados em hasta pública pelo exequente (réu da ação reivindicatória), tendo sido as respectivas cartas registradas em 2003; e (e) no contrato de concessão firmado com a sociedade, havia cláusula expressa proibindo a sublocação, doação, empréstimo, cessão a qualquer título, bem como a venda da opção de compra.6. Desse modo, revela-se o caráter injusto da "posse" do réu da ação petitória, ante a ausência de causa jurídica que o legitimasse a se contrapor ao direito subjetivo do proprietário de recuperar seus poderes dominiais sobre os bens, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão estadual que estabeleceu o cabimento da reivindicatória.7. Nos termos da jurisprudência da Corte Especial, os imóveis administrados pela TERRACAP são bens públicos, sendo, inclusive, insuscetíveis de usucapião (EREsp 695.928/DF, Rel. Ministro José Delgado, Corte Especial, julgado em 18.10.2006, DJ 18.12.2006).8. Nesse quadro, também sobressai a exegese firmada no STJ no sentido de que, no tocante aos bens públicos, não se pode falar em posse, mas em mera detenção de natureza precária, o que afasta a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
477
Carimbado Eletronicamente

> pretensão a qualquer direito típico de possuidor em detrimento do Poder Público - a exemplo da indenização por benfeitorias ou por acessões previsto no artigo 1.219 do Código Civil de 2002 -, ainda que à luz de alegada boa-fé. Precedentes.9. Outrossim, não é possível conferir relevância jurídica à demora da TERRACAP em adotar providências voltadas à retomada dos bens (a inadimplência e a consequente rescisão do contrato de concessão ocorreram em 1996, mas o ajuizamento da ação petitória se deu apenas em 2005), pois, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil de 2002 (correspondente ao artigo 497 do Código Civil de 1916), "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade".10. Ademais, merece destaque a assertiva do Tribunal de origem no sentido de inexistir comprovação, nos autos, de que quaisquer melhoramentos ou atos voltados à conservação dos bens foram, efetivamente, custeados pelo demandado.11. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1403493 DF 2012/0134854-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 11/06/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/08/2019)

A apelante alega o preenchimento dos requisitos da usucapião. Contudo, a prova coligida aos autos demonstra, de forma inequívoca, que a posse exercida por ela tem origem em atos de mera permissão e tolerância, o que afasta o requisito primordial da prescrição aquisitiva: o *animus domini*.

As testemunhas foram claras ao afirmar que a apelante passou a residir no imóvel para acompanhar sua mãe, que foi viver no local como companheira do então proprietário, Sr. Aridio. Tal relação configura um comodato verbal, um

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
478
Carimbado Eletronicamente

empréstimo gratuito do imóvel, que induz posse precária, subordinada ao direito do proprietário (fls.402):

Página
402
Carimbado Eletronicamente

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Processo nº 0001141-19.2019.8.19.0023 e 0008493-57.2021.8.19.0023

TESTEMUNHA DA PARTE AUTORA

ALESSANDRA DE JESUS PERROUT, inscrito no CPF nº 068.388.317-83, portadora do RG 084830470, residente e domiciliada na Rua Isabel Fonseca Basílio, Lote 08, Quadra 21, Casa 02, Chácaras Pinhão, CEP 24890-000, Tanguá – RJ. **Aos costumes, nada disse tendo prestado compromisso legal. Pela MM. Dra. Juíza foi perguntado e respondido:** que é vizinha da Ingrid há mais de 20 anos; que a casa era do Sr Aridio que foi morar no local em companhia de Rita, mãe de Ingrid; que Aridio e Rita viviam em união estável; que Seu Aridio faleceu há bastante tempo, seguindo-se o falecimento de Rita há uns 08 anos aproximadamente; que Ingrid permaneceu no imóvel da mesma forma como já estava na época em que o casal era vivo; que Ingrid era adolescente na época em que sua mãe iniciou a relação de união estável com Aridio; que sempre soube que Aridio possuía uma filha, mas não sabe dizer de qualquer interpelação dela a Ingrid; que nunca soube de nenhuma manifestação de vontade de Aridio no sentido de deixar o imóvel para Rita, mas Rita sempre foi uma companheiro muito atenciosa e cuidou dele até o seu falecimento. **Dada a palavra ao autor foi perguntado:** que nunca viu a filha de Aridio; que não conhece Jorge Tocantins e nem Elisa Tocantins; que houve muitas melhorias no imóvel, tais como: construção de muro, portão e área externa; **Dada a palavra ao réu foi perguntado:** que não consegue precisar todas as pessoas que frequentaram o imóvel objeto da ação; que não sabe dizer se Aridio possuía esse sitio antes de ir residir com Rita no local . **Nada mais havendo foi encerrado este termo.**

LÍVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERÁ
Juíza de Direito

O Superior Tribunal de Justiça é categórico ao afirmar:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL OCUPADO EM RAZÃO DE CONTRATO DE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
479
Carimbado Eletronicamente

> COMODATO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. VENDA DO BEM PELA PROPRIETÁRIA. DIREITO DA ADQUIRENTE À IMISSÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS BEM DIMENSIONADOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. 1. Não há que se falar em aquisição da propriedade por usucapião se a posse decorre de contrato de comodato, renovado sucessivas vezes. A recorrente conhecia a titularidade do imóvel que ocupava e, ainda que alegue ter tido expectativa de vir a ser donatária do bem, sua posse era subordinada ao livre poder de disposição da titular do domínio. 2. Se um litigante decair de parte mínima de um pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários. Se tanto na ação de imissão de posse quanto na ação de usucapião a recorrente visava à declaração da propriedade, por fim não reconhecida, o reconhecimento do direito de retenção por benfeitorias não a exime do pagamento da integralidade dos honorários advocatícios, dado o disposto no art. 21, parágrafo único, do Código de Processo Civil então vigente. 3. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ - REsp: 1448587 DF 2014/0084574-4, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 01/12/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/02/2021)

Como visto, a posse por mera liberalidade do proprietário não se convalesce pelo simples decurso do tempo. O Código Civil, em seu artigo 1.208, veda expressamente que tais atos induzam posse para fins de usucapião.

A apelante invoca, como tábua de salvação, a tese da interversão do caráter da posse. O instituto é previsto no art. 1.203 do Código Civil:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
480
Carimbado Eletronicamente

> *Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.*

A "prova em contrário" mencionada no artigo é o ônus que incumbia à apelante, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil**,** e do qual ela não se desincumbiu. Para que a interversão se configure, não basta a mera intenção de ser dono; é preciso um ato externo, inequívoco, público e de frontal oposição ao direito do proprietário, que demonstre a quebra da relação de subordinação.

O pagamento de IPTU ou a realização de obras no imóvel, ao contrário do que alega a recorrente, não constituem, por si sós, atos de hostilidade capazes de transmudar a natureza da posse. Tais condutas são ambíguas, pois também podem ser praticadas por quem é mero comodatário, zelando pelo bem que lhe serve de moradia.

A ausência de prova de um ato positivo e inequívoco de oposição ao direito dos herdeiros impede o reconhecimento da interversão. Assim, a posse da apelante conservou seu caráter originário: precário e sem *animus domini*, o que a torna imprestável para a aquisição da propriedade por usucapião.

Entendimento do TJRJ:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS PREVISTOS NO ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. POSSE ORIUNDA DE COMODATO VERBAL. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. MANUTENÇÃO DO DECISUM. 1. Pretensão autoral que demanda a inequívoca demonstração de que a posse ad usucapionem é exercida no tempo mínimo exigido na lei, sem interrupção, nem oposição e com animus domini. 2. Posse da parte autora oriunda de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
481
Carimbado Eletronicamente

comodato verbal. Ausência de prova robusta da eventual alteração da condição inicial de mero comodatário. Inteligência do artigo 1.203 do CC. Benfeitorias realizadas no local que não descaracterizam o comodato. Declarações escritas que apenas revelam a existência de posse direta. 3. Contexto fático-probatório desfavorável ao acolhimento da pretensão autoral por ausência de comprovação da posse com animus domini. Manutenção do r. decisum que se impõe. Consonância com a jurisprudência do TJRJ. 4. Desprovimento do apelo. (TJ-RJ - APL: 00078195720128190003 202300142941, Relator: Des(a). SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES, Data de Julgamento: 28/09/2023, DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA, Data de Publicação: 17/10/2023)

Apelação. Ação reivindicatória. Espólio do adquirente e proprietário do imóvel. Convivente com o "de cujus" que cede o bem imóvel a parentes seus. Comodato evidente. Preliminares rejeitadas. Legitimidade "ad causam" de ambas as partes. Relações familiares permeando as questões possessórias. Usucapião. Inexistência dos pressupostos inerentes. Sentença mantida. Reivindicatória ajuizada objetivando o reconhecimento do seu direito real sobre a propriedade do imóvel situado na Avenida Costa Lima, 335, lotes 10 e 11, no Município de Belford Roxo, sendo-lhe dito bem imóvel devolvido, ao fundamento de que dito bem lhe pertence e fora emprestado pela convivente com o "de cujus", à terceiro que no mesmo colocou a ré, assim postulando a confirmação da liminar e procedência do pedido, declarando-se a parte autora senhora do referido bem e suas acessões, por ter sido o bem dado em comodato verbal e por tempo indeterminado à parentes da comodante, sendo emitido preceito cominatório e condenada a ré a indenizar-lhe danos morais. A sentença (fls.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
482
Carimbado Eletronicamente

421/423) foi no sentido de julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo espólio autor, confirmando a tutela provisória deferida e reconhecendo seu direito real sobre o imóvel objeto da lide, declarando a inexistência de direito à retenção ou indenização por benfeitorias e acessões pretendido pela ré, ante a falta de comprovação da existência, assim determinando a imissão da parte autora na posse do imóvel e concedendo prazo de noventa dias para desocupação voluntária. Por fim, condenou as partes ao pagamento das despesas processuais, em igual proporção e de honorários advocatícios, fixados em R$1.000,00, vedada a compensação, sendo observada a gratuidade deferida. Ao contrário do que afirmado pela apelante houve, sim, a análise da questão atinente à legitimidade das partes, como se constata do saneador (fls. 142). De todo modo, a questão constitui matéria de ordem pública e pode ser revista a qualquer tempo. O fato é que, até pelas peculiaridades que se observa no presente feito, em que Ivanete Ribeiro de Oliveira figura como inventariante dos bens imóveis deixados por João Guibald, falecido no distante 20.06.1972, e Maria Ferreira Ribeiro, convivente e então única herdeira daquele, sendo também testamenteira desta, e a ré, Queler Cristina Ribeiro Braga, pertenceriam a um mesmo tronco familiar, a saber, ela é sobrinha da de cujus. O Espólio autor afirma que a "de cujus", que era tia da inventariante e testamenteira, emprestou a título gratuito o referido imóvel para parentes, a Vera e Helena, para que fixassem residência em razão de passarem por dificuldades financeiras e que, por ocasião do seu passamento, Fany, que seria filha de Vera, se apossou do bem e nele colocou a apelante, restando configurado comodato verbal por tempo indeterminado, concluindo que, ao contrário, enquanto a apelante começava a se intitular possuidora, a inventariante providenciava a legalização da sucessão através de inventário e ação para apresentação, abertura e cumprimento de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

testamento. Também salientou que sempre arcou com todos os encargos tributários referentes ao imóvel e que tentou a notificação da apelante em duas oportunidades, tendo a mesma se esquivado do ato extrajudicial. Aliás, por testamento público o bem de que ora se cuida foi deixado para Ivanete Ferreira Ribeiro (fls. 36/37). Pois bem. O art. 1.228 do Código Civil dispõe que 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. Conforme a certidão de fls. 26, adunada com a exordial, constam os bens que pertenceriam a João Guilbaul, com a peculiaridade de que ele também se assinaria João Henrique Desire Antônio Guilbaud, dentre os quais consta o imóvel em questão, consistente dos lotes 10 e 11, contíguos, da Avenida Costa Lima, Vila Seabra, no antigo 4º distrito do Município de Belford Roxo. Também não prospera a alegada aquisição do bem por usucapião, tendo afirmado a demandada em sua resposta e em sede de depoimento pessoal que residiria no imóvel desde o seu nascimento. Como bem assinalado pela magistrada, a aquisição originária do domínio, pela prescrição aquisitiva, depende de posse com intenção de dono ("animus domini"), sendo certo que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância (art. 1.208 do CC). No mérito, tem-se que se trata, de fato, de ação reivindicatória, que ostenta natureza real e é fundada no direito de sequela, própria à disposição do titular do domínio para requerer a restituição da coisa de quem injustamente a possua ou detenha, consoante o "caput" do mencionado art. 1.228 do Código Civil. Ademais, vê-se que o art. 1.245 do mesmo Código Civil estabelece que se adquire a propriedade do bem mediante a transcrição do título aquisitivo no Registro de Imóveis. Como bem ressaltou o Juízo, restou devidamente comprovada a titularidade do domínio do imóvel pela parte autora dos lotes 10 e 11, situados à Avenida Joaquim da Costa Lima, nº 235, no Município de Belford Roxo,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

> conforme a matrícula acostada à fls. 26, assim como que as cobranças de IPTU seguiam em nome do espólio, conforme boletos de cobrança juntados às fls. 27/32. De fato, não se constata dos autos qualquer documento que demonstrasse que a "de cujus" tenha dado o imóvel em questão, e não o cedido embora por tempo indeterminado, gratuitamente, para ajudar que parentes superassem momentos de dificuldades financeiras. Inclusive porque não houve prova de que os beneficiados tenham assumido regularmente os encargos do imóvel. Não há nem mesmo qualquer prova de que teriam em algum momento introduzido acessões ou benfeitorias no imóvel. Pelo que, apesar de seus esforços, a apelante não se desincumbiu do ônus definido no inciso II do art. 373 do CPC. Precedentes específicos deste TJERJ. Por fim, correta a decisão que julgou improcedente o pedido relativamente ao pedido de compensação por danos morais, considerando que não demonstrada qualquer violação ao direito da personalidade. Recurso a que se nega provimento. (TJ-RJ - APL: 00086415520178190008 202200169262, Relator: Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES, Data de Julgamento: 15/03/2023, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/03/2023)

Destarte, não havendo causa jurídica que legitime a posse da apelante, e estando comprovado o domínio dos apelados, a manutenção da sentença de procedência é medida de rigor.

Pelo exposto, voto no sentido de **CONHECER O RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se a r. sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

Com fulcro no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela apelante para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão de exigibilidade em razão da gratuidade de justiça que lhe foi deferida.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ