Apelação Cível nº 0834036-98.2022.8.19.0021

Apelante: GIGANTE DO CONCRETO LTDA e WALMER JANUARIO

Apelado: LUIZ FELIPE DA CONCEICAO RODRIGUES

Relator: Desembargador Alexandre Scisinio

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA AOS RÉUS/RECORRENTES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. TEORIA DA ASSERÇÃO. IMÓVEL URBANO. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. DISCUSSÃO BASEADA EM DOMÍNIO ÚTIL. SÚMULA 487 DO STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM ANÁLISE:

1. Apelação Cível interposta pelos réus contra sentença que reconheceu a prática de esbulho e concedeu ao autor a pronta reintegração na posse do imóvel descrito na exordial, na sua integralidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. As questões sob discussão passam por perquirir (i) se é devolvida a integral devolução do prazo recursal por dificuldades no acesso à mídia da audiência (ii) se a pessoa jurídica é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda (iii) se os réus fazem jus à gratuidade de justiça (iv) se a usucapião se insere como matéria de ordem pública, de modo que passível de conhecimento, ainda que não invocada pelas partes (v) se é possível debater a indenização por acessões em grau recursal, como forma de evitar enriquecimento sem causa, apesar de não ter

ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO:15403 Assinado em 29/10/2025 19:16:21
Local: GAB. DES ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO

ocorrido a discussão na origem (vi) se a sentença seria nula por suposto desrespeito à delimitação traçada no despacho saneador.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. O link de acesso à gravação da audiência foi disponibilizado nos autos desde sua realização, cabendo aos réus diligência mínima para consulta, inexistindo prejuízo concreto.

4. A preliminar de ilegitimidade passiva da empresa ré não prospera, uma vez que o endereço do imóvel foi utilizado como sede da pessoa jurídica nos registros da JUCERJA e em material publicitário, o que demonstra sua vinculação direta ao esbulho.

5. Os réus equivocam-se em sustentar que a usucapião constitui matéria de ordem pública, eis que tal instituto possui natureza eminentemente privada e material, voltada à aquisição originária da propriedade mediante posse qualificada e prolongada.

6. A tese de usucapião apresentada apenas em sede recursal constitui inovação vedada, pois não foi deduzida como matéria de defesa, sendo indevido seu exame em grau de apelação. Matéria não conhecida.

7. Igualmente incabível a discussão quanto ao direito de indenização por acessões quando invocada a matéria apenas em grau recursal, sem que haja contraditório mínimo sobre a matéria na origem. Eventual deferimento do pedido que configuraria violação do contraditório e da ampla defesa. Matéria não conhecida.

8. A proteção possessória não se limita ao possuidor direto, podendo ser exercida também por quem detenha a posse indireta ou mesmo por aquele que, embora não exerça a posse de forma imediata, detenha título hábil a demonstrar vínculo jurídico com o bem (Súmula 487 do STF).

IV. DISPOSITIVO

9. Não conhecida a arguição da usucapião como matéria de defesa, bem como o pedido de indenização por acessões, eis que não enfrentados na origem.

10. Na extensão conhecida, recurso parcialmente provido, assegurando-se a gratuidade de justiça aos réus.

Dispositivos relevantes citados: CF, artigos 183, §3º, e 191, parágrafo único; CC, art. 1228 e 1169; CPC, art. 336, 554, 277

Jurisprudência relevante citada: STF, súmulas 237 e 487.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em **conhecer parcialmente do recurso** e, na extensão conhecida, **dar parcial provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juiz sentenciante, assim redigido:

"Trata-se de **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR** ajuizada por **LUIZ FELIPE DA CONCEIÇÃO RODRIGUES** em face **INICIALMENTE** de **GIGANTE DO CONCRETO LTDA,** representada por seu sócio administrador **VAGNER SANTOS JANUÁRIO**, sob o argumento, em síntese, na petição inicial de id. 37259061, de que o imóvel situado na Rua

Ilhéus, LT 14, QD 72, Jardim Gramacho, Duque de Caxias – RJ, CEP 25055-150, foi adquirido pelo autor em 21/12/1977 e que, por consequência, a partir dessa data, o autor passou a exercer a posse direta e exclusiva sobre o imóvel; que, em 17/08/2022, o autor tomou conhecimento de que o réu havia esbulhado o imóvel de sua propriedade; que o réu destruiu o muro que lá existia e se instalou clandestinamente no local, utilizando o bem como sede de suas atividades comerciais ilicitamente; que o réu iniciou obras irregulares no local, sem a anuência do autor esbulhado; que o réu indica o imóvel esbulhado como sendo a sua sede, conforme contrato social registrado, inclusive, junto a JUCERJ e nos panfletos comerciais distribuídos a diversos consumidores; que o autor, em 14/09/2022, entrou em contato com a empresa ré, através de chamada telefônica e que foi atendido pelo sócio diretor da referida pessoa jurídica, VAGNER SANTOS JANUÁRIO, oportunidade em que solicitou, em vão, esclarecimentos e a imediata desocupação do seu imóvel, tendo o mesmo se negado a realizar a desocupação, alegando ser a empresa em tela proprietária do imóvel; que a chamada foi encerrada abruptamente; que, logo depois, a empresa ré, através de aplicativo de mensagens, fez contato com o autor fornecendo o número de contato de seu advogado e pedindo que falasse com o mesmo acerca da "propriedade" do terreno; que a empresa ré avisou ao autor para que não enviasse mais ninguém ao local, sem a sua autorização para "não criar problemas" não bem explicados; que foi apresentado a empresa ré e também ao advogado indicado, toda a documentação do imóvel e a prova documental existente bem demonstra que o autor é o ÚNICO PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO; que o autor jamais deixou de agir como se proprietário fosse; que a empresa ré, mais uma vez, se negou a desocupar o imóvel, na certeza da impunidade; que o autor notificou extrajudicialmente a empresa ré, via Correios e via notificação expedida por Cartório, mas que a empresa ré se negou a desocupar o imóvel, gerando a necessidade de propositura da

presente demanda, e que, através da ação de reintegração de posse vertente, pretende o autor: 1) que seja, liminarmente, reintegrado na posse do imóvel de sua propriedade, inaudita altera pars, expedindo-se, para tanto, o competente mandado de reintegração de posse, para que a empresa ré e eventuais demais ocupantes saiam do imóvel, sob pena de multa diária, com a autorização, se necessário, do auxílio de força policial; 2) que seja fixada multa pecuniária de natureza diária, na hipótese de novo esbulho ou turbação, em montante a ser fixado pelo juízo; 3) que, quando da análise do mérito da lide, seja confirmada a liminar e que o autor seja reintegrado definitivamente na posse de seu imóvel, do qual sempre teve a propriedade e posse, além da condenação da empresa ré ao pagamento dos ônus sucumbenciais devidos.

Em id. 37557950, foi deferida a gratuidade de justiça em favor do autor e a liminar de reintegração de posse, na forma almejada.

O mandado de reintegração de posse foi devolvido, contudo, pela OJA, em razão da seguinte certidão acostada aos autos: "Certifico e dou fé que nesta data, às 09:00 horas, em cumprimento ao mandado em referência, compareci no endereço: Rua ILHEUS, S/N, LOTE 14 QUADRA72, JARDIM GRAMACHO, DUQUE DE CAXIAS - RJ, onde verifiquei que a parte ré (GIGANTE DO CONCRETO LTDA) não se encontra estabelecida no endereço, bem como não há vestígios de empresa e/ou comércio no local, como móveis de escritório, etc. Uma pessoa de nome Walmer Januário se apresentou como morador, dizendo que lá reside há 15 anos. Adentrei o imóvel, de único cômodo, onde constatei a existência de bens móveis próprios de moradia, quais sejam, uma cama de casal, um pequeno móvel destinado a guarda- roupas, ventilador e televisão. Assim sendo, em razão de o mandado ser silente quanto à destinação de os bens móveis porventura encontrados, deixei de proceder à Reintegração de Posse e devolvo o mandado para

apreciação do D. Juízo, desde já me colocando disposição para novas determinações.

Por meio do despacho de id. 43505037 foi determinado o apensamento aos autos de EMBARGOS DE TERCEIRO ajuizados pelo Sr. WALMER JANUÁRIO, o que se refere ao PROCESSO Nº 0802921-25.20238.19.0021. Na ocasião, foi designada audiência de justificação para o dia 01/03/2023.

Uma vez interposto agravo de instrumento, em id. 44940175, veio aos autos uma decisão liminar proferida nos autos do Agravo de Instrumento de número 0005277- 89.2023.8.19.0000, concedendo o efeito suspensivo requerido, para manter, provisoriamente, o agravante WALMER JANUÁRIO na posse direta do bem discutido nos autos até ulterior decisão.

Em id. 47965843, foi juntado aos autos o termo de assentada relacionado a audiência de justificação, realizada no dia 01/03/2023, onde foram ouvidas três informantes arroladas pelo autor e duas testemunhas arroladas pela parte contrária. Em audiência, por cautela, o douto Juiz Ricardo Coimbra da Silva Starling Barcellos proferiu a seguinte decisão, reconsiderando, por ora, a anterior decisão liminar de reintegração de posse: “(...) é o momento de reanalisar o pedido de antecipação da tutela que havia sido proferida em sede de medida liminar. Em sua declaração à parte autora narrar a existência de construção no referido imóvel, mas ressalta que achava que a construção ficava no terreno vizinho. O autor narra que cuidava do imóvel que o cercou e o murou. Mas não nega a existência da construção realizada por terceiros. Os informantes da parte autora, apesar de confirmar a Posse pelo autor também narraram a existência de construção “há bastante tempo”. O embargante afirma que entrou no imóvel, mesmo não sendo o dono, limpou o terreno e começou a construir. Diz que não foi encontrado no local para fins de intimação porque é caminhoneiro. As testemunhas do embargante narraram a construção

realizada por ele no imóvel. A última testemunha que teria passado informações para os oficiais de justiça e para o advogado da parte autora, afirma que o réu não estava no local porque é caminhoneiro. Não há nos autos um registro no RGI em nome da parte autora. Existe informação de escritura pública de compra e venda e da Posse realizada pela parte autora no sentido de pagar o IPTU, utilizar o imóvel como garantia em ações trabalhistas e vigiar e cuidar do imóvel. Porém, mesmo os informantes da parte autora confirmam a existência da construção no terreno "há um bom tempo" como mencionaram. Parece, portanto, não existir dúvidas de que a construção lá foi realizada há mais de 1 ano. Existem informações de que o embargante não estaria morando no local. A informação de que não tinha nem geladeira no imóvel e de que o imóvel não estaria pronto. O embargante afirma que a geladeira foi para o conserto no dia da intimação para este processo. Assim, ainda existem dúvidas que merecem ser esclarecidas no curso do processo. Nesse momento processual, verifica-se que, morando lá ou não uma construção há mais de 1 ano. O fato desta construção ter sido iniciada há mais de 1 ano configura o que se costuma chamar de Posse velha. Isto afasta a reintegração de posse da forma liminar. O fato do autor achar que a construção não estava no seu terreno não caracteriza a posse como clandestina. Afinal o próprio autor diz que já tinha visto a construção antes. A ausência de uma medição do terreno não faz com que a posse se torne clandestina. Assim, é caso de indeferimento da tutela antecipada para reintegração de posse. Por outro lado, o próprio embargante afirma que a obra ainda não estava terminada. Assim, pelo poder geral de cautela e para evitar maiores dificuldades na solução do feito é caso de deferimento de uma medida cautelar para que o embargante e o réu paralisem qualquer obra ou construção no terreno discutido nestes autos. Ante o exposto, indefiro a tutela antecipada para reintegração da Posse e defiro uma medida cautelar, pelo poder geral de cautela, para que o réu e o embargante se

abstenham de continuar as construções ou obras no local (…)"

Em id. 49976552, o autor apresentou emenda à inicial e requereu a inclusão no polo passivo da relação processual de WALMER JANUÁRIO, que, na realidade, é o pai do sócio gerente da empresa, ora primeira ré, e que se intitula como ocupante do terreno esbulhado.

Foi apresentada contestação pela empresa ré GIGANTE DO CONCRETO LTDA ME, em id. 50593007, arguindo preliminares de inépcia da inicial e ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, requereu a empresa ré a improcedência da pretensão autoral, afirmando, em resumo, que o autor deixou de comprovar a sua posse; que não basta ao autor provar o domínio; que o autor não provou a posse alegada e que apenas apresentou uma certidão de escritura emitida em 2005 referente à compra realizada em 21/12/1977; que o autor apresentou também certidão de ônus reais da matrícula 9145 junto ao Cartório do 5º Oficio de Nova Iguaçu, com data de 23/12/2005, onde informou a prenotação do registro da citada escritura, prenotação esta que se encontrava em exigência, já naquela data; que o autor deixou de comprovar a sua condição de possuidor e que não deve ser acolhido o pleito formulado de reintegração de posse.

Em id. 60090769, foi recebida a emenda à inicial e deferida a inclusão no polo passivo da relação processual do Sr. WALMER JANUÁRIO, que passou a figurar como segundo réu. Na oportunidade, restou consignado pelo Juiz Titular que o processo relacionado aos embargos de terceiro anteriormente mencionados acabou extinto, sem resolução do mérito, POR SENTENÇA, em razão da inclusão de WALMER JANUÁRIO como parte ré no presente feito, que envolve ação de reintegração de posse.

Em id. 69934020, foi juntado aos autos acórdão relacionado ao Agravo de Instrumento nº 0005277-

89.2023.8.19.0000. Por decisum deste Egrégio Tribunal de Justiça o recurso em questão não foi conhecido, em razão da falta superveniente de interesse de agir decorrente da retratação do juízo de primeiro grau quanto à tutela provisória de urgência.

Prejudicado o agravo de instrumento acima referido, por perda de objeto, continuou tramitando regularmente apenas a presente AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, com o oportuno destaque de que o processo, relacionado aos embargos de terceiro anteriormente mencionados, foi extinto, sem resolução do mérito, não havendo mais risco de decisões conflitantes.

Foi apresentada contestação, em id. 102789832, agora pelo segundo réu WALMER JANUÁRIO, que, na condição de pai do sócio administrador da empresa, ora primeira ré, voltou a ventilar nos autos a suposta ilegitimidade da 1ª ré, invocando também a inépcia da petição inicial. Quanto ao mérito da lide, afirmou o segundo réu que o autor deixou de comprovar a sua posse e que não basta ao autor provar o domínio; que o autor apresentou uma certidão de escritura emitida em 2005 referente à compra realizada em 21/12/1977 do imóvel objeto da lide; que o autor apresentou também certidão de ônus reais da matrícula 9145 junto ao Cartório do 5º Oficio de Nova Iguaçu, com data de 23/12/2005, onde informou a prenotação do registro da citada escritura, prenotação esta que se encontrava em exigência; que o autor deixou de comprovar a sua condição de possuidor e de proprietário do bem e que a posse do segundo réu é velha, sendo certo, outrossim, que, ainda que o suposto proprietário reivindicasse da posse, seria imprescindível a análise do tempo em que está sendo exercida a posse pelo segundo réu; que os documentos juntados nos autos mostram a construção de um imóvel pertencente ao 2º réu; que o segundo réu apresenta até a foto do carro que teve uma multa enviada para a filha do mesmo, no endereço do imóvel objeto da lide e que não deve ser acolhida a pretensão autoral. Na ocasião, o segundo réu consignou, de

maneira bem genérica, no corpo da sua contestação, uma suposta reconvenção, muito embora não tenha, na realidade, formulado verdadeiros pleitos reconvencionais, eis que se limitou a requerer a improcedênciado pedido de reintegração de posse e a mera manutenção na posse do imóvel do 2º réu WALMER JANUÁRIO. Na verdade, a ação possessória já tem natureza dúplice, e não foi genuinamente formulado qualquer pleito reconvencional, limitando-se o segundo réu a apresentar defesa e requerer a improcedência da pretensão autoral de reintegração de posse, com a consequente manutenção do mesmo na posse do bem em tela.

Em id. 111900752 o autor apresentou réplica, acompanhada de diversos documentos, refutando a tese apresentada pela defesa dos réus, que, na realidade, tem o mesmo conteúdo. Na referida peça processual, o autor afirmou que determinava à seus funcionários que passassem sempre em frente ao imóvel para verificar o estado do bem e que também sempre se utilizou do imóvel como garantia em ações judiciais movidas contra si e contra a empresa individual de responsabilidade limitada em que é titular, conforme documentação em anexo, não deixando nunca de exercer a posse e vigilância do bem. Na réplica em questão, ressaltou o autor, ainda, que, no próprio depoimento colhido na audiência de justificação, o 2º réu confessou, de forma clara, ao ser questionado pelo juiz, que ingressou no terreno sem possuir nenhum título e sabendo que o terreno não lhe pertencia, o que significa dizer que agiu de maneira clandestina e como esbulhador.

Em id. 116475125, o autor requereu a produção das seguintes provas: a colheita do depoimento pessoal do representante legal da empresa ré e do segundo réu, que, na verdade, é pai do sócio administrador da primeira demandada; prova testemunhal e prova documental superveniente.

Em id. 117924654, o segundo réu requereu, em provas, a produção de prova testemunhal, documental superveniente e a colheita do depoimento pessoal das partes.

Em id. 133277089, o Juiz Titular proferiu a seguinte decisão saneadora, acobertada pela preclusão: “Trata-se de ação de conhecimento, objetivando o autor, em síntese, a reintegração da posse. Fixo como ponto controvertido, nos termos do art. 357 do CPC, a quem pertence a posse do imóvel. As questões de fato a serem provadas são as acima. Na sua contestação, a parte ré suscitou questões preliminares. Data venia, entretanto, não merecem prosperar as objeções processuais suscitadas. A toda evidência, não há falar-se em inépcia da inicial, eis que a parte autora ajuizou a ação correta para o fim pretendido, sendo que da narração dos fatos se conclui logicamente pelo pedido formulado, que é juridicamente possível, e devidamente identificado. Tanto assim o é que a parte ré se defendeu satisfatoriamente do mesmo. Outrossim, o cabimento ou não do pedido formulado pela parte autora é matéria que invade a seara do mérito, e, como tal, somente na sentença deverá ser analisada. Com efeito, a legitimidade para a causa é aferida in status assertionis, ou seja, seu exame é feito com base nos fatos narrados na inicial. Suficiente que a Autora impute ao Réu responsabilidade, para se inferir a sua pertinência subjetiva. Ademais, o interesse da Autora na obtenção do provimento jurisdicional é evidente, pois a mesma alega ter sofrido ameaça de lesão a seu direito. As demais preliminares se confundem com o mérito, e na sentença serão apreciadas. Temos, portanto, que a parte autora preenche as condições genéricas para o exercício do direito de ação e os requisitos de validade processual. Assim, carece de apreciação apenas o requerimento de provas formulado pelas partes. Para o deslinde do feito, DEFIRO a produção de prova documental em 5 dias. Produzida a mesma, dê- se vista à parte contrária. Defiro a colheita de prova oral, consistente na oitiva das partes da parte autora e réus

que devem ser intimadas pessoalmente e de testemunhas arroladas pelas partes, em anexos 12772543 e 117924654, em audiência presencial que ora designo para o dia 24/09/2024 às 15:00 horas (...)"

Em id. 135340282, o autor se reportou as provas documentais já anexadas na inicial (ID 37259061) e na réplica (ID 111900752).

Em id. 145965953, foi juntada aos autos a ata da audiência de instrução e julgamento, realizada no dia 04/09/2024. Na audiência foram colhidos os depoimentos pessoais das partes e foram ouvidas as informantes arroladas pelo autor: Luís Felipe de Carvalho Pinto, Thiago Cicarelli de Souza e Robson Vieira Jacinto. Foram ouvidas, ainda, as testemunhas arroladas pelos réus, Waldir Menezes de Andrade, Francidélia Alves de Macedo e Lindalva Maria Oliveira da Silva.

Em id. 148694768, o autor apresentou alegações finais, reiterando os argumentos da inicial e da emenda à inicial apresentada. Na ocasião, afirmou o demandante que era o mesmo quem exercia a posse sobre o imóvel em litígio na sua integralidade e, que isso, acabou corroborado pela documentação anexada aos autos, bem como pelos depoimentos colhidos em audiência, que provam que o autor, além de determinar a seus funcionários que passassem sempre em frente ao imóvel para verificar o estado do bem, também utilizava o imóvel como garantia em ações judiciais movidas contra si e contra a empresa individual de responsabilidade limitada da qual é titular, sendo que, em agosto de 2022, decidiu realizar uma medição e constatou que a construção irregularmente feita pelos réus no local estava, na verdade, avançando sobre o seu terreno e em sua propriedade; que, imediatamente após essa constatação, o autor tentou a retomada de seu terreno, por meio de uma notificação extrajudicial e da propositura da presente ação possessória; que, no depoimento prestado na audiência de justificação, o

segundo réu confessou claramente, ao ser questionado pelo juiz, que ingressou no terreno sem possuir nenhum título e sabendo que o terreno não lhe pertencia; que NÃO FOI APRESENTADA TESE DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA, tampouco formulado pedido reconvencional de indenização pelas construções edificadas no terreno, pelo que quaisquer decisões, nesse sentido, claramente seriam extra e ultra petita. Ao final, o autor requereu a procedência da pretensão autoral.

Em id. 148754271, os réus WALMER JANUÁRIO e GIGANTE DO CONCRETO, apresentaram alegações finais conjuntas, invocando a reconvenção apresentada e requerendo a improcedência da pretensão autoral. Na oportunidade, os réus, atuando em conjunto, reiteraram as teses das duas contestações, reiterando até mesmo as preliminares rejeitadas, no momento processual próprio, POR DECISÃO SANEADORA ACOBERTADA PELA PRECLUSÃO

Em id. 148868720, foi disponibilizado link da audiência, que foi realizada em id. 145965953 e, em id. 148879820, os autos foram remetidos ao Grupo de Sentença deste Tribunal de Justiça.

É o relatório. “

Foi proferida sentença de procedência, nos termos adiante constantes:

“Pelo exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos contidos na inicial para conceder ao autor a pronta reintegração na posse do imóvel descrito na exordial, na sua integralidade, e nos precisos termos do requerimento formulado, determinando a voluntária e integral desocupação do imóvel pelos réus e demais ocupantes, que deverão, inclusive, desfazer construções irregulares e retirarem todos os seus pertentes do local, sem qualquer ônus para o autor, no prazo de 15 dias, a contar da intimação da presente

sentença, sob pena de imediata expedição de mandado de reintegração de posse, cujo cumprimento poderá ser feito, se preciso for, com o acompanhamento de todas as medidas necessárias e pertinentes pelo Oficial de Justiça para a integral concretização da decisão judicial em questão, inclusive com o auxílio de força policial e ordem de desfazimento de construções e demolição de tudo aquilo que estiver irregularmente erigido no imóvel do demandante, cuja posse e propriedade sempre foram, com exclusividade, do autor. Conforme requerido na inicial, determino, desde logo, nesse julgado, que os réus, uma vez promovida a concreta reintegração de posse em favor do autor, por decisão judicial, se abstenham de perpetrar qualquer novo esbulho ou turbação na posse do autor, sob pena de multa diária de R$ 10.000,00 (dez mil reais), cuja incidência, ao menos por ora, apenas para um melhor controle da atividade executiva e das astreintes como meio de coerção para o efetivo cumprimento da decisão judicial, fique limitada a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), podendo ser revista, inclusive, para eventual majoração, pelo Juiz Titular, para que sirva como meio eficiente de cumprimento da decisão judicial, cujo objetivo, principal, é incentivar a parte a cumprir a obrigação imposta, funcionando como uma satisfatória medida coercitiva. Condeno os réus, que não são beneficiários da gratuidade de justiça, ao pagamento das custas e demais despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, e o cumprimento da presente, dê-se baixa e arquive-se”

Irresignados, **GIGANTE DO CONCRETO LTDA** e **WALMER JANUÁRIO** (id. 170297744) interpuseram recurso de apelação em que, como matéria preliminar, arguem que aquele é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, sendo o interesse exclusivo de **VAGNER SANTOS JANUÁRIO**, sócio administrador.

Prossegue afirmando que a sentença deve ser modificada em sua totalidade, haja vista haver erro no julgamento, uma vez que a posse do terreno vem sendo exercida de modo ininterrupto desde o ano de 2010, sem qualquer

oposição, tanto que o local foi utilizado como moradia, efetuando obras de construção, desde o alicerce. Em verdade, sustenta que o apelado não teria feito prova capaz de demonstrar sua posse direta, vez que se limitou a acostar uma escritura com registro em seu nome, o que não permite inferir que este tenha conferido função social à propriedade.

Afirma também que na petição de interposição do recurso, houve pedido de devolução total do prazo, eis que o patrono não teve acesso aos depoimentos, eis que o link fora enviado pela serventia unicamente em 30/01/2025, muito embora tenha reiterado e despachado sucessivamente para sua obtenção.

Defendem que como a entrada na posse não ocorreu mediante violência, clandestinidade, a posse sempre fora mansa e pacífica, justa, sem qualquer oposição, de tal forma que viável a usucapião respectiva. Desta forma, como desde 2010 o recorrido não deu nenhuma função social à propriedade, tendo o imóvel apenas uma pequena construção, conforme acervo fotográfico, é impositivo o reconhecimento da prescrição aquisitiva. O recorrido somente buscou o Poder Judiciário em novembro de 2022.

Corroborando a posse mansa e pacífica, tem feito o pagamento do IPTU desde 2010, inclusive com alteração do cadastro imobiliário da PMDC, contrato de prestação de serviços com a LIGHT desde 2014, realizou também obras de benfeitoria e apresentou recibos de pagamento por prestação de serviços. Argui que tais documentos não foram apreciados e/ou tidos em consideração por ocasião da prolação da sentença, vulnerando, portanto, os princípios do devido processo legal, da ampla defesa, da cooperação e da boa-fé. Busca suscitar a discussão quanto ao direito de indenização pelas acessões.

Sob estes e outros fundamentos, requer seja dado provimento ao recurso para declarar nula a sentença ou, caso se entenda diversamente, que seja esta reformada para acolher as preliminares apontadas, sobretudo reconhecendo a prescrição aquisitiva. De outro lado, subsidiariamente, caso se prossiga com a manutenção do que fora decidido em relação à reintegração de posse, que se defira o ressarcimento das acessões como forma de vedar o enriquecimento sem causa.

Contrarrazões (id. 198273358) do recurso em que requer que o recurso não seja conhecido ou que a este se negue provimento.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, posto que presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade. **Desde logo, defiro a gratuidade de justiça requerida pelos réus.**

É certo que a presunção de veracidade das declarações prestadas por pessoa jurídica possui natureza diversa daquela atribuída às declarações de pessoas físicas, em razão da estrutura organizacional e da responsabilidade formal que lhes é inerente. Todavia, ausente qualquer elemento probatório capaz de infirmar o conteúdo da declaração apresentada, e considerando, ainda, que o próprio administrador atualmente exerce vínculo empregatício com outra empresa, além de constar nos autos a irregularidade da pessoa jurídica por ausência de cumprimento de obrigações fiscais, impõe-se conferir credibilidade à declaração prestada.

Nesse cenário, não há elementos que sustentem a alegação de consolidação empresarial no mercado, tampouco que afastem a presunção de verossimilhança das informações trazidas aos autos, razão pela qual deve ser prestigiada a versão declarada pela parte **GIGANTE DO CONCRETO LTDA**. De outro lado, o documento do id. 102792008 também corrobora a hipossuficiência do réu **WALMER JANUARIO.**

Dito isto, tem-se que por se tratar de aspecto jurígeno tão relevante é que a própria doutrina discutiu por tantos anos sobre a natureza da posse e seus desdobramentos, vindo a ser admitido no ordenamento pátrio a teoria proposta por Rudolf Von Ihering, para quem a posse seria a exteriorização de um ou alguns dos poderes ínsitos ao direito de propriedade (Art. 1.228 do Código Civil).

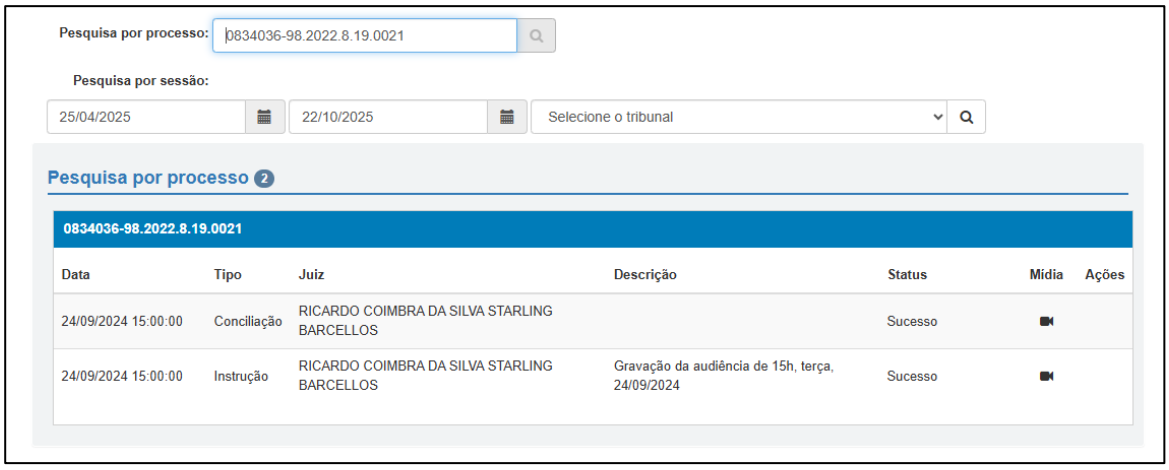
Dando continuidade ao raciocínio, pode-se afirmar que, a partir dessa concepção funcional da posse, o ordenamento jurídico brasileiro estruturou um sistema de tutela possessória voltado não apenas à proteção da propriedade, mas à preservação da paz social e da estabilidade das relações fáticas. As ações possessórias emergem, nesse contexto, como instrumentos processuais destinados a repelir turbações ou esbulhos, independentemente da discussão sobre o domínio do bem, ordinariamente.

A proteção conferida pela legislação à posse, mesmo desprovida de título de propriedade, revela a opção do sistema por resguardar situações de fato juridicamente relevantes, reconhecendo que o exercício contínuo e pacífico de poderes sobre a coisa merece tutela contra agressões arbitrárias. Tal lógica encontra respaldo no artigo 554 do Código de Processo Civil, que disciplina o procedimento especial das ações possessórias, e reforça o entendimento de que a posse, enquanto manifestação concreta de domínio, deve ser preservada como forma de evitar o uso da força e promover a ordem jurídica.

Apelação Cível nº 0834036-98.2022.8.19.0021

Feitos estes apontamentos iniciais, pertinente que se analise o pedido inicial de devolução de prazo formulado pelos réus. Isso porque, conforme sustentam, desde que o patrono assumiu o patrocínio da causa não teve acesso aos termos dos depoimentos da Audiência de Instrução e Julgamento ocorrida em 24.09.2024. Afirma que o acesso fora requerido em 06.01.2025, com vários despachos pessoais no cartório e no balcão virtual para agilizar a liberação e evitar o prejuízo, contudo, a solicitação somente fora atendida em 30.01.2025.

Contudo, tal pleito não merece prosperar. Isso se diz porque o novo causídico recebe o processo no estado em que se encontra. Não bastasse isso, a despeito da alegação de que não teve acesso aos depoimentos da audiência de instrução e julgamento, certo é que a gravação estava disponível no sistema PJE mídias desde o dia em que realizada, conforme se verifica da tela adiante colacionada:



Ressalte-se, ainda, que o link de acesso à gravação da audiência foi devidamente disponibilizado nos autos, conforme se verifica dos documentos identificados pelos IDs 148868720, sendo idêntico ao encaminhado por e-mail. Assim, incumbia aos réus, por meio de diligência mínima e exame atento dos autos, obter pleno conhecimento do conteúdo da audiência, não se justificando, portanto, a alegação de ausência de acesso.

A inércia na consulta ao conteúdo disponibilizado, ainda que se alegue diligência por parte do novo patrono, não pode ser imputada ao juízo ou à parte adversa, tampouco servir de fundamento para a reabertura de prazos processuais já regularmente esgotados.

Ademais, o princípio da instrumentalidade das formas, previsto no artigo 277 do Código de Processo Civil, impõe que apenas vícios capazes de

causar efetivo prejuízo à parte possam ensejar a nulidade de atos processuais. No caso em apreço, não se verifica qualquer demonstração concreta de dano processual, tampouco de impedimento real ao exercício da ampla defesa, razão pela qual o indeferimento do pedido de devolução de prazo se impõe como medida de rigor.

Ato contínuo, no que diz respeito à preliminar de ilegitimidade passiva, ainda que a questão tenha sido anteriormente enfrentada no juízo de origem, a sua rediscussão em sede de apelação mostra-se pertinente, sobretudo diante da ausência da impossibilidade de impugnação por meio de agravo de instrumento, o que posterga o fenômeno da preclusão, conforme entendimento majoritário na jurisprudência pátria.

Nesse contexto, cumpre destacar que a legitimidade passiva consubstancia condição da ação, cuja aferição deve ser realizada à luz da narrativa fática apresentada na petição inicial, em cotejo com os elementos constantes dos autos. Portanto, tem-se que o demandante narra uma relação jurídica que vincula os réus aos fatos e ao pedido. Essa simples asserção é suficiente para configurar a legitimidade ad causam.

Não bastasse isso, observa-se que o folheto constante no ID 37263672, bem como o contrato social juntado no ID 47523235, vinculam a pessoa jurídica **GIGANTE DO CONCRETO LTDA** ao endereço objeto da controvérsia possessória, evidenciando sua atuação no local que se alega ter sido alvo de esbulho.

Ademais, a alegação de que a empresa não mais operava na localidade revela-se contraditória frente ao depoimento prestado pelo representante legal em audiência, ocasião em que afirmou que a constituição da pessoa jurídica se deu com o propósito de conferir maior credibilidade comercial à atividade, em comparação à utilização de seu nome pessoal. Ainda que se desconsidere tal motivação, é fato que tanto o contrato social quanto o material publicitário são contemporâneos à propositura da demanda e vinculam diretamente a empresa ao imóvel em questão.

Diante desse conjunto probatório, resta evidenciada a pertinência subjetiva da pessoa jurídica no polo passivo da presente demanda, razão pela qual se impõe a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva.

Assim, passa-se à análise do mérito.

Os réus equivocam-se em sustentar que a usucapião constitui matéria de ordem pública, eis que tal instituto possui natureza eminentemente privada e material, voltada à aquisição originária da propriedade mediante posse qualificada e prolongada. A usucapião não se insere no rol das normas cogentes

que tutelam interesses coletivos ou indisponíveis, como ocorre com os bens públicos, cuja insuscetibilidade à usucapião, essa sim, decorre de regra de ordem pública expressamente prevista nos artigos 183, §3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal.

Dessa forma, muito embora a usucapião possa ser arguida como matéria de defesa em ação possessória, nos termos da Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, é imperioso reconhecer que sua invocação deve observar os limites processuais estabelecidos pelo ordenamento. Caso não seja suscitada oportunamente na contestação, configura-se flagrante violação ao princípio da eventualidade e da concentração da defesa, previsto no artigo 336 do Código de Processo Civil, o que acarreta a preclusão da matéria

A tentativa de introduzir tal argumento apenas em sede recursal, sem que tenha sido objeto de debate e contraditório na instância de origem, implica indevida supressão de instância, vedada pelo sistema processual vigente. Assim, não se admite o conhecimento da alegação superveniente de usucapião em apelação, razão pela qual deve ser rejeitada a pretensão defensiva nesse ponto.

Quanto ao pedido de indenização por acessões, observa-se que os réus expressamente reconhecem não ter suscitado a matéria na fase de conhecimento, tampouco formularam pedido expresso de reembolso para o caso de eventual sucumbência. Ainda que se possa admitir, em tese, que o enriquecimento sem causa constitui matéria de ordem pública, e, portanto, passível de conhecimento ex officio, sua aplicação exige um mínimo de contraditório e certeza fática sobre os elementos que a sustentam.

Tal hipótese é excepcional e costuma ser admitida, por exemplo, em casos de erro material evidente, como equívocos de cálculo ou rateio, em que a correção não compromete o devido processo legal. No presente caso, contudo, não houve nenhum debate sobre a existência, extensão ou valoração das benfeitorias ou acessões, o que inviabiliza a análise segura da pretensão indenizatória.

Assim, acolher o pedido formulado apenas em sede recursal, sem que tenha sido objeto de instrução e contraditório na origem, implicaria violação ao princípio da não surpresa, ao contraditório e à ampla defesa, além de configurar indevida inovação recursal. **Por essas razões, impõe-se o não conhecimento da pretensão indenizatória por acessões.**

Atinente à pretensa desconformidade da sentença com aquilo que constou na delimitação constante no despacho de saneamento, não merece prosperar o argumento. Uma vez que, diante da inércia dos réus em alegar a usucapião como matéria de defesa, a controvérsia possessória passou a ser

resolvida com base no título de domínio apresentado pelo autor, nos termos da Súmula 487 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual "***será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada***"

Tal entendimento encontra respaldo na possibilidade conferida ao julgador, no âmbito da ação possessória, de valorar não apenas a legitimidade da posse, mas também a qualidade do domínio, sobretudo quando ausente resistência específica quanto à propriedade ou à posse *ad usucapionem*. Ressalte-se, ainda, que a proteção possessória não se limita ao possuidor direto, podendo ser exercida também por quem detenha a posse indireta ou mesmo por aquele que, embora não exerça a posse de forma imediata, detenha título hábil a demonstrar vínculo jurídico com o bem.

Dessa forma, não há falar em omissão ou nulidade da sentença, pois a matéria foi devidamente enfrentada à luz dos elementos constantes dos autos e da moldura fática delimitada pelas partes.

Isto posto, **VOTO** no sentido de **NÃO CONHECER** do pedido de indenização pelas acessões realizadas e da matéria atinente à prescrição aquisitiva como matéria de defesa, eis que não arguidas oportunamente. Em continuidade, na parte conhecida, **VOTO** por **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para deferir o benefício da gratuidade de justiça aos recorrentes.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator