



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0801172-34.2022.8.19.0012

APELANTE: FABIANA CRISTINA DE ASSIS ROZAR

APELADO: JOHN LENNON LEITE DO NASCIMENTO

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO REIVINDICATÓRIO E PROCEDENTE O PEDIDO CONTRAPOSTO POSSESSÓRIO FORMULADO PELO RÉU. O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO REIVINDICATÓRIA PRESSUPÕE A COMPROVAÇÃO DE TRÊS REQUISITOS: DA PROPRIEDADE DA COISA, A INDIVIDUALIZAÇÃO PRECISA DO BEM E A POSSE INJUSTA DA PARTE RÉ, NOS TERMOS DO ARTIGO 1.228 DO CÓDIGO CIVIL. O LAUDO PERICIAL CONCLUIU, DE FORMA EXPRESSA, QUE O CÔMODO LITIGIOSO COM ACESSO INDEPENDENTE NÃO ESTÁ INSERIDO NOS LIMITES GEOGRÁFICOS DESCRITOS NO TÍTULO DE PROPRIEDADE QUE AMPARA A PRETENSÃO DA AUTORA. DEMONSTRADO PELA PERÍCIA TÉCNICA QUE A PORÇÃO IMOBILIÁRIA OCUPADA PELO RÉU NÃO PERTENCE AO PERÍMETRO DOMINIAL DA AUTORA, NÃO



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

RESTA PREENCHIDO O REQUISITO DA PERFEITA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA REIVINDICADA. IGUALMENTE NÃO RESTOU DEMONSTRADA A POSSE INJUSTA DO RÉU. DOCUMENTOS TRAZIDOS AOS AUTOS QUE COMPROVAM QUE A FAMÍLIA DO RÉU EXERCE A POSSE DO IMÓVEL HÁ APROXIMADAMENTE TRINTA ANOS. O PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL, ALÉM DE CONFIGURAR INOVAÇÃO RECURSAL POR DESTOAR DA CAUSA DE PEDIR DESCRITA NA PETIÇÃO INICIAL, CARECE DE AMPARO FÁTICO ANTE A CONSTATAÇÃO DE QUE A ÁREA OBJETO DE DISCUSSÃO ESTÁ FORA DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DA AUTORA, INEXISTINDO AINDA PROVAS DE GASTOS FINANCEIROS NO CÔMODO LITIGIOSO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0801172-34.2022.8.19.0012**, em que figura como apelante **FABIANA CRISTINA DE ASSIS ROZAR** e apelado **JOHN LENNON LEITE DO NASCIMENTO**



ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **JULGAR** o recurso nos termos da certidão da secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **FABIANA CRISTINA DE ASSIS ROZAR**, em face da sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara da Comarca de Cachoeiras de Macacu nos autos da Ação Reivindicatória proposta em face de **JOHN LENNON LEITE DO NASCIMENTO**, objetivando a restituição do bem e a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais.

Em sua petição inicial, a autora sustentou ser a legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Rua Pastor Lota, nº 658, casa 02, no bairro Tuim, em Cachoeiras de Macacu, fundamentando seu direito de propriedade em título decorrente de sentença transitada em julgado na Ação de Usucapião nº 2002.012.001925-9, correspondente à matrícula de número 5891 do Registro Geral de Imóveis.

Alegou que o réu invadiu o referido imóvel de forma injusta e violenta, arrombando cadeados, retirando telhas e destruindo um espaço religioso que ali funcionava.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

A sentença (index. 227557500) julgou improcedente o pedido formulado na petição inicial e procedente o pedido contraposto para confirmar a decisão liminar e manter o réu na posse do imóvel litigioso.

O julgado se fundamentou na conclusão do laudo pericial, que atestou que o pequeno cômodo em litígio não se encontra inserido no perímetro do imóvel de propriedade da autora. Reconheceu, ainda, que o réu apresentou elementos documentais e testemunhais suficientes para demonstrar que a posse fática do local era exercida por seu pai desde a década de noventa.

Inconformada, a parte interpõe recurso de apelação (index. 230557746) afirmando que a sentença confundiu os institutos da posse e da propriedade ao julgar improcedente uma demanda de natureza estritamente petitória, na qual teria comprovado o domínio por meio da matrícula do imóvel.

Sustentou, ainda, o direito de ser indenizada pelas benfeitorias e pela valorização do imóvel decorrente de melhorias que realizou no local, apontando omissão da sentença nesse aspecto.

Argumenta que a retomada da posse pelo réu dependeria de planejamento técnico de engenharia para evitar riscos estruturais no local, conforme indicação do laudo do perito.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Por fim, arguiu a parcialidade do juízo de primeiro grau e postulou a concessão de efeito suspensivo ativo para impedir que o réu realize qualquer modificação física na construção até o julgamento definitivo do recurso.

Contrarrazões em index 193709639, defendendo a manutenção integral da sentença recorrida, aduzindo que a prova técnica pericial comprovou que o cômodo em disputa está situado fora dos limites do título de propriedade apresentado pela autora e que o pleito indenizatório por benfeitorias constitui inovação em sede de recurso, além de carecer de qualquer demonstração probatória mínima nos autos.

Impugnou a concessão do efeito suspensivo por ausência dos requisitos de probabilidade do direito e de perigo de dano, postulando o desprovimento do apelo com a majoração dos honorários de sucumbência em favor do Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública.

É o Relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, vê-se que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

A recorrente suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação adequada, com fulcro no artigo 489, parágrafo primeiro, inciso quarto, do Código de Processo Civil. Alega que o julgador de primeiro grau desconsiderou provas relevantes e não enfrentou todos os argumentos deduzidos na petição inicial.

Tal alegação não encontra amparo jurídico.

O exame da sentença proferida em audiência revela que o juiz de origem expôs com clareza e precisão os motivos que formaram o seu convencimento, delimitando o objeto da controvérsia e indicando que a improcedência do pleito reivindicatório decorreu diretamente da prova técnica pericial.

O ordenamento processual civil exige que a decisão seja motivada, mas não impõe ao julgador o dever de responder detalhadamente a cada uma das alegações das partes quando já tiver encontrado fundamento suficiente para resolver a lide. Portanto, a decisão de primeiro grau cumpre as exigências contidas no artigo 93, IX, da Constituição Federal, e do artigo 489 do Código de Processo Civil.

Há, ainda, alegação quanto à parcialidade do julgador de primeiro grau, sustentando que a sentença teria valorizado de forma exclusiva a tese do réu e ignorado o abandono do imóvel por vinte e quatro anos.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



A parcialidade do juiz é matéria que exige demonstração objetiva de alguma das hipóteses de impedimento ou suspeição previstas nos artigos 144 e 145 do Código de Processo Civil. A mera insatisfação da parte com o resultado do julgamento ou com a valoração das provas realizada pelo magistrado não autoriza o reconhecimento de parcialidade.

No caso concreto, o juízo de origem exerceu regularmente o princípio do livre convencimento motivado, conferindo prestígio ao laudo do perito técnico, o que constitui exercício regular da atividade jurisdicional, sem qualquer indício de conduta parcial ou desvio de conduta pelo magistrado.

Inicialmente, a apelante pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ativo ao recurso de apelação, com o objetivo de proibir o réu de realizar quaisquer obras, reformas ou alterações na edificação situada no terreno objeto de litígio até que ocorra o trânsito em julgado da demanda.

Invoca a incidência do artigo 1.012, § 3º, incisos I e II, bem como do artigo 297, ambos do Código de Processo Civil, sob a justificativa de evitar danos irreversíveis à estrutura física do imóvel e garantir o resultado prático do processo.

O pedido de efeito suspensivo em sede de apelação cível submete-se ao preenchimento cumulativo dos pressupostos





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

estabelecidos no artigo 1.012, parágrafos terceiro e quarto, do Código de Processo Civil, exigindo-se que o recorrente demonstre de forma objetiva a probabilidade de provimento do recurso aliada ao risco de dano grave ou de difícil reparação caso a eficácia da decisão recorrida seja mantida.

No caso examinado, a probabilidade de provimento do recurso não se faz presente, na medida em que a sentença recorrida se fundamentou, de maneira robusta, no laudo elaborado por perito técnico designado pelo juízo, bem como não restou configurado o perigo de dano imediato ou irreparável que ampare a concessão da medida suspensiva.

A alegação de risco estrutural e a narrativa de que o apelado manifestou a intenção de realizar demolições ou reformas sem o devido respaldo técnico constituem argumentos unilaterais e desprovidos de elementos probatórios concretos nos.

Ademais, a manutenção fática do réu no cômodo que já ocupa de forma consolidada, conforme reconhecido na sentença, não acarreta prejuízo imediato que justifique o deferimento de uma medida restritiva de urgência em grau recursal, devendo ser rejeitado o pleito de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Como cediço, a ação reivindicatória representa a tutela de natureza petitória colocada à disposição do proprietário sem posse para reaver o bem daquele que o possua ou detenha injustamente, e tem como causa de pedir o *jus possidendi* (propriedade) e visa ao reconhecimento do direito de gozar, fruir e dispor da coisa, com amparo no artigo 1.228 do Código Civil.

A jurisprudência se consolidou no sentido de que, para o acolhimento da pretensão reivindicatória, é necessária a comprovação de três requisitos cumulativos, quais sejam, *i*) a prova inconteste do domínio sobre o imóvel; *ii*) a perfeita individualização e; *iii*) a delimitação da coisa reivindicada e a demonstração de que a posse exercida pela parte ré é injusta.

Confira-se (**g.n.**):

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 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

7/STJ. 3. Agravo interno improvido. AgInt no AREsp 2299457 / GO – Rel.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA. DJe 21/06/2023

.....

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. **REQUISITOS ESSENCIAIS PARA A PROPOSITURA DA DEMANDA PETITÓRIA QUE SÃO A COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE E INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM, BEM COMO DA POSSE INJUSTA DO RÉU.** PROVA DOS AUTOS QUE É INSUFICIENTE A DEMONSTRAR A INJUSTIÇA DA POSSE DA PARTE DEMANDADA, NÃO HAVENDO AINDA A CORRETA DISCRIMINAÇÃO DO BEM. ÁREA EXTENSA QUE SEGUNDO O APELANTE FOI DESMEMBRADA, SEM AVERBAÇÃO COMPETENTE, COM ALIENAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS. SINGULARIZAÇÃO INOCORRENTE A VIABILIZAR A PRETENSÃO CONTIDA NO INSTRUMENTO DA DEMANDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. **Na forma do art. 1.228 do Código Civil, em regra, são requisitos para a propositura da ação reivindicatória, que o autor tenha titularidade do domínio sobre a coisa reivindicada, que esta seja individuada, identificada e esteja injustamente em poder do réu.** Caso concreto em que a parte autora não promoveu a regular singularização do imóvel e não se desincumbiu do seu ônus de comprovar o exercício da posse injusta por parte do ré sobre a área reivindicada. Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça. RECURSO IMPROVIDO. APELAÇÃO 0021619-47.2020.8.19.0206 - Des(a). ANDRE LUIZ CIDRA - Julgamento: 03/08/2023 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL)

Vê-se dos autos que a apelante logrou êxito em comprovar que sua genitora adquiriu a propriedade de lote de terreno por força de sentença proferida na Ação de Usucapião nº 2002.012.001925-9, registrada sob a matrícula de número 5891 do Registro Geral de



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Imóveis da Comarca de Cachoeiras de Macacu, cumprindo os requisitos de prova de domínio do bem.

Contudo, o requisito referente à perfeita identidade entre a área descrita no título dominial e a porção física ocupada pelo réu não restou preenchido.

A prova pericial produzida, após levantamento topográfico, vistoria *in loco* e análise de registros fotográficos e de plantas cadastrais, concluiu expressamente que a área em litígio, correspondente a um pequeno cômodo com acesso e portão independentes da casa principal, não está inserida nos limites geográficos do imóvel de propriedade da autora.

Conforme destacado pelo perito, o terreno vistoriado comporta três construções distintas e dois acessos independentes para a via pública, sendo que a quitinete ou pequeno cômodo ocupado pelo réu situa-se em porção de terra que não integra a descrição da matrícula de número 5891.

Desse modo, ante à conclusão de que o cômodo litigioso não faz parte do patrimônio imobiliário da autora, revela-se inviável juridicamente o acolhimento do pleito de imissão ou restituição de posse, sob pena de estender os efeitos do registro imobiliário para além de seus limites descritivos.

Além disso, no que tange ao terceiro requisito, referente à posse injusta do réu, o acervo probatório demonstra que a ocupação



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

exercida pelo apelado não se reveste de precariedade ou ilegalidade em relação à autora, na medida em que restou demonstrado que a ocupação física do pequeno cômodo remonta ao pai do réu, que estabeleceu moradia no local há aproximadamente trinta anos.

Essa circunstância fática encontra lastro em faturas de energia elétrica em nome do falecido genitor que datam de 1994, bem como no contrato de compromisso de compra e venda celebrado em período anterior, tendo a prova oral colhida em audiência corroborado tais fatos, afastando-se o caráter de injustiça da posse.

Por fim, a apelante pleiteia a reforma da sentença para que o apelado seja condenado ao pagamento de indenização pelas supostas benfeitorias realizadas no imóvel e pela valorização decorrente de melhorias, invocando a aplicação dos artigos 1.219 e 1.255 do Código Civil, bem como o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa previsto no artigo 884 do mesmo diploma legal.

O exame dos autos revela que a pretensão indenizatória manifestada nas razões recursais constitui evidente inovação recursal, o que impede seu conhecimento por este Colegiado. O ordenamento processual civil proíbe a alteração da causa de pedir e do pedido em sede de apelação, nos termos dos artigos 329 e 1.014 do Código de Processo Civil, sob pena de violação direta aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do duplo grau de jurisdição.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

A petição inicial delimitou a causa de pedir indenizatória de forma diversa, fundamentando o pedido de reparação de danos em supostos atos ilícitos atribuídos ao réu, tais como invasão de domicílio, destruição de telhas, portas e arrombamento de cadeados. Nem mesmo na resposta à Reconvenção, a autora estruturou sua pretensão sob a ótica do direito de ressarcimento por acessões ou benfeitorias úteis e necessárias realizadas de boa-fé em terreno alheio.

Ainda que superado o óbice processual da inovação em sede recursal, o direito à indenização por benfeitorias ou acessões pressupõe que a parte tenha realizado melhorias ou construções em imóvel de propriedade alheia. No caso concreto, o laudo pericial técnico atestou de forma inequívoca que a área em disputa, correspondente ao pequeno cômodo com acesso independente, situa-se fora dos limites do título de propriedade da autora.

Desse modo, se a área litigiosa não integra o patrimônio imobiliário da apelante, não há fundamento jurídico que autorize impor ao apelado o dever de indenizar benfeitorias ou valorização sobre espaço que sequer pertence à autora.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente a sentença recorrida que julgou improcedente o pedido reivindicatório principal e procedente o pedido contraposto possessório.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

Em atenção ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios de sucumbência fixados na origem para o patamar de 12% sobre o valor atualizado da causa, devendo a verba ser revertida em favor do Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro, mantida a suspensão da exigibilidade, por ser beneficiária da gratuidade de justiça, nos termos do artigo 98, § 3º, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora