



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007295-94.2016.8.19.0011

APELANTE : FLAVIO FERREIRA JANEIRO

APELADA: ANNAPOLIS LANDS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
EIRELI

RELATOR: DES. HUMBERTO DALLA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. COMPROVAÇÃO DA POSSE DA PARTE AUTORA E DO ESBULHO PELA PARTE RÉ. AUSENTE A PROVA DE POSSE ANTERIOR PELO RÉU/APELANTE. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação cível interposta pelo réu em face de sentença proferida em ação de reintegração de posse ajuizada por empresa que, em 2013, adquiriu lote urbano com cláusula *constituti* e passou a exercer posse direta, realizando cercamento, limpeza e pagamentos de tributos.

2. O réu apresentou contestação com pedido contraposto, alegando ser possuidor desde 2009 por cessão de direitos hereditários.

3. O juízo de origem julgou procedente o pedido autoral e improcedentes os pedidos do réu, determinando a reintegração da autora na posse do imóvel.

4. Irresignação da parte ré, pugnando em apelação pela improcedência dos pedidos autorais e pela procedência de seu pedido de manutenção na posse do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO



5. Há duas questões em discussão: (i) definir se a posse exercida pela autora é legítima e se houve esbulho possessório praticado pelo réu; e (ii) estabelecer se a ausência de citação da esposa do réu, alegadamente compossseira, enseja nulidade processual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A ação possessória tem como foco exclusivo a proteção da posse, não sendo cabível a discussão sobre propriedade, conforme dispõe o art. 1.210, §2º, do CC, e os Enunciados 78 e 79 da I Jornada de Direito Civil do CJF.

7. A ausência de citação da esposa do réu não configura nulidade, pois não foi comprovada a comosse. A invocação da nulidade apenas em sede recursal caracteriza nulidade de algibeira.

8. A autora demonstrou posse mansa e pacífica sobre o imóvel desde 2013, com colocação de cercas, limpeza e pagamentos de tributos, configurando exercício de poderes inerentes à propriedade (art. 1.196 do CC), ao menos até 2015, quando o réu impediu o prosseguimento das obras.

9. Contrato de compra e venda acostado pela parte autora que deve ser declarado nulo, eis que se configurou *venda a non domino*. Contudo, não há provas de má-fé da parte autora que, após ter firmado o referido negócio jurídico, passou a cuidar no terreno que se encontrava abandonado.

11. Anulação do negócio jurídico da autora que não impede o reconhecimento da posse, dada a ausência de má-fé e a presença de exercício fático pacífico da posse por ao menos um ano e meio. Assim, ainda que se considere que a parte autora exerceu posse injusta, observa-se que ela se convalidou no tempo de seu exercício, já que não houve

intervenção de qualquer eventual possuidor no período de um ano e meio.

10. O réu, por sua vez, não provou posse anterior do bem imóvel. A cessão de direitos hereditários apresentada, além de ser por instrumento particular (e não escritura pública, como exige o art. 1.793 do CC), foi firmada por herdeira sem poderes representativos do espólio, tornando-se juridicamente ineficaz.

11. Também não há provas de que o *de cujus* ou seu espólio exerceram posse sobre o imóvel da presente demanda.

12. Faturas e boletos acostados pelo réu que se referem a outro imóvel, distinto daquele objeto da presente demanda e que não podem servir como prova da sua posse anterior.

13. Os documentos e depoimentos testemunhais comprovam que o réu praticou esbulho ao invadir e construir muro em terreno que estava sob posse fática da autora.

14. Sentença que se revela correta ao reconhecer o esbulho e determinar a reintegração da autora, inexistindo elementos que comprovem posse legítima anterior do réu.

IV. DISPOSITIVO

Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 73, §2º; 373, I e II; 561; 558; 85, §§2º e 11. CC, arts. 1.196, 1.210, §2º; 1.793; 166.

Jurisprudência	relevante	citada:
STJ, REsp 1.811.718/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j.	02.08.2022, DJe	05.08.2022.
STJ, REsp 143.976/GO, T4, j.	06.04.2004, DJ	14.06.2004.
STJ, REsp 1.809.548/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j.	19.05.2020, DJe	27.05.2020.

TJRJ, Apel. 0065200-68.2019.8.19.0038, Rel. Des. Mauro Martins, j. 16.05.2024.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da apelação **0007295-94.2016.8.19.0011**, em que figuram como apelante **FLAVIO FERREIRA JANEIRO** e apelada **ANNAPOLIS LANDS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

ACORDAM, por **unanimidade** de votos, os Desembargadores que compõem a **Quinta Câmara de Direito Privado** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo réu **FLAVIO FERREIRA JANEIRO** contra sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio nos autos da ação de reintegração de posse que lhe move **ANNAPOLIS LANDS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

Na forma do permissivo regimental, adota-se como relatório a r. sentença recorrida, a seguir reproduzida (indexador 397):

“ANNAPOLIS LANDS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI representado por seu procurador JOÃO RAFAEL FONTENELES ABREU, propõe AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C TUTELA DE URGÊNCIA em face de FLAVIO FERREIRA JANEIRO alegando que em 19 de dezembro de 2013, por meio de escritura pública lavrada(documento anexo) no cartório do 10º Ofício de Notas, na comarca do Rio de Janeiro-RJ, adquiriu o imóvel localizado no lote 13, Quadra 65, da 3ª Planta do Loteamento Praia Rasa, da então Companhia Agrícola Campos Novos, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 28847

093/0001-03. Aduz que por meio da cláusula constituti a então proprietária transmitiu no mesmo ato, a posse indireta e direta que exercia sobre o imóvel, conforme se lê da transcrição da escritura pública. Relata que adquiriu o material para cercar a área com alicerce, blocos de concreto, colunas, telas de aço, etc. (documentação em anexo) e contratou o Sr. Julinho, conforme se comprova pelo recibo emitido de próprio punho pelo mesmo. Esclarece que o alicerce e as colunas da cerca foram instalados e a mesma só não foi concluída para facilitar o ingresso dos materiais para a construção, conforme fotos em anexo. Informa que vem quitando todos os tributos (comprovante de guia de recolhimento o IPTU em anexo) e, desde o ano de 2013, possui o registro em seu nome na Secretaria de Fazenda do Município. Segundo o Autor, em dezembro de 2015, elaborou o projeto de um condomínio de casas no local (projeto anexo), pagou a taxa de Anotação de Responsabilidade Técnica-ART-CREA, requisitos para apresentação do projeto na Prefeitura Municipal. Sustenta que durante a limpeza do terreno, o Réu foi até o imóvel impedir a continuação do trabalho, alegando ser o dono do imóvel e questionando os empregados sobre de quem teria partido a ordem para o serviço, tendo o Sr. Gilberto (contratado pela empresa Autora) informado que se tratava do Sr. Mario, sócio da empresa. Esclarece que o Réu não é proprietário da área e nunca sequer foi o possuidor da mesma, conforme se depreende pelas fotos obtidas pelo Google Street View, que demonstra o lote abandonado até o início das obras para a colocação da cerca pela Autora. Requer seja concedida medida liminar por força do artigo 562 do Novo CPC, com ordem de imissão na posse na pessoa do procurador da empresa, o Sr. Rafael Fontenelles Abreu, com o auxílio de força policial. Requer que seja julgado procedente o pedido para confirmar a medida liminar reintegração da autora na posse; Requer também a fixação de multa diária em valor não inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais), tanto na decisão liminar quanto na de mérito, a fim de coibir novas turbações e esbulhos, nos termos do art. 555, inciso I, CPC. Inicial e documentos às fls. 03/43. Decisão a fl. 45 deferindo a medida liminar de reintegração do Autor na posse do imóvel apontado na exordial. Expeça-se mandado de reintegração, que deverá ser cumprido com circunspeção e moderação. Autorizo o reforço policial, se necessário. Contestação com pedido contraposto juntada às fls. 62 e seguintes alegando que o Réu adquiriu a posse da área objeto da presente ação em 2009, através de instrumento particular de cessão e transferência de direitos dos herdeiros de Altino Ludgero Gonçalves (doc anexo n. 03). Além do lote em questão, alega que já era possuidor de lote contíguo na mesma quadra, adquirido em 2003, dos mesmos herdeiros (doc. anexo n.04), onde

construiu sua residência onde ele e sua família viveram ininterruptamente desde então, podendo ser comprovado pela documentação ora anexada como doc.05 (contas de luz, água e pedido de lançamento de IPTU, todos relativos à área em questão e com datas de 2007/2009. Alega que a posse sobre ambos os lotes sempre foi mansa e pacífica legítima e anterior à suposta aquisição da área pela Autora (2013). Alega que adquiriu legalmente a posse do lote e foi também quem exerceu a posse direta sobre ele durante todos esse anos, como resta comprovado pela farta prova documental anexa. Argumenta que os legítimos e verdadeiros possuidores de toda aquela área, outrora chamada de Fazenda Piraúna, são os herdeiros de ALTINO LUDGERO GONÇALVES (doc. anexo 06), dos quais o Réu adquiriu o lote nº 18 em 2003 e o lote nº 13(objeto da presente ação) em 2009 (docs. Anexos n. 03 e 04). Como pedido contraposto requer seja emitida em favor do Réu liminar de manutenção da posse sobre o imóvel, comprovado o seu direito, cassando-se a liminar anteriormente concedida à Autora. Provada a posse justa, direta e ininterrupta do réu sobre o bem sub judice, requer seja concedida a seu favor liminar de manutenção da posse, comprovado o seu direito , cessando-se a liminar anteriormente concedida à Autora, como medida de justiça, até o julgamento final da lide. Decisão a fl. 182 deferindo a gratuidade de justiça e ante as alegações contidas na contestação , suspendendo por ora os efeitos da tutela concedida. Réplica às fls. 189 e seguintes. Despacho a fl. 205 determinando que as partes digam em provas. Petição da parte autora à fl. 212 requerendo a produção de prova documental suplementar e de prova testemunhal, a fim de comprovar a sua posse anterior e o esbulho, conforme rol a ser apresentado oportunamente. Petição do Autor às fls. 214 e seguintes requerendo a produção de prova documental superveniente, pedindo a juntada desde já das fotos anexas que atestam o estado atual do imóvel. Requer a produção de prova testemunhal, cujo rol segue também anexo, bem como depoimento pessoal do representante legal da Reconvinda, e ainda a inspeção judicial. Reitera o pedido de ofício ao Ministério Público, a fim de apurar as condutas típicas já descritas, ou mesmo esclarecer se já existe procedimento em curso junto àquele órgão acerca dos fatos aqui narrados. Decisão a fl. 225 deferindo a produção da prova oral pleiteada pelas partes, consistente no depoimento pessoal do representante legal da parte autora e na oitiva de testemunhas, designando audiência de instrução e julgamento e determinando que venha o rol de testemunhas pela parte autora. Assentada juntada às fls. 237 e seguintes. Juntada de ofícios às fls. 264 e seguintes. Manifestação do Réu às fls. 290 e seguintes. Manifestação da parte autora às fls. 297 e seguintes.

Despacho a fl. 302: às partes em alegações finais. Alegações finais do Réu às fls. 309 e seguintes. Alegações finais da parte autora às fls. 344 e seguintes. Petição da parte autora às fls. 368 e seguintes requerendo a concessão de tutela de urgência cautelar determinando que sejam paralisadas todas e quaisquer obras no local e a intimação do município com atribuição de fiscalização de obras. Despacho a fl. 372 considerando o requerido pelo Réu às fls. 214, ao Ministério Público para se manifestar acerca do interesse no feito. Promoção do Ministério Público a fl. 376 dizendo que deixa o Ministério Público de se manifestar, por inexistir interesse público no caso em tela que justifique a atuação deste Órgão. Embargos de declaração apresentados pela parte autora às fls. 379 e seguintes. É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR. Inicialmente deixo de apreciar os embargos de declaração opostos pois apreciarei a tutela de urgência requerida na própria sentença. Destarte, diante de todo o acima esposado, confirmo a liminar deferida e reputo verossímeis os fatos alegados pela parte autora, consistentes na injusta privação da posse de um bem e, identificados os requisitos da fumaça do bom direito e do perigo na demora, e com fulcro no artigo 562, do NCPC, DEFIRO a medida liminar de reintegração do autor na posse do imóvel apontado na exordial. Expeça-se mandado de reintegração, que deverá ser cumprido com circunspeção e moderação. Autorizo o reforço policial, se necessário. E determino que sejam paralisadas todas e quaisquer obras no local e a intimação do município com atribuição de fiscalização de obras, no prazo de 48 horas, sob pena de multa a ser arbitrada. Quanto à procuração, verifico que realmente houve tentativa de notificação ao procurador José. Entretanto, não há prova nos autos de que houve êxito, pois não se juntou cópia da averbação de seu cancelamento. E ainda, quanto ao processo judicial, a informação é de que ainda não se efetivou a citação dos réus. Assim, embora seja possível que soubesse do intento da empresa em revogar os poderes concedidos, não há qualquer prova neste sentido, vigendo a boa-fé. Também na análise da boa-fé, é possível ler na escritura de compra e venda por instrumento público que foram juntadas certidões do 1º e 2º Ofícios de Cabo Frio, e assim, a lavratura da escritura por delegatário de serviço público que não faz restrição em lavrar o Ato, gera presunção de boa-fé para o comprador, eis que não arguido conluio, ou outro ato ilícito. Desta forma, há que se entender que o comprador vislumbra comprar o imóvel de quem poderia vendê-lo. E mais, diante da não ocupação efetiva do imóvel, ao que parece não importaria quem tivesse o domínio, já que o autor poderia ter procurado o atual proprietário e comprado dele, pelo fato da natureza de seu negócio (comprou diversos lotes na região pelo que consta no

processo). Quanto a aquisição do imóvel por Simone, constato que não adquiriu o imóvel em questão, pois adquiriu os da quadra 65, lotes 4 a 10 e lote 14, assim, o lote 13, objeto da lide não foi adquirido conforme a escritura juntada. Quanto ao imóvel que se discute a posse, primeiro há que se atentar para a escritura particular de compra e venda acostada pelo réu, cujo intento foi declarado na audiência realizada no sentido de venderem os lotes em razão de ações judiciais existentes. Assim, pelo que dos autos consta, primeiro há que se destacar que a senhora Zilda não representava o espólio, poderia até ser herdeira de coisa indivisa, ainda não individuada, e mais, quando da venda se destacou o imóvel já como integrante do loteamento praia rasa 3 pois está escrito " possuidores do lote nº 13 Q 65 do loteamento efetuado na antiga fazenda da Piraúna.". Desta feita, comprova-se que a suposta cedente sabia da existência de loteamento e como era assistida por advogada, sabia que este loteamento estava devidamente registrado, com proprietário passível de identificação, preferindo não submeter os problemas relacionados à propriedade ao Judiciário. E ao que parece, pela redação da escritura acostada pela parte ré, existia um lugar identificado como Piraúna e existia uma Fazenda denominada Piraúna, e assim, uma coisa é " Uma posse de terras no lugar da "Piraúna" [...] fundos com terras da Fazenda da Piraúna." que Altino Ludgero Gonçalves adquiriu, outra coisa é a área que se discute nestes autos. Trata-se de ação de Reintegração de Posse, prevista no art. 926 e seguintes do Código de Processo Civil de 1973: 'Art. 927. Incumbe ao autor provar: I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.' O novo Código de Processo Civil reproduziu o dispositivo supra no art. 561. O Código Civil dispõe que: 'Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno ou não de algum dos poderes inerentes à propriedade.' Resta demonstrada na hipótese em tela. Neste sentido, a posse exercida pelo Réu não é mansa e pacífica, merecendo acolhimento o pleito autoral de reintegração. que tange aos danos morais pretendidos, estes não restam configurado nos autos. Quanto ao pedido contraposto o mesmo não merece acolhimento, já que o Réu não se desincumbiu de provar o alegado, eis que ausentes os requisitos ensejadores quais sejam: posse mansa e pacífica. Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para: determinar a reintegração na posse do imóvel objeto da lide à parte autora e consolidar a posse em suas mãos. JULGO IMPROCEDENTES os pedidos contrapostos e os demais pedidos autorais, resolvendo-se o mérito com fulcro no art.

487, I do CPC. Condeno o Réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em 10% do valor da causa. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os presentes autos. P.I. Publique-se, registre-se e intime-se. ”.

Irresignado, o réu opôs embargos de declaração em face da referida sentença (indexador 000428), os quais foram rejeitados em indexador 000501.

Em seguida, o réu interpôs recurso de apelação (indexador 504), requerendo a anulação do feito. No mérito, pugna pela reforma da sentença para que seja reconhecida a posse do apelante sobre o lote objeto da lide.

Não foram apresentadas contrarrazões pela parte apelada (indexador 000548).

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

Na origem, trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por **ANNAPOLIS LANDS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** em face de **FLAVIO FERREIRA JANEIRO**, em que alega a parte autora que adquiriu imóvel localizado no lote 13, Quadra 65, da 3ª Planta do Loteamento Praia Rasa da então proprietária Companhia Agrícola Campos Novos e que, por meio da cláusula *constituti* a então proprietária transmitiu no mesmo ato a posse indireta e direta que exercia sobre o imóvel da autora.

Afirma a parte autora que adquiriu material para cercar a área com alicerce, blocos de concreto, colunas, telas de ação, etc. e contratou terceiro para executar o serviço. Narra que vem quitando todos os tributos desde o ano de 2013, elaborando projeto de condomínio de casas no local, a ser apresentado à prefeitura.

Ressalta que, durante a limpeza do terreno, o réu tentou impedir a continuação do trabalho de forma agressiva, alegando ser o proprietário do imóvel e questionando a ordem de execução do serviço. Afirma que o réu, em 09/04/2016, iniciou a construção de um muro na frente do imóvel para assegurar que pessoas, sem sua autorização, adentrem no imóvel.

Dessa forma, pretende a parte autora a concessão de ordem de imissão na posse do imóvel.

Após a apresentação de defesa e a instrução do feito, foi proferida a sentença ora recorrida que julgou procedente o pedido autoral, determinando a reintegração da parte autora na posse do imóvel objeto da presente demanda.

Irresignado, o réu interpôs recurso de apelação, arguindo nulidade do processo, uma vez que não houve a citação de sua esposa para integrar o polo passivo da lide, já que ela exerce composesse sobre o bem. No mérito, ressalta que a apelada confessou em audiência estar em débito quanto ao IPTU do imóvel, enquanto o apelante comprovou ter adquirido a posse do imóvel em 2009 dos legítimos possuidores da área e que vem exercendo-a de forma ininterrupta desde então. Ressalta que é dono do lote 18, contíguo ao lote 13, adquirido em 2003 nas mesmas condições que o imóvel objeto da presente demanda e que o lote 13 é extensão daquele. Afirma que todas as contas referentes ao bem se encontram em nome do réu, com datas de 2007 a 2009.

Ressalta, ainda, que as respostas de ofício de fls. 271 e 279 indicam que o réu tem a posse sobre o bem. Aduz que a resposta do tabelião do ofício de notas destacou que



o imóvel está registrado em nome de Albertina Augusta da Fonseca, não tendo o autor adquirido o imóvel de seu verdadeiro proprietário.

Assevera que o Sr. ALTINO LUDGERO GONÇALVES é o verdadeiro dono e possuidor da gleba, tanto que ainda figura como proprietário no registro de imóveis dessa grande área antes denominada "Fazenda PIRAÚNA". Afirmar que o loteamento Praia Rasas está se sobrepondo à Piraúna, como se vê na planta de fls. 294, que se refere ao loteamento Arpoador da Rasa, vizinho ao Praias Rasas, em que figura como confrontante o sr. ANTONIO GONÇALVES DOS SANTOS (ou mesmo ANTONIO que, na certidão de fls. 102, faz testada com a propriedade do Sr. ALTINO).

Afirmar que o Sr. ALTINO faleceu em 30/01/1951 e, curiosamente, apenas dez dias após o seu falecimento, um certo senhor chamado EUGENIO HONOLD adquiriu uma enorme quantidade de terras na região, dentre elas, supostamente, a Fazenda Piraúna.

Ressalta que foram essas terras que deram origem à COMPANHIA AGRÍCOLA CAMPOS NOVOS, que se proclamou dona de muitas áreas na região, dentre elas a Piraúna, sem que o dono desta ou seus herdeiros jamais a tenham vendido.

Narra que os herdeiros do Sr. ALTINO continuaram na posse da área, sendo certo que foi destes que o apelante adquiriu os dois lotes que hoje possui. Afirmar que os herdeiros foram várias vezes esbulhados e acabaram perdendo injustamente boa parte da grande gleba, mas que tais terras jamais foram vendidas por seus verdadeiros donos, nem ao Sr. EUGENIO, nem à COMPANHIA nem tampouco à autora.

Aduz, ainda, que há uma série de irregularidades no instrumento público de compra e venda apresentado pela parte autora, uma vez que (i) o suposto comprador da companhia, Sr. JOSE RODRIGUES PEIXOTO, que teria vendido à ANNAPOLIS, em 19/12/2013, o loteamento sobre o qual estaria inserido o lote objeto da lide, teve seus poderes formalmente revogados em 31/10/2013, ou seja, à época da venda, o suposto procurador da vendedora, que





assinou o contrato em nome dela, já não tinha poderes para representa-la; (ii) em 06/12/2013 foi ajuizada ação autônoma para cancelar as procurações dos senhores CLEIDE MALAFAIA TORRES e JOSÉ RODRIGUES PEIXOTO e ao que parece a COMPANHIA vem tentando citá-los desde então; (iii) hoje se sabe que o lote supostamente vendido à autora em 2013 já havia sido, muito antes, adjudicado a terceiro pessoa, e que a companhia não tinha nem a propriedade, muito menos a posse sobre o referido imóvel.

Afirma que a suposta venda do loteamento da companhia à autora foi um dos muitos negócios jurídicos simulados pelos seus mandatários, inclusive já destituídos de seus poderes, para o fim de invadir e grilar terras na região.

Destaca que o representante legal da autora é réu em inquérito civil, por meio do qual o ministério público noticia a venda de lotes já alienados em outro loteamento, o que parece que já é de costume.

Reforça que não existe prova maior da posse do que a presença física no local, sendo certo que a casa em que reside o apelante foi erigida na divisa entre os lotes, enquanto o lote 13 é o seu quintal.

Afirma, ainda, que as cercas construídas pela parte autora se referem aos lotes vizinhos 14, 15 e 16 e que a tela foi colocada pelo apelante assim como o muro de alvenaria, que foi erigido pelo apelante muito antes do esbulho praticado pela parte autora, vindo a ser aperfeiçoadas no curso da lide com a substituição do portão de madeira por um de alumínio, complemento do muro para altura compatível, para coibir as invasões.

Pugna, portanto, pela improcedência dos pedidos autorais e pela procedência do pedido contraposto para que se confirme a posse do apelante sobre o lote objeto da lide e para que a autora seja condenada aos danos causados, além de ser condenada em litigância de má-fé.



- Da nulidade arguida pelo apelante

Ressalta o apelante que o processo deve ser anulado, eis que não houve a citação de sua esposa para figurar no polo passivo da presente demanda.

Como cediço, a jurisprudência do C. STJ é assente no sentido de que, na ação possessória, em caso de comosse, é imprescindível a citação de todos os ocupantes do imóvel, ante a formação do litisconsórcio passivo necessário, sob pena de nulidade.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POLO PASSIVO. DEMAIS OCUPANTES DO IMÓVEL. COMPOSSE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. CITAÇÃO. AUSÊNCIA. NULIDADE. VÍCIO TRANSRESCISÓRIO. ALEGAÇÃO. SIMPLES PETIÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na origem, cuida-se de petição apresentada pelos demais ocupantes do imóvel após o trânsito em julgado de ação de reintegração de posse julgada procedente em virtude da revelia, suscitando vício de nulidade na citação.
3. Cinge-se a controvérsia a definir se há vício na citação a ensejar o reconhecimento de nulidade do feito com a devolução do prazo para apresentação de defesa.
4. A citação é, em regra, pessoal, não podendo ser realizada em nome de terceira pessoa, salvo hipóteses legalmente previstas, como a de tentativa de ocultação (citação por hora certa), ou, ainda, por meio de edital, quando desconhecido ou incerto o citando.
5. Na hipótese de comosse, a decisão judicial de reintegração de posse deverá atingir de modo uniforme todas as partes ocupantes do imóvel, configurando-se caso de litisconsórcio passivo necessário.
6. A ausência da citação de litisconsorte passivo necessário enseja a nulidade da sentença.

7. Na linha da jurisprudência desta Corte, o vício na citação caracteriza-se como vício transrescisório, que pode ser suscitado a qualquer tempo, inclusive após escoado o prazo para o ajuizamento da ação rescisória, mediante simples petição, por meio de ação declaratória de nulidade (querela nullitatis) ou impugnação ao cumprimento de sentença.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.811.718/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022, DJe de 5/8/2022.)”

Com efeito, assim dispõe o §2º do art. 73 do CPC:

“[n]as ações possessórias, a participação do cônjuge do autor ou do réu somente é indispensável nas hipóteses de comosse ou de ato por ambos praticado”

No caso concreto, contudo, observo que não foram acostadas provas da comosse da esposa do autor.

Não se pode confundir posse com propriedade, cumprindo ressaltar que as ações possessórias se destinam a promover a proteção da posse em face de eventuais violações perpetradas por terceiros, e que o artigo 1210, §2º, do CC extirpou a exceptio proprietatis ao dispõe que não “obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa”, estabelecendo clara distinção entre o juízo possessória e o petitório.

Na mesma direção, prevê o Enunciado nº 78 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal – CJF que

“tendo em vista a não-recepção pelo novo Código Civil da exceptio proprietatis (art. 1.210, §2º) em caso de ausência de prova suficiente para embasar decisão liminar ou sentença final ancorada exclusivamente no ius possessionis, deverá o pedido ser indeferido e julgado improcedente, não

obstante eventual alegação e demonstração de direito real sobre o bem litigioso”.

O Enunciado nº 79 da mesma Jornada, outrossim, aponta que

“a *exceptio proprietatis*, como defesa oponível às ações possessórias típicas, foi abolida pelo Código Civil de 2002, que estabeleceu a absoluta separação entre os juízos possessório e petitório”.

Nesse sentido, não se tratando de hipótese de composses, e sim de alegação de suposta copropriedade entre o réu e seu cônjuge, não se verifica a aduzida irregularidade processual.

Ainda que assim não fosse, entendo que tal nulidade não deve ser pronunciada, pois, em nenhum momento a parte demandada se insurgiu nos autos informando a suposta composses de sua esposa, que somente foi invocada em sede recursal, diante do resultado da sentença que lhe foi desfavorável.

Em realidade, o agir da parte recorrente caracteriza a denominada “nulidade de algibeira”, por meio da qual a parte aguarda para alegar o vício processual no momento mais conveniente com o intuito único de causar tumulto processual, beneficiando-se da própria torpeza.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA, COM PEDIDO RECONVENCIONAL DE USUCAPIÃO OU DE INDENIZAÇÃO E RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONTIDO NA PEÇA DE INGRESSO E DE IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RECONVENCIONAL. MANUTENÇÃO. NULIDADE

PROCESSUAL POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CÔNJUGE. REJEIÇÃO, POIS, EM NENHUM MOMENTO, A PARTE DEMANDADA SE INSURGIU NOS AUTOS INFORMANDO TAL NULIDADE, QUE SOMENTE FOI INVOCADA EM SEDE RECURSAL, DIANTE DO RESULTADO DA SENTENÇA QUE LHE FOI DESFAVORÁVEL. AGIR DA PARTE RECORRENTE QUE, EM VERDADE, CARACTERIZA O QUE A CORTE CIDADÃ DENOMINA DE NULIDADE DE "ALGIBEIRA", ATRAVÉS DA QUAL A PARTE AGUARDA PARA ALEGAR O VÍCIO PROCESSUAL NO MOMENTO MAIS CONVENIENTE, COM O INTUITO ÚNICO DE CAUSAR TUMULTO PROCESSUAL, BENEFICIANDO-SE DA PRÓPRIA TORPEZA. INEXISTÊNCIA, DE IGUAL TURNO, DE NULIDADE PROCESSUAL EM RAZÃO DA NÃO REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, PORQUE A DECLARAÇÃO DA NULIDADE DO ATO PROCESSUAL ESTÁ CONDICIONADA À DEMONSTRAÇÃO DE EFETIVO PREJUÍZO EM RAZÃO DA SUA NÃO REALIZAÇÃO, O QUE, NA HIPÓTESE, NÃO OCORREU. MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU QUE, ADEMAIS, AO DEIXAR DE DESIGNAR A AUDIÊNCIA PREVISTA NO ART. 334 DO CPC, POR NÃO VISLUMBRAR NA HIPÓTESE A POSSIBILIDADE DE CONCILIAÇÃO, FACULTOU ÀS PARTES A REALIZAÇÃO DO ATO CASO HOUVESSE INTERESSE, QUEDANDO-SE O DEMANDADO INERTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PARTE RECORRENTE INSTADA A SE MANIFESTAR SOBRE A EFETIVA PRODUÇÃO DA PROVA QUE ENTENDIA NECESSÁRIA À SOLUÇÃO DA LIDE, QUEDOU-SE SILENTE, O QUE DEU ENSEJO À PRECLUSÃO EM RELAÇÃO À MATÉRIA E, CONSEQUENTEMENTE, À PERDA DAS PROVAS PRETENDIDAS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ALEGADA COMO MATÉRIA DE DEFESA. PARCOS DADOS CONSTANTES DOS AUTOS, QUE NÃO SÃO CAPAZES DE EVIDENCIAR A ALEGADA POSSE AD USUCAPINONEM. DIREITO A RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS NÃO VERIFICADO, DIANTE DA POSSE DE MÁ-FÉ EXERCIDA PELA PARTE RÉ E DA AUSÊNCIA DE PROVAS ACERCA DE EVENTUAIS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. INTELIGÊNCIA DO ART. 1220, DO CÓDIGO CIVIL. DOMÍNIO DA AUTORA SOBRE A COISA, POSSE INJUSTA DO RÉU E A INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL, POR SUA VEZ, DEMONSTRADOS NO CASO CONCRETO, JUSTIFICANDO-SE A PROCEDÊNCIA DA

PRETENSÃO REIVINDICATÓRIA CONSTANTE DA PEÇA DE INGRESSO.
NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (0065200-68.2019.8.19.0038 -
APELAÇÃO. Des(a). MAURO PEREIRA MARTINS - Julgamento: 16/05/2024
- VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO.

Desse modo, não há que se acolher a nulidade arguida.

Passo a enfrentar o mérito do presente recurso.

- Do mérito

Cinge-se a controvérsia em estabelecer se a parte autora faz jus à reintegração da posse do imóvel objeto da presente demanda ou se o réu faz jus à manutenção da posse do referido bem.

Como se sabe, as ações possessórias visam à tutela jurisdicional da posse, tanto de imóveis quanto de móveis, nos casos de turbação, esbulho ou ameaça ao direito da posse. Dispõe o Código Civil:

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

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Tratando-se de demanda de reintegração de posse, como ocorre no caso em apreço, incumbe ao Autor provar: I - a sua posse; II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração, tudo nos exatos termos do art.561 do CPC.

Com efeito, a prova da posse é o primeiro requisito para a propositura da ação de reintegração de posse. Significa dizer que quem nunca teve a posse não pode valer-se dos interditos possessórios.

Além disso, provada a posse, deve-se ainda demonstrar o esbulho, isto é, o ato pelo qual o possuidor se vê privado da posse mediante violência, clandestinidade ou abuso de confiança, acarretando a perda da posse contra a vontade do possuidor.

Assim, nas ações de reintegração de posse, o ônus de provar a posse é do Autor, devendo o julgador fundamentar sua convicção nos elementos trazidos pelas alegações deste e nos fatos conforme trazidos pelo contexto probatório, a fim de se considerar provados a posse anterior, o esbulho, a perda da posse e as respectivas datas.

No caso em tela, observa-se que a parte autora acosta como uma das provas de sua posse a escritura de compra e venda, por meio da qual COMPANHIA AGRÍCOLA CAMPOS NOVOS vendeu o imóvel objeto da presente demanda à parte autora.

Em relação ao referido documento, por meio do ofício de indexador 000271, o primeiro serviço notarial e registral de Cabo Frio esclarece que a referida escritura foi prenotada no RGI deste Ofício em 31/01/2014, mas que o exame qualificador do título apontou a necessidade do cumprimento de algumas exigências, dentre as quais apresentação da certidão de ônus reais do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio, para fins de observância do princípio da continuidade. Ressaltou-se, ainda, que conquanto tenha sido cancelada a prenotação do título pelo não atendimento das exigências formuladas no prazo de 30 dias, a certidão expedida pelo



Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio informa que o imóvel negociado está registrado naquele Cartório em nome de Albertina Augusta da Fonseca, o que, por si só, inviabilizaria o registro do título na forma apresentada.

Observa-se, portanto, que a parte autora adquiriu imóvel de quem não era o seu legítimo proprietário, caracterizando *venda a non domino*, e atraindo a incidência do artigo 166 do Código Civil:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

- I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
- III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV - não revestir a forma prescrita em lei;
- V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Desse modo, o contrato de compra e venda pactuado entre a parte autora e a COMPANHIA AGRÍCOLA CAMPOS NOVOS é nulo de pleno direito, não produzindo efeitos em terceiros.

Contudo, em que pese a nulidade do contrato de compra e venda de imóvel, o que se discute nos autos é a posse mansa e pacífica da parte autora sobre o referido imóvel e não a sua propriedade.

Em que pese ter a referida posse decorrido de contrato nulo de compra e venda, verifica-se que não há provas de que se deu de má-fé.



Ao que tudo indica, a parte autora confiou ter adquirido o terreno da Companhia Agrícola e, por não haver ninguém no local, após a lavratura da escritura de compra e venda com clausula *constituti*, passou a exercer a posse mansa e pacífica do bem, inclusive, realizando a limpeza do local e colocando muros.

Assim, constata-se que a parte autora acreditou estar exercendo a posse civil ou jurídica do imóvel (*ius possidendi*), já que exerceu poder fático de ingerência sobre o imóvel objeto da presente demanda, sem qualquer turbacão ou esbulho por quase dois anos, quando, então, o réu reivindicou o local, arguindo se tratar de seu verdadeiro possuidor.

Com efeito, ainda que injusta a posse, verifica-se que ainda se trata de posse e pode ser defendida por ações do juízo possessório, não contra aquele de quem se tirou a coisa, mas sim em face de terceiros. Isso porque, a posse somente é viciada em relação a uma determinada pessoa (efeitos *inter partes*), não tendo o vício efeitos contra todos, ou seja, *erga omnes*.

No caso dos autos, observa-se que a parte autora comprova ter exercido a posse fática do bem imóvel após o negócio jurídico acima retratado, sendo certo que a referida posse somente seria oponível ao réu caso ele comprovasse que exercia a posse anterior do referido bem, o que não ocorreu.

Inicialmente, observa-se que os elementos dos autos apontam para o fato de que a parte autora exerceu posse mansa e pacífica do imóvel por ao menos um ano e meio, até sofrer esbulho pela parte ré, com a derrubada do muro outrora construído. Senão, vejamos.

As fotografias acostadas à exordial demonstram que, antes da data do contrato de compra e venda firmado com a Companhia Agrícola Campos Novos, o imóvel em questão se encontrava abandonado. Confira-se:



Ademais, comprova a parte autora que, após o contrato de compra e venda firmado com a Companhia Agrícola, o local foi cercado e limpo. Confira-se:



Para corroborar suas alegações, os depoimentos colhidos em audiência de instrução e julgamento (indexadores 000237 e 000242) indicam que a parte autora construiu muro no local, realizou limpeza e aterramento e, após um ano e meio, o réu apareceu

reivindicando o terreno, e derrubando o muro construído pela parte autora para construção de outro muro.

Verifica-se, ainda, que o Sr. Gilberto Ferreira de Almeida, testemunha ouvida pelo MM. Juízo *a quo*, informou que é profissional autônomo, que foi contratado pela parte autora para fazer limpeza e delimitação de terreno, em 2013, com cerca e muro de tela. Afirmou, ainda, a testemunha que após um ano e meio da primeira limpeza, foi novamente contratado para fazer outra limpeza no local, mas foi impedido por uma pessoa que disse ser dona do terreno.

Nota-se que no depoimento da testemunha Edimar Rodrigues Muniz foi ressaltado que construiu muro de tela o lote 13, que o terreno se encontrava sujo e que na época do serviço “ninguém chegou dizendo que o terreno era de uma determinada pessoa”. Ressaltou, ainda, a testemunha que reside próximo do local, que construiu o muro e permaneceu no local por volta de dois anos, e que havia no terreno uma caixa d’água e madeiras de eucaliptos pertencentes à parte autora (pessoa que contratou o serviço do depoente).

Com efeito, diante das referidas provas, observa-se que restou demonstrado que antes do contrato de compra e venda firmado pela parte autora, o terreno objeto da presente demanda se encontrava abandonado e sem delimitação e que, após o referido negócio jurídico, o imóvel passou a ser cuidado, limpo e cercado pela parte autora.

Assim, há elementos suficientes nos autos para comprovar que a parte autora exerceu a posse do imóvel objeto da demanda, ao menos, desde 2013, que perdurou por quase dois anos até ser turbada pela parte ré e, posteriormente, esbulhada.

Com efeito, ainda que se considere que, inicialmente, a posse exercida pela parte autora se deu de forma injusta, eis que decorrente de contrato de compra e venda nulo, fato é que as provas carreadas aos autos indicam que a referida posse se convalidou, uma vez que fora exercida pela autora por, ao menos, um ano e meio sem qualquer clandestinidade ou

violência, sem qualquer intervenção de eventual possuidor ou proprietário do bem, ou até mesmo do réu, que somente veio a reivindicar a posse do bem no ano de 2015.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do C. STJ acerca da possibilidade de transmutação da posse de não própria para própria:

REsp 143976 / GO, Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA, Data do Julgamento: 06/04/2004, Data da Publicação/Fonte: DJ 14/06/2004 p. 221
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE.

– "O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria" (REsp nº 220.200-SP). Recurso especial não conhecido.

Registre-se, por oportuno, que o réu não logrou comprovar que exercia a posse anterior do terreno e consequentemente sofreu turbação ou esbulho pela parte autora, ônus que lhe atribui o artigo 373, II, do CPC.

Como provas de sua suposta posse, o réu, ora apelante, acostou contrato de cessão de direitos hereditários em indexador 00087, por meio do qual ZILDA GONÇALVES DE OLIVEIRA, na qualidade de OUTORGANTE CEDENTE e HERDEIRA do ESPÓLIO DE ALTINO LUDGERO GONÇALVES, cedeu ao réu o direito à posse do "lote n. 13, quadra 65, do loteamento efetuado na antiga fazenda da Pirauna, com uma área de 600,00m², que faz testada para a RJ 102, onde mede 15m00 de frente, medindo de ambos os lados 40m00, e 15m00 de fundos.

Inicialmente, cumpre registrar que a cessão de direitos hereditários deve ser formalizada por escritura pública. Assim dispõe o artigo 1793, do CC:

Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.

§ 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente.

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.

§ 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.

Sabe-se, contudo, que embora a escritura particular de cessão de direitos hereditários particular não tenha a mesma eficácia da escritura pública, ela pode ser considerada como um indício de posse, especialmente quando acompanhada de outros elementos que comprovem o exercício contínuo e pacífico da posse.

Entretanto, no caso, não há sequer provas de que, ao menos, o espólio de ALTINO exerceu algum dia, de fato, a posse do terreno objeto da presente demanda.

Isso porque, a certidão de ônus reais do imóvel em questão indica que ele era de propriedade de terceiro (Albertina Augusta da Fonseca), ao menos, desde 1959 quando fora vendido pela COMPANHIA AGRÍCOLA.

Já a certidão de ônus reais acostada pela parte ré em indexadores 102 e 105 indica que o espólio seria possuidor de imóvel que confronta nas laterais e nos fundos com a Fazenda Piraúna, sem apresentar medidas, enquanto a certidão de compra e venda de fl. 108 informa que o imóvel faz rumo com o mar grosso (atual Praia Rasa), conforme o lote é localizado. Confira-se:

CERTIFICA atendendo a pedido verbal de parte interessada que, revendo os indicadores do Cartório, neles não encontrou indicação de **AÇÕES REAIS E AÇÕES PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** ou, ainda, qualquer outro ônus, gravando o(s) imóvel(is) constituído(s) de Uma posse de terras próprias, no lugar da "PIRAÚNA", neste Município, Freguezia de Nossa Senhora d'Assunção, que faz testada com Antonio Gonçalves dos Santos, fundos com terras da Fazenda de Piraúna, dividindo de ambos os lados - com terras da mesma fazenda de Piraúna, que os outorgantes houveram em praça do Juízo dos feitos deste Estado, por executivo - fiscal movido à Manoel Ildefonso Gonçalves dos Santos.-:.....

conforme se vê do Registro 1933, livro 3-F, fls. 56, do que dou fé. (a) Victor Nunes da Rocha. As propriedades rurais denominadas Campos Novos, Fazendinha, Bahia Formosa, Botafogo, Caveira, São Jacintho, Piraúna, Itaúna, Angelim e Araçá e outras menores, passaram a pertencer a Companhia Agrícola Campos Novos, conforme se verifica do registro 2005 do livro 3-F. Cabo Frio, 10 de fevereiro de 1951.- O Oficial (a) Victor Nunes da Rocha.- Foi vendida uma área de terreno em Armação dos Búzios, à Abílio Ramos da Costa, área de 400m²; Vide registro no livro 3-F, fls. 153, nº 2.147, de 2 de janeiro de 1953. O Oficial (a) Victor Nunes da Rocha.- Vide livro 3-F, fls. 173, nº 2.190, em 6 de abril de 1953. O Oficial (a) Victor Nunes da Rocha.- Foi cedida uma área de terreno com 17.424m² a Colin Thompson, conforme registro

Com efeito, destacou corretamente o *decisum* ora recorrido que não há clareza se o imóvel indicado na escritura apontada pela parte autora seria aquele objeto da presente demanda, uma vez que, pelos documentos carreados aos autos, existia um lugar identificado como Piraúna e existia uma Fazenda denominada Piraúna, tratando-se, ao que tudo indica, de imóveis distintos.

Vê-se que o documento acostado pela parte ré em indexador 000102 pode se referir à origem fundiária do imóvel objeto da presente demanda, indicando que Altino Ludgero um dia foi proprietário de uma gleba rural que, posteriormente, sofreu desmembramento, vindo



a ser loteada. Contudo, nenhum destes documentos apresentados pelo réu indicam que algum dia Altino Ludgero exerceu a posse fática sobre o imóvel objeto da presente demanda, o que possibilitaria que seu espólio cedesse a referida posse a terceiros.

Além disso, observa-se que a escritura particular de cessão de direitos hereditário acostadas pela parte ré à defesa também é nula, uma vez que há vício na representação do espólio supostamente cedente.

Como bem ressaltado na r. sentença recorrida, a senhora ZILDA não representava o espólio cedente e estava ciente da existência de loteamento da área, que se encontrava devidamente registrado, com proprietário passível de identificação.

Ademais, não há indícios de que a escritura foi firmada com a anuência de todos os herdeiros do espólio. A respeito do tema, confira-se a jurisprudência do C. STJ, que entende como nulo o negócio jurídico firmado por herdeiro sem autorização judicial e anuência dos demais:

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no REsp 1145366 MS 2009/0116333-3 (STJ) Data de publicação: 30/04/2014 Ementa: RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. SUCESSÕES. INVENTARIANTE. NOMEAÇÃO E COMPROMISSO. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA SAISINE. TERMO ADITIVO A CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL FIRMADO PELA VIÚVA-MEEIRA, SEM A PARTICIPAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS HERDEIROS E SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. NULIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O termo aditivo ao contrato de compra e venda de imóvel rural, questionado pelos ora agravados, foi corretamente anulado pelo eg. Tribunal de Justiça, pois fora firmado entre o comprador e a viúva-meeira, como vendedora, antes da nomeação desta como inventariante do espólio do cônjuge varão falecido, também vendedor na versão original do contrato. 2. A invalidação operou-se por ter sido o aditivo firmado sem autorização judicial e sem a participação dos filhos, herdeiros do de cujus, os quais passaram a ser coproprietários de



parcela do patrimônio do falecido tão logo aberta a sucessão, em harmonia com o princípio da saisine. 3. A viúva-meeira não pode ser considerada "inventariante natural", mas sim administradora provisória, até ser nomeada e assinar o termo de compromisso de inventariante. 4. Segundo o princípio jura novit curia, o juiz é conhecedor do direito e deve analisar a lide nos termos em que foi proposta. Assim, o magistrado não está adstrito aos fundamentos jurídicos postos na exordial (CPC, art. 282, III), mas, sim, ao pedido (CPC, art. 282, IV, e 286). O v. acórdão recorrido acolheu o pedido nos exatos termos em que postulado. 5. Agravo regimental desprovido."

Registre-se, ainda, que há jurisprudência do C. STJ que reconhece a validade de cessão de direitos hereditários sobre bem singular, desde que celebrada por escritura pública, o que não é o caso. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. BEM DETERMINADO. NULIDADE. AUSÊNCIA. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO. EFICÁCIA CONDICIONADA QUE NÃO IMPEDE A TRANSMISSÃO DA POSSE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Embargos de terceiro opostos por adquirente de direitos hereditários sobre imóvel pertencente a espólio, cedidos a terceiros antes de ultimada a partilha com a anuência daquelas que se apresentavam como únicas herdeiras, a despeito do reconhecimento de outros dois sucessores por sentença proferida em ação de investigação de paternidade cumulada com petição de herança. 3. O juízo de procedência dos embargos de terceiro está condicionado à comprovação da posse ou do domínio sobre o imóvel objeto de penhora. 5. A cessão de direitos hereditários sobre bem singular, desde que celebrada por escritura pública e não envolva o direito de incapazes, não é negócio jurídico nulo, tampouco inválido, ficando apenas a sua eficácia condicionada a evento futuro e incerto, consubstanciado na efetiva atribuição do bem ao herdeiro cedente por ocasião da partilha. 6. Se o negócio não é nulo, mas tem apenas a sua eficácia suspensa, a cessão de direitos hereditários sobre bem singular viabiliza a transmissão da posse, que pode ser

objeto de tutela específica na via dos embargos de terceiro. 7. Admite-se a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que desprovido do registro, entendimento que também deve ser aplicado na hipótese em que a posse é defendida com base em instrumento público de cessão de direitos hereditários. Súmula nº 84/STJ. 8. Peculiaridades da causa que recomendam a manutenção da posse do imóvel em favor da embargante/cessionária. 9. Recurso especial não provido. (REsp 1809548/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2020, DJe 27/05/2020)

Desse modo, observa-se que não há provas de cessão da posse do imóvel objeto da presente demanda ao réu. Diante de tal fato, caberia a ele, ao menos, comprovar a posse fática do bem, anterior à posse da parte autora, o que também não ocorreu.

Isso porque, as faturas e boletos de indexador 00097 se referem a outro imóvel, localizado no lote 18 da quadra 65, não podendo servir de prova da posse do imóvel localizado no lote 13.

Já as fotografias por ele acostadas à defesa também não contribuem para a narrativa de que o réu exercia a posse do bem e, quando confrontadas com as fotografias acostadas pela parte autora, indicam que o terreno objeto da presente demanda se encontrava abandonado até que a parte autora passou a cuidá-lo e mura-lo.

Com efeito, não há sequer provas de que no terreno havia algum objeto ou construção realizada pelo réu, sendo certo que o fato dele possuir um imóvel contíguo não é suficiente para comprovar a posse do imóvel objeto da presente demanda.

Portanto, diante de todos os elementos constantes dos autos, nos termos do artigo 558, do CPC, entendo que faz jus a parte autora à reintegração da posse no imóvel, revelando-se correta a r. sentença recorrida.

Outrossim, sem prova de posse anterior do réu, impossível se mostra o reconhecimento da procedência do pleito de manutenção de posse realizado em pedido contraposto. No mesmo sentido:

0069375-69.2013.8.19.0021 – APELACAO - 1ª Ementa. DES. GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 29/01/2015 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DE COMODATO OU DE MERA PERMISSÃO OU TOLERÂNCIA. ARTIGO 1.208 DO CÓDIGO CIVIL. DEPOIMENTOS DE TESTEMUNHAS QUE CORROBORAM AS ALEGAÇÕES DA RÉ. COMPROVAÇÃO DE SERVIR O BEM PARA MORADIA DA AUTORA. EM SEDE DE AÇÃO POSSESSÓRIA INCUMBE AO AUTOR COMPROVAR A POSSE ANTERIOR DO IMÓVEL E O ESBULHO. AINDA QUE FIGUREM COMO HERDEIROS DO ENTÃO POSSUIDOR DO IMÓVEL, QUEDARAM-SE INERTES POR UM LONGO LAPSO TEMPORAL. SUCESSÃO DO AUTOR DO TERRENO EM REFERÊNCIA QUE NÃO O TORNA LEGITIMADO A INTERVIR NA POSSE DA RÉ DE FORMA ARBITRÁRIA E VIOLENTA. SEM PROVA DE POSSE ANTERIOR, IMPOSSÍVEL SE MOSTRA O RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PLEITO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EM CONTRAPARTIDA, DEMONSTRADA A POSSE EXERCIDA PELA RÉ EM UMA DAS CASAS, ESCORREITA A SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO, COM BASE NO ARTIGO 557, CAPUT DO CPC. 0013289-38.2010.8.19.0036 – APELACAO - Ementa PATRICIA RIBEIRO SERRA VIEIRA - DECIMA CAMARA CIVEL. APELAÇÃO CÍVEL.

Ação de reintegração de posse e indenizatória. Autora que alega ser legítima possuidora, por cerca de 20 (vinte) anos, de imóvel deixado por sua avó paterna, mãe do réu, já falecida. Termo de compromisso celebrado entre as partes, através do qual o réu reconhece a posse do imóvel pela autora. Ausência de configuração de comodato ou de mera permissão ou tolerância do réu. Artigo 1.208 do Código Civil. Depoimentos de testemunhas que

corroboram as alegações autorais. Edificação erigida pela autora. Ausência de atuação legítima do réu com o intuito de reaver a posse do bem. Comprovação de servir o bem para moradia e, posteriormente, de sua utilização econômica pela autora. Artigos 1.223 e 1.224, ambos do Código Civil. Sucessão do réu do terreno em referência que não o torna legitimado a intervir na posse da autora de forma arbitrária e violenta. Precedente representativo. Inexistência de nulidade no julgado. Impossibilidade de o magistrado apreciar questão que não foi objeto de pedido certo. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

0004728-11.2012.8.19.0212 – APELACAO - Ementa JOSE ROBERTO PORTUGAL COMPASSO - NONA CAMARA CIVEL. APELAÇÃO CÍVEL. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência da pretensão autoral e acolhimento do pedido contraposto. Manutenção. Em sede de ação possessória incumbe ao autor comprovar a posse anterior do imóvel e o esbulho. Ainda que figurem como herdeiros do então possuidor do imóvel, quedaram-se inertes por um longo lapso temporal. Imóveis que permaneceram em situação de abandono até o ingresso da ré e seu ex-companheiro em uma das casas edificadas no terreno. Sem prova de posse anterior, impossível se mostra o reconhecimento da procedência do pleito de reintegração de posse. Em contrapartida, demonstrada a posse exercida pela ré em uma das casas, escoreita a sentença que julgou procedente o pedido contraposto, deferindolhe a manutenção da posse do imóvel. Recurso a que se nega seguimento.

Dessa forma, demonstrados os elementos do artigo 561 do Código de Processo Civil, acertada a procedência do pedido de reintegração de posse da parte autora e de improcedência do pedido contraposto, vez que a autora se desincumbiu do ônus que lhe cabia, a teor do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, enquanto o réu não acostou provas suficientes de fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito autoral, na forma do inciso II do referido dispositivo legal.

- Dispositivo:



Por força de tais fundamentos, voto no sentido de conhecer do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada por seus próprios fundamentos.

Considerando o desprovimento do presente recurso, majoro para 12% os honorários devidos pela parte ré, calculados sobre o valor da causa, na forma do art. 85, §§2º e 11, todos do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador HUMBERTO DALLA
RELATOR

