Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
980
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0014828-34.2012.8.19.0209

APELANTE (S): 31 DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
APELADO (S): JOSÉ FLÁVIO ANDRADE SOARES
RELATORA: DES. HELDA LIMA MEIRELES
PROCESSO ORIGINÁRIO: 0014828-34.2012.8.19.0209
JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
COMARCA DA CAPITAL

A C Ó R D Ã O

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO POSSESSÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. SOCIEDADE EMPRESÁRIA ESTRANHA À RELAÇÃO PROCESSUAL ORIGINÁRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS DE TITULARES REGISTRAIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VÍNCULOS SOCIETÁRIOS COM AS EMPRESAS TRANSMITENTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CIÊNCIA DO ESBULHO. IMPOSSIBILIDADE DE EXTENSÃO AUTOMÁTICA DA ORDEM POSSESSÓRIA. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes embargos de terceiro opostos por sociedade empresária, com o objetivo de afastar os efeitos de ordem de reintegração de posse proferida em ação possessória da qual não participou. A embargante sustenta exercer posse própria sobre imóveis adquiridos de titulares registrais e posteriormente destinados à implantação de empreendimento imobiliário, com comercialização de unidades a terceiros.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
HELDA LIMA MEIRELES:27396 Assinado em 29/10/2026 11:37:04
Local: GAB. DES(A). HELDA LIMA MEIRELES

2. A questão em discussão consiste em definir se a ordem de reintegração de posse decorrente de sentença proferida contra determinado esbulhador pode ser executada em prejuízo de sociedade empresária que não integrou a relação processual originária, diante da alegação de posse própria e da ausência de demonstração de que a aquisição dos imóveis tenha decorrido do esbulho anteriormente reconhecido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 506 do Código de Processo Civil estabelece que a sentença faz coisa julgada entre as partes, não podendo prejudicar terceiros estranhos à relação processual. A preservação da autoridade da decisão possessória não autoriza a extensão automática de seus efeitos a situações jurídicas próprias que não foram submetidas ao contraditório.

4. A nomeação à autoria das sociedades apontadas como proprietárias e possuidoras dos imóveis foi rejeitada na ação possessória originária, de modo que tais empresas não integraram a relação processual em que se formou o título judicial.

5. A documentação apresentada demonstra a transferência dos imóveis à sociedade embargante mediante integralização de capital social pelas empresas transmitentes, bem como a implantação de loteamento e a comercialização de unidades imobiliárias. Embora os vínculos societários constituam circunstância relevante para a aferição da boa-fé possessória, não autorizam, isoladamente, a presunção de participação no esbulho ou de conhecimento do vício possessório.

6. Nos termos dos arts. 1.201 e 1.212 do Código Civil, a oponibilidade da tutela possessória ao terceiro que recebeu a coisa esbulhada pressupõe a demonstração de sua ciência acerca da irregularidade. Ausência de elementos probatórios suficientes para estabelecer que a embargante conhecia o esbulho reconhecido na demanda originária ou que sua posse constituía prolongamento da conduta ilícita imputada ao réu daquela ação.

7. A suspensão do cumprimento da ordem de reintegração de posse foi anteriormente examinada e

mantida por esta Corte em julgamentos de agravos de instrumento, nos quais se reconheceu a necessidade de resguardar as situações jurídicas constituídas por terceiros adquirentes. Pronunciamentos que, embora não vinculem o julgamento definitivo dos embargos, reforçam a necessidade de observância dos limites subjetivos da coisa julgada e da segurança jurídica.

8. A implantação do empreendimento imobiliário e a existência de adquirentes estranhos à ação possessória não legitimam, por si sós, eventual esbulho. Contudo, associadas à ausência de demonstração da ciência do vício possessório pela embargante, impedem que a ordem judicial formada contra terceiro seja automaticamente executada em seu desfavor.

9. A procedência dos embargos de terceiro não importa desconstituição da sentença possessória originária, declaração de domínio em favor da embargante ou reconhecimento individualizado da boa-fé dos adquirentes, limitando-se a afastar a eficácia da ordem de reintegração em relação à sociedade empresária e aos imóveis abrangidos pela demanda, ressalvadas eventuais pretensões do embargado pelas vias próprias.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e provido, para reformar a sentença e julgar procedentes os embargos de terceiro, tornando insubsistente, em relação à embargante e aos imóveis objeto da demanda, a ordem de reintegração de posse oriunda da ação possessória originária, com inversão dos ônus sucumbenciais.

Tese de julgamento: A sentença possessória proferida contra determinado esbulhador não pode ser automaticamente oposta a terceiro que não integrou a relação processual originária e cuja posse não foi demonstrada como derivada do esbulho, sendo insuficiente, para presumir sua má-fé, a existência de vínculos societários com empresas mencionadas naquela demanda.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 506; CC, arts. 1.201, 1.210, § 2º, e 1.212.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp nº 2.660.451/CE, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 13/10/2025; TJRJ, AI nº 0029328-53.2012.8.19.0000, Rel. Des. Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho, j. 07/11/2012; TJRJ, AI nº 0013973-27.2017.8.19.0000, Rel. Des. Helda Lima Meireles, j. 31/05/2017.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0014828-34.2012.8.19.0209 em que é apelante 31 DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e apelado JOSÉ FLÁVIO ANDRADE SOARES.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *nos termos da Certidão de julgamento.*

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Helda Lima Meireles
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de terceiro opostos por 31 de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de José Flávio Andrade Soares, sucessor de Celeste Andrade Soares, sustentando a embargante ser legítima possuidora dos lotes objeto de mandado de reintegração de posse expedido nos autos de ação possessória conexa, da qual não participou, tendo sido surpreendida quando do cumprimento da ordem judicial. Requereu, assim, o afastamento dos efeitos da decisão possessória em relação aos imóveis cuja posse afirma exercer. O embargado apresentou contestação.

Sobreveio sentença julgando improcedentes os embargos de terceiro, ao fundamento de que a posse exercida pela embargante seria precária, porquanto os imóveis teriam sido adquiridos de pessoa estranha à cadeia registral, concluindo o Juízo que a sentença proferida na ação possessória produz efeitos em relação à embargante, por não ostentar título legítimo. Em consequência, condenou-a ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 914).

A embargante opôs embargos de declaração, alegando, em síntese, omissão da sentença quanto ao fato de que, na ação possessória originária, o pedido de nomeação à autoria havia sido expressamente rejeitado, inexistindo inclusão dos proprietários registrais no polo passivo da demanda. Sustentou, ainda, que adquiriu os imóveis diretamente dos respectivos proprietários tabulares, mediante prévia verificação da cadeia dominial e das matrículas, inexistindo qualquer anotação registral acerca da ação possessória. Defendeu, por fim, que a sentença proferida naquele processo não poderia produzir efeitos em relação à embargante, por não ter participado da relação processual (fls. 919).

Os embargos de declaração foram rejeitados, por entender o Juízo inexistirem omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado, consignando que a insurgência da parte possuía nítido caráter infringente, devendo ser deduzida mediante o recurso cabível (fls. 935).

Irresignada, interpõe apelação a embargante. Sustenta que a sentença está fundada em premissas fáticas equivocadas, afirmando, inicialmente, que jamais houve acolhimento da nomeação à autoria na ação possessória originária, circunstância reconhecida em decisões e acórdãos proferidos naquele feito. Aduz que os proprietários registrais nunca integraram o polo passivo da ação possessória, tampouco houve qualquer averbação do litígio

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

nas matrículas dos imóveis, razão pela qual adquiriu os bens de boa-fé, após regular diligência registral e documental. Argumenta que a aquisição ocorreu diretamente dos proprietários constantes da cadeia dominial, inexistindo qualquer vínculo com Raul Dias Alves, réu da ação possessória originária. Defende, ainda, que os efeitos da sentença proferida naquele processo não podem atingir terceiros estranhos à demanda, invocando o art. 506 do CPC e a Súmula 375 do STJ. Ao final, requer a reforma da sentença para julgar procedentes os embargos de terceiro, afastando os efeitos da decisão possessória em relação à apelante e aos sucessores de sua posse, ou, subsidiariamente, a anulação da sentença para novo julgamento (fls. 939).

É o relatório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

A controvérsia recursal consiste em determinar se a ordem de reintegração de posse proferida em demanda ajuizada pela antecessora do apelado contra terceiro pode produzir efeitos em relação à sociedade empresária apelante, que não integrou a relação processual originária e sustenta exercer posse própria sobre os imóveis, adquiridos de titulares registrais e posteriormente incorporados a empreendimento imobiliário.

A solução da controvérsia exige o exame não apenas dos títulos e documentos apresentados pelas partes, mas também do desenvolvimento da ação possessória originária (processo nº 0005753-54.2001.8.19.0209), sobretudo porque os acontecimentos verificados na fase de cumprimento de sentença já foram objeto de pronunciamentos desta Corte, diretamente relacionados à situação jurídica que se discute nos presentes embargos de terceiro.

Com efeito, a demanda originária foi proposta por Celeste Andrade Soares em face de Raul Dias Alves, em razão de atos de turbação e esbulho possessório atribuídos ao demandado. O acolhimento da pretensão possessória culminou na formação de título judicial favorável à autora, posteriormente sucedida por José Flávio Andrade Soares, ora apelado.

Não se pretende, nesta demanda, desconstituir aquele pronunciamento ou rediscutir a ocorrência do esbulho reconhecido na ação originária. A autoridade da coisa julgada deve ser preservada, assim como o direito à proteção possessória nela assegurado.

Ocorre que a extensão subjetiva dos efeitos daquele julgamento constitui questão distinta, especialmente diante do ingresso de terceiro que não participou da relação processual e que apresenta elementos próprios para justificar a posse exercida sobre a área litigiosa.

Nesse particular, importa observar que, embora Raul Dias Alves tenha procurado promover a intervenção das sociedades Wrobel Construtora S.A. e Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda. na demanda possessória, na condição de possuidoras e proprietárias da área objeto do litígio, a nomeação à autoria não foi acolhida, de modo que tais empresas não passaram a integrar a relação processual.

Essa circunstância possui especial relevância, pois a apelante afirma haver adquirido os imóveis diretamente de seus titulares registrais, e não do demandado contra quem foi proferida a ordem possessória.

Assim, ainda que existam vínculos comerciais ou societários entre as empresas envolvidas no empreendimento, não se pode presumir, apenas por essa circunstância, que a sociedade apelante tenha participado do esbulho reconhecido na ação originária, tampouco que se encontre automaticamente sujeita aos efeitos da condenação imposta a Raul Dias Alves.

O reconhecimento judicial de que determinado sujeito praticou esbulho possessório não autoriza, por si só, atribuir idêntica conduta a terceiros que não participaram da demanda, sem demonstração suficiente de que sua posse decorra do ato ilícito ou de aquisição conscientemente viciada.

A propósito, o art. 506 do Código de Processo Civil estabelece que a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros:

> Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

Embora tal disposição não impeça que uma decisão judicial produza repercussões fáticas sobre pessoas estranhas ao processo, veda que a autoridade da coisa julgada lhes seja oposta em prejuízo de situações jurídicas próprias, sem observância do contraditório e do devido processo legal.

No caso, a documentação apresentada pela apelante revela a aquisição dos imóveis de titulares registrais, a realização de providências relacionadas à implantação de loteamento e a posterior comercialização de unidades imobiliárias a terceiros (fls. 202 e ss.).

Também não se identifica, nos elementos examinados, publicidade registral da controvérsia possessória que, por si, permitisse atribuir à adquirente ciência inequívoca do litígio no momento da aquisição.

É certo que a titularidade dominial não constitui fundamento suficiente para afastar a proteção possessória anteriormente reconhecida. Nos termos do art. 1.210, § 2º, do Código Civil, a alegação de propriedade não obsta a manutenção ou reintegração na posse:

> Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. (...)
>
> § 2 º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Todavia, a apelante não se limita a opor seu título de propriedade ao direito possessório do apelado. Invoca situação possessória própria, constituída a partir da aquisição dos imóveis e do desenvolvimento de empreendimento imobiliário, cuja origem não foi demonstrada como decorrência necessária do esbulho imputado ao réu da demanda originária.

A análise da boa-fé, nesse contexto, deve observar o disposto no art. 1.201 do Código Civil, segundo o qual é de boa-fé a posse quando o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, sendo certo que o art. 1.212 do mesmo diploma disciplina a oponibilidade da tutela possessória contra terceiro que tenha recebido a coisa esbulhada com conhecimento dessa circunstância.

Tal conclusão encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a incidência do art. 1.212 do Código Civil pressupõe a demonstração de que o terceiro tinha ciência do esbulho ao receber a coisa, circunstância não comprovada na hipótese dos autos.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte julgado:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.212 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE VIGÊNCIA AO ART. 927 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (...)
> 4. **A aplicação do art. 1.212 do Código Civil exige prova de que o terceiro possuidor tinha ciência da irregularidade na transferência dos bens.** O Tribunal de origem consignou que a posse da recorrida estava amparada em escritura pública de cessão de direitos possessórios, não havendo prova de má-fé. A reavaliação dessa conclusão demanda revolvimento de matéria fático-probatória, vedado em sede de recurso especial. (...)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

(AREsp n. 2.660.451/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.) (grifei)

Não se ignora que os atos constitutivos da sociedade embargante revelam estreita vinculação com as empresas Wrobel Construtora S.A. e Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda., mencionadas na ação possessória originária.

Conforme a terceira alteração contratual (fls. 30), os imóveis destinados ao empreendimento foram transferidos à embargante mediante integralização de capital social pelas referidas sociedades, que permaneceram em seu quadro societário e participavam de sua administração conjunta. Essa circunstância afasta a caracterização da aquisição como negócio celebrado entre agentes econômicos inteiramente independentes e constitui elemento relevante para a aferição da boa-fé possessória.

Não permite, contudo, concluir automaticamente que a sociedade adquirente tivesse conhecimento do esbulho reconhecido na ação originária, sobretudo porque as empresas transmitentes não integraram a relação processual possessória e não se demonstrou que a posse transferida à embargante decorresse de ato praticado por Raul Dias Alves.

Daí resulta que a existência de relações societárias entre a apelante e empresas mencionadas na ação possessória, embora constitua elemento relevante para a apreciação da controvérsia, não dispensa a demonstração de que a adquirente conhecia o vício possessório ou participou da atuação ilícita anteriormente reconhecida.

Também não se confundem o conhecimento da existência de determinada ação judicial, a ciência de que terceiro reivindica proteção possessória sobre a área e a efetiva participação no esbulho que fundamentou a condenação.

Essas circunstâncias devem ser examinadas segundo as provas disponíveis, não sendo admissível equipará-las mediante presunção fundada exclusivamente na estrutura empresarial do empreendimento.

No conjunto probatório submetido a exame, não se verificam elementos suficientes para afirmar que a apelante tenha adquirido os imóveis com conhecimento do esbulho reconhecido na demanda originária ou que sua atuação empresarial represente simples prolongamento da conduta atribuída a Raul Dias Alves.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A conclusão é reforçada pelo desenvolvimento posterior da própria ação possessória, cuja trajetória evidencia que a controvérsia ultrapassou a relação originalmente estabelecida entre a possuidora e o demandado.

Conforme se extrai dos documentos relativos à fase de cumprimento de sentença, em 5 de maio de 2012 foi realizada diligência destinada à reintegração de José Flávio Andrade Soares na posse da área indicada no mandado judicial.

Na ocasião, o oficial de justiça constatou a existência do empreendimento Riviera Del Sol, com numerosas unidades imobiliárias em construção, algumas já concluídas e duas residências habitadas.

O auto de reintegração registra que o apelado foi reintegrado na posse do terreno e das construções desocupadas, tendo o oficial suscitado dúvida quanto ao procedimento a ser adotado em relação às residências efetivamente habitadas (fls. 735 da ação possessória).

Esse registro merece particular atenção.

Embora a diligência tenha demonstrado a possibilidade material de cumprimento da ordem possessória em parte da área, também evidenciou que o imóvel já havia sido submetido a processo de parcelamento, comercialização e ocupação por pessoas estranhas à relação processual originária.

A circunstância de apenas duas residências se encontrarem habitadas naquele momento não significa que as demais unidades estivessem desprovidas de destinação jurídica ou de direitos constituídos em favor de terceiros, uma vez que a aquisição de lotes e a realização de obras precedem, ordinariamente, a efetiva ocupação residencial.

Acrescente-se que o próprio oficial de justiça suscitou dúvida quanto ao procedimento que se deveria adotar quanto a casas que estavam habitadas:

> Além das casas vazias de pessoas e coisas, encontrei duas casas habitadas.
>
> (...) O autor recebeu o terreno e as casas vazias de pessoas e coisas, exarando recibo no rosto do mandado, juntamente com o seu advogado, Dr. LUIZ CARLOS VIEIRA DA COSTA. Também presente no momento da reintegração estava o advogado da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMINIO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> RIVIERA DEL SOL, Dr. JOSÉ CARLOS GUIMARÃES PIMENTA, OAB/RJ 103160. **Quanto às duas casas que não se encontram vazias de pessoas e coisas, suscito dúvidas à MM Juíza do feito sobre o procedimento a ser adotado**. (grifei)

Desse modo, a controvérsia já não se restringia à restituição de uma área anteriormente ocupada pela autora da possessória, passando a envolver empreendimento imobiliário em implantação, com edificações, adquirentes e interesses juridicamente distintos daqueles examinados na demanda originária.

Foi precisamente diante dessa situação que, em 10 de maio de 2012, o Juízo da ação possessória revogou a determinação de reintegração, ordenou a desocupação da área pelo beneficiário da medida e autorizou a retirada das cercas instaladas no loteamento.

A decisão considerou a documentação apresentada pela sociedade empresária, a existência de adquirentes que não participaram do processo e o risco de graves prejuízos decorrentes do cumprimento da ordem judicial (fls. 747 da ação possessória).

Não se tratou, portanto, de simples reconsideração do direito possessório reconhecido em favor de Celeste Andrade Soares, mas da constatação de que a execução daquele título poderia atingir situações jurídicas não submetidas ao contraditório na ação originária.

Inconformado, José Flávio Andrade Soares interpôs o Agravo de Instrumento nº 0029328-53.2012.8.19.0000, submetendo à 3ª Câmara Cível a legalidade da decisão que havia obstado o prosseguimento da reintegração.

O recurso foi desprovido por unanimidade, em julgamento realizado em 7 de novembro de 2012, sob a relatoria do Desembargador Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho.

Na oportunidade, o Colegiado reconheceu a legitimidade da providência cautelar adotada pelo Juízo de origem, destacando a necessidade de preservação dos direitos de terceiros adquirentes de boa-fé, bem como a impossibilidade de estender automaticamente os efeitos da coisa julgada a sujeitos que não integraram a relação processual.

> CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EMBARGOS DE**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

TERCEIRO OPOSTOS PELO TITULAR DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, QUE NÃO FEZ PARTE DA DEMANDA PRINCIPAL. ALEGAÇÃO DO AGRAVANTE DE QUE O RÉU DA AÇÃO POSSESSÓRIA ERA PREPOSTO DA EMBARGANTE, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM PRODUÇÃO DE EFEITOS ULTRA PARTES DA COISA JULGADA. TERRENO QUE, EXTRA AUTOS, FOI LOTEADO E ALIENADO PARA DIVERSOS TERCEIROS DE BOA-FÉ, QUE HÁ ALGUNS ANOS VEM CONSTRUINDO ALI AS SUAS RESIDÊNCIAS. DECISÃO AGRAVADA QUE SUSPENDE O CUMPRIMENTO DA SENTENÇA, ATÉ O JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DA CÓPIA DA DECISÃO AGRAVADA NOS AUTOS QUE NÃO LEVA À INADMISSIBILIDADE DO AGRAVO DE INSTRUMENTO, NESTE CASO, EM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA INSTRUMENTALIDADE DO PROCESSO E DA SEGURANÇA JURÍDICA. NO MÉRITO, PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO MERECE PROSPERAR. CORRETO EXERCÍCIO DO PODER GERAL DE CAUTELA PELO JUÍZO DE ORIGEM. N**ECESSIDADE DE PACIFICAÇÃO SOCIAL A RESPEITO DA POSSE DO IMÓVEL QUE EXIGE A SUSPENSÃO DO CUMPRIMENTO DA SENTENÇA ATÉ QUE SE DECIDA A RESPEITO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO, MORMENTE SE CONSIDERADO QUE A COISA JULGADA, DE REGRA, NÃO PRODUZ EFEITOS ULTRA PARTES. PREPONDERÂNCIA, EM JUÍZO CAUTELAR, DO DIREITO DE MORADIA DOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ.** DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. 0029328-53.2012.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUIZ FERNANDO RIBEIRO DE CARVALHO - Julgamento: 07/11/2012 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL) (grifei)

O referido pronunciamento possui especial importância para o julgamento da presente apelação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Embora proferido em sede de cognição cautelar, sem antecipar o exame definitivo da procedência dos embargos de terceiro, o acórdão identificou expressamente os interesses em conflito e reconheceu que a efetivação da reintegração não poderia prescindir da consideração das situações jurídicas constituídas fora da ação possessória.

Assinalou-se, ainda, que o terreno havia sido loteado por quem detinha título de propriedade e alienado a pessoas que, amparadas por certidões negativas expedidas pelo Registro de Imóveis, investiram recursos na construção de suas moradias.

A suspensão da reintegração, portanto, não decorreu de uma genérica preferência pela situação de fato existente, mas da necessidade de preservar o devido processo legal, os limites subjetivos da coisa julgada e a segurança jurídica dos adquirentes.

Posteriormente, a controvérsia retornou à apreciação da mesma Câmara por ocasião do Agravo de Instrumento nº 0013973-27.2017.8.19.0000, interposto por José Flávio Andrade Soares contra decisão que havia obstado a expedição de ofício ao Registro Geral de Imóveis para averbação de sua posse.

O recurso também foi desprovido, em julgamento realizado em 31 de maio de 2017, sob a relatoria da Desembargadora Helda Lima Meireles.

Naquele pronunciamento, o Colegiado reafirmou que a decisão proferida na ação possessória produzia efeitos entre os respectivos litigantes e que a reintegração permanecia suspensa até o julgamento dos embargos de terceiro.

Reconheceu, ainda, a ausência de fundamento jurídico para a pretendida averbação da posse, justamente porque a situação possessória permanecia controvertida em relação à sociedade empresária e aos demais interessados que não haviam participado da demanda originária.

> Agravo de Instrumento. Ação de Interdito proibitório em fase de cumprimento de sentença. Decisão que suspendeu a ordem de expedição de ofício ao RGI que determinava a averbação da legitimação da posse. Embargos de terceiro. Considerando-se que a decisão proferida no agravo de instrumento anterior confirmou a suspensão do cumprimento da sentença, consistente na reintegração de posse, até que se julgue os embargos de terceiro, não há de se falar em anotação da posse no RGI, seja porque inexistente,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> seja por falta de amparo legal, eis que, a coisa julgada não produz efeitos ultra partes. Nega-se provimento ao recurso. 0013973-27.2017.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 31/05/2017 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL)

A relevância desses pronunciamentos não reside na existência de coisa julgada sobre o mérito dos presentes embargos, que não foi objeto de apreciação definitiva naquelas oportunidades.

O que deles se extrai é o reconhecimento reiterado, pelo próprio Tribunal, de que o título possessório formado na demanda originária não poderia ser executado indiscriminadamente contra terceiros, sem exame das circunstâncias particulares que justificaram a intervenção da sociedade empresária e a suspensão da medida reintegratória.

Em outras palavras, os julgamentos anteriores não vinculam a conclusão de mérito desta apelação, mas fornecem elementos interpretativos diretamente relacionados à mesma realidade fática e processual, cuja consideração se impõe por razões de coerência, segurança jurídica e adequada fundamentação jurisdicional.

Essa compreensão também encontrou respaldo no parecer apresentado pela Procuradoria de Justiça nos autos do Agravo de Instrumento nº 0013973-27.2017.8.19.0000.

Na manifestação, o Ministério Público destacou que a sentença possessória, embora transitada em julgado, produzia efeitos entre as partes da demanda originária, não sendo automaticamente oponível à incorporadora ou aos adquirentes de boa-fé que não participaram daquele processo (fls. 1.149 do agravo):

> “Conforme bem fundamentado na decisão agravada não há nenhum embasamento legal para que haja a averbação da posse da autora na matrícula do bem em discussão.
>
> Veja-se que a sentença transitou em julgado, entretanto, só produz efeito *inter partes*, não sendo oponível à incorporadora, tampouco aos adquirentes de boa-fé das moradias construídas no terreno, que não foram parte no processo judicial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> Ou seja, o interdito proibitório foi julgado procedente para cessar tão somente a turbação de Raul Dias Alves na posse da autora, ora agravante, não se estendendo a terceiros."

Em outra passagem, a Procuradoria observou que o empreendimento se encontrava praticamente concluído e que a área já abrigava uma coletividade de moradores, circunstâncias que tornariam extremamente difícil o restabelecimento da posse do sucessor da autora originária (fls. 1150 do agravo):

Diante dessa realidade, chegou a cogitar a possibilidade de conversão da tutela possessória em perdas e danos, como solução patrimonial para eventual direito que não pudesse mais ser satisfeito mediante a restituição material do imóvel.

> É necessário elucidar que muito dificilmente a agravante será reintegrada na posse do imóvel. Mesmo que haja a improcedência dos embargos de terceiro e a procedência de uma ação de usucapião, na medida em que já existe uma coletividade morando no terreno, o empreendimento quase finalizado, o direito eventual de posse/propriedade do terreno da autora, ora agravante, deverá ser convertido em perdas e danos.

É necessário esclarecer que essa consideração ministerial não implica reconhecimento antecipado do direito à indenização, tampouco autoriza, no âmbito dos presentes embargos de terceiro, a imposição de obrigação reparatória à sociedade apelante.

A eventual conversão da tutela específica em prestação pecuniária depende de apreciação própria, observados os requisitos legais, a extensão do direito material reconhecido, a identificação dos sujeitos responsáveis e as garantias do contraditório.

A referência ao parecer ministerial possui finalidade diversa: demonstrar que a possibilidade de solução patrimonial para o conflito já havia sido considerada em razão das dificuldades concretas de cumprimento da ordem possessória, sem que isso importasse desconsideração da autoridade do título judicial originário.

Registre-se, ainda, que José Flávio Andrade Soares ajuizou ação de usucapião ordinária em face da sociedade embargante e de Wrobel

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Construtora S.A. (processo nº 0011658-54.2012.8.19.0209), a qual foi extinta sem resolução do mérito, por abandono da causa, mediante sentença transitada em julgado em 10/10/2022 (fls. 1.452 e 1.454). Tal circunstância, embora integre o histórico da controvérsia, não interfere na autoridade da sentença possessória anteriormente proferida, tampouco constitui fundamento autônomo para o acolhimento dos presentes embargos de terceiro.

É sob essa perspectiva que deve ser apreciada a sentença recorrida.

A improcedência dos embargos, fundada essencialmente na prevalência do pronunciamento possessório anterior e na suposta precariedade da posse da apelante, não enfrenta satisfatoriamente a distinção entre a eficácia da condenação imposta a Raul Dias Alves e a possibilidade de sua extensão à sociedade empresária que não participou da ação originária.

Tampouco considera, em toda a sua extensão, as consequências processuais da implantação do empreendimento e da constituição de situações jurídicas em favor de terceiros, circunstâncias que motivaram a suspensão do cumprimento da sentença e foram expressamente examinadas em dois julgamentos anteriores desta Corte.

Não se desconhece que a consolidação de determinada situação fática não constitui, por si, fundamento apto a legitimar atos de esbulho ou a afastar a proteção possessória assegurada pelo ordenamento jurídico.

A tutela da moradia, a segurança jurídica e a necessidade de pacificação social tampouco podem servir como justificativa abstrata para privar o legítimo possuidor de seu direito.

Entretanto, a hipótese não se resolve mediante a simples oposição entre a autoridade da coisa julgada e a preservação de um empreendimento imobiliário.

A questão decisiva consiste em verificar se a ordem judicial proferida contra determinado esbulhador pode ser executada em prejuízo de terceiro que não participou da ação e cuja posse não foi suficientemente demonstrada como derivada do ato ilícito reconhecido naquele processo.

No caso concreto, a resposta é negativa.

A documentação relativa à aquisição dos imóveis, à implantação do loteamento e à comercialização das unidades, associada à ausência de demonstração suficiente de ciência do esbulho ou de participação da apelante na

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

conduta imputada ao réu da possessória, afasta a possibilidade de sujeitá-la automaticamente à ordem de reintegração.

A conclusão harmoniza-se, ademais, com os pronunciamentos anteriores desta Corte, que reconheceram a necessidade de resguardar as situações jurídicas constituídas por terceiros até que a controvérsia fosse examinada em sede própria.

O julgamento dos presentes embargos constitui, precisamente, a oportunidade processual para essa apreciação, agora mediante cognição exauriente.

Seria contraditório reconhecer, durante anos, que o cumprimento da ordem possessória deveria permanecer suspenso em razão dos direitos da sociedade empresária e dos adquirentes, para, ao final, admitir sua retomada sem demonstração suficiente de que a embargante estivesse vinculada ao esbulho reconhecido na ação originária.

A solução não decorre de vinculação formal aos fundamentos cautelares dos julgamentos anteriores, mas da apreciação conjunta das provas e da necessidade de atribuir tratamento jurídico coerente à mesma controvérsia.

Importa observar, ainda, que o acolhimento dos embargos não implica declaração de domínio sobre os imóveis em favor da apelante, nem reconhecimento individualizado da boa-fé de todos os adquirentes das unidades imobiliárias.

Também não importa desconstituição da sentença proferida na ação possessória, que conserva sua autoridade nos limites objetivos e subjetivos próprios.

A procedência da demanda significa, exclusivamente, que o título formado naquela ação não pode ser oposto à sociedade embargante para determinar a perda da posse que exerce sobre os imóveis descritos na petição inicial, diante da ausência de demonstração dos pressupostos necessários à extensão da tutela possessória em seu desfavor.

Permanecem ressalvadas as pretensões que o apelado eventualmente possa deduzir pelas vias adequadas, inclusive de natureza patrimonial, desde que presentes os respectivos pressupostos legais, sem que este julgamento importe pronunciamento antecipado acerca de sua procedência.

Por essas razões, impõe-se a reforma da sentença para julgar procedentes os embargos de terceiro, afastando a eficácia da ordem de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

reintegração de posse proferida na ação originária em relação à sociedade apelante e aos imóveis abrangidos pela presente demanda, preservadas as situações jurídicas de terceiros nos limites da tutela ora concedida.

Em razão da reforma integral da sentença, condena-se o embargado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, invertendo-se os ônus sucumbenciais estabelecidos na origem.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e DAR PROVIMENTO ao recurso, para reformar a sentença e JULGAR PROCEDENTES os embargos de terceiro, tornando insubsistente, em relação à embargante e aos imóveis objeto desta demanda, a ordem de reintegração de posse oriunda da ação possessória nº 0005753-54.2001.8.19.0209.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

HELDA LIMA MEIRELES
Desembargadora Relatora

MS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ