

Direitos Reais

RENATA VALE PACHECO DE MEDEIROS ¹

O tema Direitos Reais é bastante amplo, o que torna impossível seu esgotamento em poucas linhas. Assim, é descrito neste trabalho um caso concreto que foi objeto de sentença proferida por esta Magistrada, com menção a conceitos doutrinários e obras jurídicas sobre o tema.

A fim de preservar a identidade das partes envolvidas, considerando-se ainda que algumas questões envolvem Direito de Família, serão utilizados nomes fictícios.

Caio e Aurélia se casaram pelo regime de separação de bens em 1979. Após sete anos de casamento, do qual nasceu uma filha (Beatriz, em 1979), em 1986, optaram por separação consensual. Em uma das cláusulas da separação, ficou acordado que Aurélia e Beatriz permaneceriam no imóvel de propriedade do autor (Caio) em Ipanema. Tal bem não foi adquirido durante a sociedade conjugal.

Em 1990, houve conversão consensual da separação em divórcio, sendo mantidas as mesmas cláusulas da separação.

Em 1990, Aurélia passou a viver em união estável com Dionísio. Dionísio passou a viver neste imóvel de Caio, juntamente com sua companheira Aurélia e a enteada Beatriz, sem oposição de Caio.

No ano de 2002, Aurélia ajuizou Ação de Usucapião em face de Caio, sustentando posse mansa e pacífica sem oposição deste último, cujo pedido foi julgado improcedente em 2003.

Após o julgamento da Ação de Usucapião, em 2004, Caio ajuizou Ação de Exoneração de Alimentos em face de Beatriz, em razão de ter terminado curso superior e exercer atividade laborativa, sendo o pedido julgado procedente.

¹ Juíza de Direito da 25ª RJE - 1º Grupo.

Caio, revoltado diante da atitude de seu ex-cônjuge Aurélia, que vinha residindo no imóvel de propriedade exclusiva do primeiro, em local nobre do Rio de Janeiro, desde o início dos anos oitenta e, desde 1990, na companhia de Dionísio (convivente), em 2008, ajuizou Ação de Reintegração de Posse. Nessa ação, aduziu que na Ação de Exoneração de Alimentos, não havia mais a obrigação de prover à Aurélia e Beatriz qualquer sustento, incluindo a moradia.

Antes do ajuizamento da ação possessória, Caio notificou Aurélia e Beatriz para desocuparem o imóvel, o que não ocorreu. Requereu Caio a reintegração na posse do imóvel e que fosse arbitrado aluguel após decorrido o prazo da notificação para desocupação.

Em sua contestação na ação possessória, Aurélia e Beatriz sustentaram que: a ação era temerária, já que a Ação de Exoneração de pensão pendia de julgamento de recurso extraordinário junto ao STF; neste recurso, Aurélia e Beatriz afirmaram haver esperança de ser reconhecido o seu direito de usucapião sobre o imóvel, pelo que a ação possessória deveria ser suspensa; na separação consensual de Aurélia e Caio, ficou constituído direito real de habitação sobre o então imóvel do autor, descrito na petição inicial, em favor de Aurélia e Beatriz; se Caio quisesse desconstituir essa posse, deveria tê-lo feito no prazo constitucional de cinco anos; Aurélia vinha exercendo posse mansa e pacífica sobre o imóvel desde 1986. Requereram Aurélia e Beatriz a improcedência dos pedidos e condenação de Caio às penas de litigância de má-fé.

Nesta Ação de Reintegração de Posse, não houve produção de prova oral, sendo produzida apenas prova documental por ambas as partes.

Vindo os autos conclusos para sentença, esta Magistrada verificou que uma das cláusulas da separação consensual de Caio e Aurélia continha os seguintes termos: *além da pensão alimentícia, o cônjuge varão se responsabilizará pelas despesas de saúde e educação da filha menor, bem como garantirá a moradia de ambas no imóvel de sua propriedade, sito em Ipanema, ou imóvel equivalente.*

No acórdão da Ação de Exoneração de Alimentos ajuizada por Caio em face de Beatriz, a permissão de moradia no imóvel foi considerada como prestação alimentar não pecuniária.

Quando os autos vieram conclusos para sentença, esta Magistrada verificou que o Recurso Extraordinário interposto nos autos da Ação de Exoneração de Alimentos já havia sido julgado, havendo trânsito em julgado em dezembro de 2009, com baixa dos autos para o Juízo de Família em fevereiro de 2010. Foi então reconhecido, por outro órgão julgador, o direito do autor (Caio) de exoneração quanto à permissão de moradia de Aurélia e Beatriz no imóvel de sua propriedade.

Em consulta ao sistema informatizado do TJRJ, observou esta Magistrada que no acórdão relativo à Ação de Usucapião acima referida, o Exmo. Desembargador Relator Gamaliel Quinto de Souza (Apelação Cível 2003.001.21691) destacou que a *cláusula no acordo de separação consensual entre partes deixava óbvio não se tratar de posse pacífica mansa decorrente de abandono total do imóvel que se pretende usucapir*. Entendeu o Exmo. Desembargador que Aurélia reconhecia que a propriedade do imóvel por ela pretendido é exclusiva de Caio, já que não foi objeto de inventário por ocasião do divórcio do casal, por força do regime de bens do casamento”.

Por oportuno, é transcrito parte do parecer do Ministério Público, da autoria da Dra. Maria Lúcia das Chagas Gomes de Sá, naqueles autos:

As cláusulas no acordo de separação consensual entre as partes deixam óbvio não se tratar de posse pacífica e manda decorrente do abandono total do imóvel que se pretende usucapir.

(...)

Por outro lado, dita condição acordada na separação decorreu de liberalidade do réu e, pela minha ótica, de demonstração de inexistência de mediocridade ou mesquinharia, o que não significa desconhecimento ou desinteresse na defesa de seus direitos.

Ao proferir a sentença, entendeu esta Magistrada que tendo sido reconhecido o direito de Caio de exoneração quanto à permissão de moradia de Aurélia e Beatriz no imóvel de propriedade exclusiva do primeiro, em

acórdão com trânsito em julgado, assistia-lhe o direito de ser reintegrado em sua posse. Assim, a permanência de Aurélia e Beatriz no imóvel após o decurso do prazo para desocupação concedido por Caio caracterizava esbulho possessório. Configurado o esbulho possessório, o pedido de reintegração de posse foi acolhido. Foi ainda julgado procedente o pedido de fixação de aluguel pelo período de ocupação do imóvel por Aurélia e Beatriz e pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel, após o período da notificação, na forma do art. 952 do Código Civil.

Em nenhum dos processos acima referidos – Ação de Exoneração de Alimentos, Ação de Usucapião e Ação de Reintegração de Posse, o bom direito estava ao lado de Aurélia e Beatriz.

Aurélia, no período de 1986 a 2002, vinha residindo no imóvel de Caio, juntamente com Beatriz e Dionísio (este, desde 1990), sem qualquer oposição de Caio. Tal, posse, todavia, não era *ad usucapionem*, ou seja, não admitia usucapião.

Segundo lições do Desembargador do TJRJ, Laerson Mauro, há posses que não admitem usucapião. São estas:

- *posses de bens públicos;*
- *posses vinculadas a relações jurídicas que obriguem o possuidor a restituir a coisa, tais como a do locatário, comodatário, depositário, usufrutuário.* (1000 Perguntas sobre Direito das Coisas – p. 144).

Era essa a hipótese dos autos.

No caso em questão, ficou caracterizado o esbulho pela ocupação indevida de Aurélia e Beatriz no imóvel de Caio, cuja posse precária decorreu de acordo judicial na separação consensual. Como já mencionado, a cláusula referente à moradia foi objeto da Ação de Exoneração de Alimentos, ficando o autor (Caio) exonerado de tal obrigação.

Segundo lições transcritas das aulas do Professor Luiz Paulo Vieira de Carvalho, a posse precária pode ocorrer de dois modos:

a) aquela que se origina de abuso de confiança por parte de quem recebe a coisa com obrigação de restituí-la finda a relação jurídica, negando-se a fazê-lo. O tipo penal dessa posse é a apropriação indébita.

b) quando o título aquisitivo da coisa possuída for ineficaz, abrangendo aqui as diversas modalidades de ineficácia, quais sejam, título inexistente, título nulo ou título anulável. Aquele que adquire a posse através ou tendo como causa um título juridicamente ineficaz tem posse viciada ou precária, pois a qualquer momento, desde que obedecidos os prazos extintivos, pode o transmitente obter a declaração judicial de ineficácia ou a sua decretação e haver para si de volta a coisa.

A partir do momento em que decorreu o prazo da notificação para desocupação do imóvel, ficou caracterizado o esbulho possessório por parte de Aurélia e Beatriz.

O esbulho possessório é uma das lesões à posse. As outras são turbação e ameaça.

Em que consiste o esbulho?

Transcrevo lições de Laerson Mauro, na obra acima transcrita (p. 66).

O esbulho consiste em afastar ou em manter afastado o possuidor da coisa possuída indevidamente. É um ato de espoliação, que pode ser apenas parcial. Praticam esbulho o invasor e o ladrão que expulsam o fazendeiro e o motorista, apossando-se, respectivamente, da fazenda e do carro. Praticam igualmente esbulho o depositário que não restitui a coisa depositada, o promissário comprador inadimplente notificado que não purga a mora e deixa de devolver a coisa comprometida, o comodatário que se recusa a restituir a coisa emprestada, o credor pignoratício e o anticresista que não entregam o objeto de garantia etc.

Caracterizado o esbulho possessório, a ação cabível é a ação de reintegração de posse. A ação de reintegração de posse visa a assegurar ao esbulhado a recuperação da coisa.

Esclarece esta Magistrada que a sentença foi objeto de recurso, sendo reformada parcialmente pelo órgão *ad quem*.

Na sentença, esta Magistrada entendeu que o valor do aluguel referente ao período de ocupação indevida deveria ser apurado em liquidação por arbitramento.

A MM. Desembargadora Relatora entendeu pela não necessidade de liquidação por arbitramento, considerando que o pedido de aluguel mensal foi certo e determinado no valor de R\$1.500,00, aplicando à espécie o disposto no art. 475-B do CPC

Por oportuno, transcrevo o acórdão abaixo, da lavra da Exma. Sra. Desembargadora Relatora, Dra. Zélia Maria Machado dos Santos:

Reintegração de Posse. Imóvel pertencente ao ex-cônjuge varão. Cláusula de uso do imóvel para moradia da filha, enquanto menor, e para a ex-mulher em acordo de separação judicial, confirmado em divórcio. Revogação por sentença transitada em julgado. Esbulho configurado. 1- Revogada a cláusula de uso de imóvel para moradia das alimentadas por decisão transitada em julgado e tendo em vista o término do prazo de trinta dias para desocupação do apartamento, conforme notificação extrajudicial, configurado o esbulho possessório a permitir o deferimento do pedido reintegratório. 2- Fixação do valor do aluguel em R\$1.500,00 mensais a ser pago durante o período do esbulho, a título de perdas e danos, atendendo ao disposto no art. 475-B do CPC. 3- Despesas de IPTU e condomínio a partir do 31º dia após a notificação extrajudicial até a efetiva reintegração de posse pelo autor, que deverão ser abatidas da obrigação a que foram condenadas as rés, se comprovada a quitação. 4- Recurso provido em parte pela relatora, na forma do art. 557 §1º-A do CPC.
(Apelação Cível [0147803-04.2008.8.19.0001](#) - DES. ZELIA MARIA MACHADO - Julgamento: 13/08/2010 - QUINTA CAMARA CIVEL)

Esperando esta Magistrada ter abordado alguns aspectos de tema doutrinário tão vasto, é encerrado o presente trabalho. ♦



EMERJ