



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
NONA CÂMARA CÍVEL

**Apelação nº 0001037-97.2009.8.19.0016**

Apelante: MOACIR ROSA CASOLARE E OUTRO

Apelado: GENEROSO BANDEIRA MARQUES

Relator: Desembargador **ROBERTO DE ABREU E SILVA**

***AÇÃO PUBLICIANA OBJETIVANDO A DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL PELOS RÉUS, COM ENTREGA DAS CHAVES E DEMAIS PERTENCES AO AUTOR. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS EXIGIDOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE NÃO MERECE REPARO. Trata-se de ação publiciana na qual o autor busca a desocupação de determinado imóvel pelos réus, com entrega das chaves e demais pertences. A ação publiciana é cabível quando o possuidor já completou o prazo exigido para a usucapião, mas ainda não a teve declarada por sentença, faltando-lhe o título da propriedade que faticamente já adquiriu. Exige-se a prova do decurso do prazo da usucapião, a inexistência de ação de usucapião em curso e o esbulho praticado pelo réu. Sentença de procedência que deu correta solução à lide, pois a análise do conjunto probatório dos autos impõe que se conclua pela procedência. DESPROVIMENTO DO RECURSO.***

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação nº 0001037-97.2009.8.19.0016, **A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do relator. Decisão UNÂNIME.

**VOTO**

Integra-se ao presente o relatório dos autos.

Conheço e admito o recurso, ante a presença dos pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação publiciana objetivando a desocupação do imóvel pelos réus, com a entrega das chaves e demais objetos pertencentes ao autor. Alega que adquiriu a posse do imóvel em 10/07/1992 e a exerceu de forma mansa e pacífica até que foi obrigado a desocupá-lo em outubro de 2005, por força de liminar em ação de reintegração de posse movida pelos réus e posteriormente extinta sem resolução do mérito.

Foi prolatada sentença de procedência, condenando os réus a desocuparem o imóvel no prazo de 10 dias, entregando as chaves ao autor, sob pena de desocupação forçada.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
NONA CÂMARA CÍVEL

Apelação dos réus (fls. 203/208) pleiteando a reforma da sentença e alegando, em síntese, que: a) não constam nos autos os contratos que o autor alega ter firmado com o possuidor anterior do imóvel, Sr. Ronaldo Freitas de Souza e deste com o Sr. Honorato da Silveira Cunha de Carvalho; b) o autor não comprovou os requisitos de justo título e boa-fé; c) a contagem do prazo de prescrição aquisitiva deveria considerar os réus como ausentes, pois somente foram residir em Carmo no ano de 2005; d) os réus tem escritura pública de compra e venda registrada no RGI da comarca de Carmo; e) os réus pagaram os impostos referentes ao imóvel desde o ano da aquisição, em 2002, não tendo o autor efetuado qualquer pagamento a este título.

Não assiste razão aos Apelantes, pois a r. sentença deu correta solução à lide.

Registre-se, inicialmente, que ação publiciana é cabível quando determinado possuidor se vê esbulhado em sua posse e já preenche os requisitos legais para a usucapião, mas ainda não ajuizou a ação respectiva, inexistindo declaração judicial sobre sua propriedade.

É ação declaratória de efeito *inter partes* que não substitui a ação de usucapião, visando apenas recuperar a posse perdida por quem faticamente já é proprietário, mas ainda não teve sua prescrição aquisitiva declarada judicialmente, faltando-lhe o título do domínio.

Observe-se os julgados do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul sobre o tema:

*APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). AÇÃO PUBLICIANA. CONDIÇÃO DA AÇÃO. PRELIMINAR ACOLHIDA. PROCESSO EXTINTO. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS DE CONSTITUIÇÃO E DE DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO. Não têm os autores apelantes ação publiciana, pois exercem a posse do imóvel que pretendem ver declarado o domínio, razão porque lhes falece interesse de agir. De dizer que tem ação publiciana o possuidor que, após ter cumprido o período aquisitivo para a obtenção da propriedade, vê-se desapossado por força de esbulho, desde que o esbulhador não detenha também direito à prescrição aquisitiva. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70023735806, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 29/05/2008)*





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
NONA CÂMARA CÍVEL

*APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. BENS IMÓVEIS. AÇÃO PUBLICIANA. A ação publiciana destina-se à declaração de domínio quando o possuidor, após ter cumprido o período aquisitivo para a obtenção da propriedade mediante usucapião, é desapossado do bem por força de esbulho. No caso em exame, o acervo probatório é claro ao demonstrar que os autores exercem a posse mansa e pacífica do imóvel, sem que jamais tal posse tenha sido questionada. Assim, inócurre o esbulho, mostra descabido o ajuizamento de ação publiciana, sendo impositiva a extinção do feito, por ausência de pressuposto processual, fulcro no art. 267, IV, do Código de Processo Civil. Ademais, inviável a adoção da fungibilidade para a conversão em ação de usucapião, porquanto a própria parte demandante rechaçou tal possibilidade em suas manifestações. Manutenção da sentença que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70036358000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 30/06/2010)*

*Ação de reintegração de posse e usucapião. Usucapião pela antiga via publiciana. Requisitos da inicial não atendidos. Individualização da área usucapienda. Situação de inventário. Corretamente, quanto à classificação da modalidade da ação proposta, trata-se da ação de usucapião pela antiga via publiciana, em que o usucapiante, tendo implementado os requisitos para o usucapião, perde a posse por esbulho, entretanto, antes que o novo possuidor adquira pelo usucapião, ajuíza ação para a declaração do direito de usucapião com a consequente recuperação do imóvel pela ação de reintegração de posse, cumulada com o usucapião. Súmula 263 do Supremo Tribunal Federal. A petição inicial deixa de descrever com exatidão o imóvel usucapiendo e o esbulho, assim como o procedimento não atende a todos os requisitos legais, notadamente a citação dos lindeiros e a cientificação da Fazenda pública, inclusive requerido na réplica às contestações. O melhor fundamento da extinção do processo não é a falta do interesse de agir, mas a concepção da petição inicial, cuja descrição, assim como se demonstra, não é hábil à conclusão pretendida, conforme art. 295, I, do CPC. À vista da petição inicial, demonstra-se mais uma situação de inventário, que talvez seja o caso, entre herdeiros, do que o que realmente se pretende, o usucapião com reintegração de posse, o chamado usucapião pe*





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**NONA CÂMARA CÍVEL**

*antiga via publiciana, que a petição inicial atinou, mas não descreveu cientificamente, por causa da significativa complexidade das circunstâncias. (Apelação Cível Nº 70041839267, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 13/04/2011)*

*(grifos do relator)*

Dessa forma, são requisitos da ação publiciana: a) o decurso do prazo da usucapião; b) inexistência de ação de usucapião em curso; e c) perda da posse direta do bem pelo autor em razão de esbulho praticado pelo réu.

No tocante ao decurso do prazo exigido em lei para a prescrição aquisitiva, o autor logrou êxito em demonstrar que exerce posse sobre o imóvel desde 10/07/1992, conforme se conclui dos documentos trazidos aos autos, da confirmação dos fatos pelas testemunhas ouvidas em AIJ e do conteúdo da justificação em apenso.

O autor alega que adquiriu o imóvel em 10/07/1992, através de contrato de compra e venda firmado com o Sr. Ronaldo Freitas de Souza e sua esposa, tendo estes adquirido o bem do Sr. Honorato da Silveira Cunha de Carvalho e sua esposa, em maio de 1992, conforme cópia do instrumento trazida aos autos (fls. 174 e verso).

Note-se que o contrato firmado entre o Sr. Ronaldo e o Sr. Honorato (fls. 33/35 e 55/56) não tem a primeira página e as assinaturas contém rasuras na parte dos compradores, na tentativa de substituir os nomes Ronaldo Freitas de Souza e Luciléia Moreira de Souza por Moacir Rosa Casolare e Nilda Pereira Casolare, réus na presente ação.

A inconsistência de tais fatos foi devidamente elucidada no procedimento de justificação apensado aos presentes autos, concluindo-se na sentença que o Apelado efetivamente exerce posse sobre o imóvel desde 10/07/1992, quando o adquiriu do Sr. Ronaldo e esposa, tendo estes adquirido o bem do Sr. Honorato e esposa (fls. 73/74 da Justificação em apenso).

Os Apelantes sustentam que o douto Magistrado *a quo* se equivocou ao contar o prazo prescricional de 10 anos “entre presentes”, pois o correto seria exigir-se o prazo de 15 anos “entre ausentes”, na forma do artigo 551 do antigo Código Civil de 1916:

*Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 1955).*





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**NONA CÂMARA CÍVEL**

*Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 1955).*

Porém, não procede a alegação dos Apelantes de que não residiam no Município de Carmo no período, pois as testemunhas que prestaram depoimento às fls. 167 e 169 afirmaram expressamente que estes foram vizinhos do Apelado durante certo tempo. Assim, provado que os réus residiram no Município durante certo lapso temporal, correta é a aplicação do prazo prescricional de 10 anos, entre presentes.

Note-se que a posse passou a ser exercida em 10/07/1992, com base em contrato elaborado por advogado da cidade e firmado na presença de testemunhas. Logo, caracterizada a boa-fé e o justo título, conclui-se que o autor completou os requisitos da usucapião em 10/07/2002, antes do esbulho ocorrido em 2005.

O segundo requisito da ação publiciana também foi preenchido, pois não há nos autos qualquer notícia de ação de usucapião em curso envolvendo o bem em questão.

Por fim, quanto ao terceiro requisito, também há prova nos autos sobre a perda da posse direta do bem pelo autor em razão de esbulho praticado pelos réus, que ajuizaram a ação de reintegração de posse de fls. 108/118, posteriormente extinta sem resolução do mérito.

Dessa forma, restaram comprovados nos autos os requisitos exigidos para a procedência da ação publiciana, impondo-se a manutenção da r. sentença.

Por tais fundamentos, **voto no sentido de negar provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2012.

**Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA**  
**Relator**





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PODER JUDICIÁRIO**  
NONA CÂMARA CÍVEL

**Apelação nº 0001037-97.2009.8.19.0016**

Apelante: MOACIR ROSA CASOLARE E OUTRO

Apelado: GENEROSO BANDEIRA MARQUES

Relator: Desembargador **ROBERTO DE ABREU E SILVA**

### RELATÓRIO

Trata-se de ação publiciana objetivando a desocupação do imóvel pelos réus, com a entrega das chaves e demais objetos pertencentes ao autor. Alega que adquiriu a posse do imóvel em 10/07/1992 e a exerceu de forma mansa e pacífica até que foi obrigado a desocupá-lo em outubro de 2005, por força de liminar em ação de reintegração de posse movida pelos réus e posteriormente extinta sem resolução do mérito.

Deferimento de gratuidade de justiça e tutela antecipada (fls. 120).

Foi prolatada sentença com o seguinte dispositivo (fls. 196/199):

*Isto posto, JULGO-O PROCEDENTE, a fim de confirmar a decisão de fls. 120 e condenar os réus a desocuparem o imóvel, no prazo de dez dias, entregando as chaves ao autor, sob pena de desocupação forçada. Condeno os réus no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no patamar de 10% sobre o valor da causa. P. R. I.*

Apelação dos réus (fls. 203/208) pleiteando a reforma da sentença e alegando, em síntese, que: a) não constam nos autos os contratos que o autor alega ter firmado com o possuidor anterior do imóvel, Sr. Ronaldo Freitas de Souza e deste com o Sr. Honorato da Silveira Cunha de Carvalho; b) o autor não comprovou os requisitos de justo título e boa-fé; c) a contagem do prazo de prescrição aquisitiva deveria considerar os réus como ausentes, pois somente foram residir em Carmo no ano de 2005; d) os réus tem escritura pública de compra e venda registrada no RGI da comarca de Carmo; e) os réus pagaram os impostos referentes ao imóvel desde o ano da aquisição, em 2002, não tendo o autor efetuado qualquer pagamento a este título.

O Apelado apresentou contrarrazões (fls. 217/222) pugnando pela manutenção da r. sentença.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2012.

**Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA**  
Relator

