

# **Ações Possessórias e seus aspectos práticos com base no CPC vigente e no novo CPC**

Aula 1

Pedro Kurbhi

19 a 22 de outubro de 2015



**AASP**  
Associação dos Advogados  
de São Paulo



# Plano de Curso

- **19/10** – segunda-feira - Posse: conceito, características, classificação, perda e aquisição. Atos de defesa da posse e desforço imediato. **Pedro Luiz Nigro Kurbhi**
- **20/10** – terça-feira - Ação de reintegração da posse. Ação de manutenção de posse. Ação de interdito proibitório. - **André Gustavo Salvador Kauffman**
- **21/10** – quarta-feira - Ação de nunciação de obra nova. Ação demolitória. Ação reivindicatória da posse. - **Aleksander Mendes Zakimi**
- **22/10** – quinta-feira - Embargos de terceiro. Ação de imissão de posse. Ação negatória. - **Luciano Tadeu Telles**



# Plano de Vão

- Posse
  - princípios
  - fundamentos
  - teorias formadoras
  - natureza jurídica
  - sujeitos e objeto
  - espécies e elementos
  - classificação
  - aquisição e perda da posse
  - direitos e encargos do possuidor
- Ação de reintegração de posse (limites materiais)



# Fundamento Constitucional

Constituição Federal - Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;



AASP

Associação dos Advogados  
de São Paulo



## Constituição Federal

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade; (...)



# Fundamentação Legal

---

- Código Civil – Artigos 1.196 a 1.224
- Código de Processo Civil – Artigos 920 a 933
- Novo Código de Processo Civil – Artigos 554 a 568



# Teorias Formadoras

- Teoria Subjetiva (Friedrich Carl von Savigny)
- Teoria Objetiva (Rudolf von Ihering)
- Função Social da Propriedade – Função Social da Posse\*



# Álbum de Família



**AASP**  
Associação dos Advogados  
de São Paulo



# Natureza Jurídica

- a que considera a posse como fato;
- a corrente subjetivista, que considera a posse como um fato e um direito simultaneamente; e
- a corrente objetivista, que considera a posse como direito.



# Sujeitos e Objeto

- Determinação do Sujeito ativo *a priori* e do sujeito passivo quando da violação;
- Objeto - a coisa móvel, imóvel, material, imaterial, direito patrimonial, direito pessoal



# Posse - Espécies e Elementos

## ***a) ius possidendi***

representa o direito de posse que se ampare diretamente em algum dos direitos reais (propriedade; superfície; servidões; usufruto; uso; habitação; anticrese; direito do promitente comprador do imóvel; concessão de uso especial para fins de moradia; e concessão de direito real de uso)



# Posse - Espécies e Elementos

## ***b) ius possessionis***

representa o direito de posse fundado no fato da própria posse. Citamos o disposto pelo artigo 1.196 do Código Civil: "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade", ainda que não seja titular da propriedade da coisa, ou de qualquer dos outros direitos reais (propriedade; superfície; servidões; usufruto; uso; habitação; anticrese; direito do promitente comprador do imóvel; concessão de uso especial para fins de moradia; e concessão de direito real de uso)



AASP

Associação dos Advogados  
de São Paulo



# Posse - Violação

## Esbulho x Turbação

Dá-se o esbulho quando o possuidor é desapossado totalmente da coisa por terceiro. A coisa sai da esfera de disponibilidade do possuidor por ato injusto de terceiro.

Dá-se a turbação quando o terceiro apenas embaraça o livre exercício da posse, sem haver o desapossamento do possuidor.



# Classificação

- *Posse ad usucapionem*
- *Posse ad interdicta*
- Posse direta x posse indireta
- Posse justa x posse injusta
  - posse precária
  - posse clandestina
  - posse violenta
- Composse
- Posse de boa-fé x posse de má-fé



# Aquisição e Perda da Posse

- Aquisição Originária x Aquisição Derivada
- Perda da Posse
  - abandono
  - tradição
  - perda da coisa
  - destruição da coisa
  - inalienabilidade (ordem pública)
  - posse de outrem
  - constituto possessório



# Constituto Possessório

Trata-se da operação jurídica que altera a titularidade na posse, de maneira que, aquele que possuía em seu próprio nome, passa a possuir em nome de outrem

Via oposta à *traditio brevi manu*, em que aquele que possuía em nome alheio, passa a possuir em nome próprio.



## Direitos do possuidor

- ser mantido posse em caso de turbação;
- haver a coisa restituída em caso de esbulho;
- ter garantia jurídica no caso de violência iminente ou se tiver justo receio de ser molestado;
- manter-se ou restituir-se na posse por sua própria força;
- em havendo mais de uma pessoa se dizendo possuidora; manter-se-á em caráter provisório a pessoa que detiver a coisa;



## Direitos do possuidor

- possa escolher entre intentar ação de esbulho ou ação de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era, ou não (terceiro de má-fé).
- A doutrina aceita o exercício da força para manutenção da posse com as ressalvas de que seja o exercício pronto (nos termos de prazo de resposta), e desde que os atos de defesa ou de esforço, sejam ponderados e apenas empregados para a concretização do seu propósito.



## Direitos do possuidor de boa-fé

- enquanto houver boa posse, direito sobre os frutos percebidos;
- aos frutos pendentes. Ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio. No mesmo diapasão, devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação;



## Direitos do possuidor de boa-fé

- não responder pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa;
- ter direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.



## Direitos e encargos do possuidor de má-fé

- responder por todos os frutos colhidos e percebidos;
- se provada sua culpa, responder também por todos os frutos que deixou de perceber, e desde o momento em que se constituiu de má-fé, sendo lhes resguardado o direito às despesas da produção e custeio;



## Direitos e encargos do possuidor de má-fé

- responder pela perda ou deterioração da coisa, ainda que acidentais; restando-lhe fazer provas que à época dos fatos fosse o reivindicante o detentor da posse;
- ter a si ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assistindo o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias por serem desnecessárias;



# Efeitos da Posse - Frutos

## Regras comuns sobre os frutos

- os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados e os frutos civis reputam-se percebidos dia por dia;
- o reivindicante, se obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de boa-fé, deverá fazê-lo pelo valor atual;



# Efeitos da Posse - Frutos

## Regras comuns sobre os frutos

- o reivindicante, se obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, têm o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo;
- as benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.



**AASP**

Associação dos Advogados  
de São Paulo



# STJ - Súmula 84

– Superior Tribunal de Justiça

## Súmula 84

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro



AASP

Associação dos Advogados  
de São Paulo



**PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. JULGADO EM 08/04/2015**

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.



# STJ - REsp 1345331 / RS

(...)

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido..



**AASP**

Associação dos Advogados  
de São Paulo



# STJ - REsp 1345331 / RS

(...)

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido..



**AASP**

Associação dos Advogados  
de São Paulo



# STJ - REsp 1.442.840-PR

## **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR E DO PROMITENTE VENDEDOR EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS.**

O promitente comprador e o promitente vendedor de imóvel têm legitimidade passiva concorrente em ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão daquele na posse do bem, admitindo-se a penhora do imóvel, como garantia da dívida, quando o titular do direito de propriedade (promitente vendedor) figurar no polo passivo da demanda.

Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 6/8/2015,  
DJe 21/8/2015.



# STJ - REsp 1.442.840-PR

## **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. HIPÓTESE EM QUE NÃO SE EXIGE INTERVENÇÃO DO MP.**

O fato de a ré residir com seus filhos menores no imóvel não torna, por si só, obrigatória a intervenção do Ministério Público (MP) em ação de reintegração de posse. Nos termos do inciso I do artigo 82 do CPC, o MP deve intervir nas causas em que houver interesse de incapazes, hipótese em que deve diligenciar pelos direitos daqueles que não podem agir sozinhos em juízo. Logo, o que legitima a intervenção do MP nessas situações é a possibilidade de desequilíbrio da relação jurídica e eventual comprometimento do contraditório em função da existência de parte absoluta ou relativamente incapaz. Nesses casos, cabe ao MP aferir se os interesses do incapaz (...)



**AASP**

Associação dos Advogados  
de São Paulo



# STJ - REsp 1.442.840-PR

(...) estão sendo assegurados e respeitados a contento, seja do ponto de vista processual ou material. Na hipótese, a ação de reintegração de posse foi ajuizada tão somente contra a genitora dos menores, não veiculando, portanto, pretensão em desfavor dos incapazes, já que a relação jurídica subjacente em nada tangencia a estes. A simples possibilidade de os filhos - de idade inferior a dezoito anos - virem a ser atingidos pelas consequências fáticas oriundas da ação de reintegração de posse não justifica a intervenção do MP no processo como (...) Dessa maneira, não havendo interesse público, seja pela natureza da lide ou pela qualidade das partes, não há falar em intervenção ministerial em feitos de interesse puramente patrimonial e de reduzida repercussão social.



# STJ - REsp 1.458.741-GO

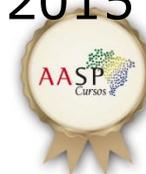
## **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EFICÁCIA SUBJETIVA DA COISA JULGADA.**

Não está sujeito aos efeitos de decisão reintegratória de posse proferida em processo do qual não participou o terceiro de boa-fé que, antes da citação, adquirira do réu o imóvel objeto do litígio. É certo que, segundo o disposto no art. 42, § 3º, do CPC, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, "A sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário". Trata-se de exceção legal à regra segundo a qual a coisa julgada só opera efeito inter partes - eficácia subjetiva da coisa julgada -, prevista na primeira parte do art. 472 do CPC: "A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros [...]".

# STJ - REsp 1.458.741-GO

(...) Entretanto, a coisa só se torna litigiosa para a parte ré após a citação válida, nos termos do disposto no art. 219 do CPC. Observe-se que o bem ou direito somente se torna litigioso com a litispendência, ou seja, com a lide pendente. A lide é considerada pendente, para o autor, com a propositura da ação, enquanto que, para o réu, com a citação válida. Desse modo, para o adquirente, o momento em que o bem ou direito é considerado litigioso vai variar de acordo com a posição ocupada pela parte na relação jurídica processual que sucederia. Nesse contexto, se o bem é adquirido por terceiro de boa-fé antes de configurada a litigiosidade, não há falar em extensão dos efeitos da coisa julgada ao adquirente.

Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 14/4/2015



# STJ - REsp 1.203.144/RS

## **DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO COMPANHEIRO SOBREVIVENTE EM AÇÃO POSSESSÓRIA.**

Ainda que o companheiro supérstite não tenha buscado em ação própria o reconhecimento da união estável antes do falecimento, é admissível que invoque o direito real de habitação em ação possessória, a fim de ser mantido na posse do imóvel em que residia com o falecido.

Rel. Min. Luis Felipe Salomão , julgado em 17/5/2014



## **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXTINÇÃO DO PROCESSO EM AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE.**

O processo deve ser extinto com resolução de mérito – e não sem resolução de mérito, por falta de interesse processual - caso o autor de ação de reintegração de posse não comprove ter possuído a área em litígio.

Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 06/2/2014



**AASP**

Associação dos Advogados  
de São Paulo



@kurbhi

<http://kurbhi.blogspot.com>

pedro@kurbhi.com



**AASP**  
Associação dos Advogados  
de São Paulo

