



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 3015631-20.2026.8.19.0000/RJ

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 3004230-92.2026.8.19.0042/RJ

TIPO DE AÇÃO: Posse

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS contra a decisão do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis (Evento 7, complementada pelo Evento 27), que deferiu liminar de reintegração de posse em favor do ora Agravado, PRÍNCIPE DOM PEDRO TIAGO DE ORLEANS E BRAGANÇA, relativamente ao imóvel denominado Palácio do Grão-Pará, situado na Rua Epitácio Pessoa, nº 130, Centro, Petrópolis/RJ.

Eis o teor da decisão agravada, no que interessa:

"Para o sucesso da ação de reintegração de posse se faz necessário que a parte autora comprove a posse mansa e pacífica anterior, bem como a prática de esbulho possessório pelo Réu da ação. Assim, fica evidente que o réu praticou esbulho possessório em face do autor, já que não havia qualquer justificativa para tomar a medida de desalojar o autor e posteriormente impedir o seu ingresso no imóvel de sua moradia, trocando fechaduras e colocando seguranças particulares no local para impossibilitar o retorno do autor ao lar."

Alega a Agravante, em síntese, que a decisão de primeiro grau partiu de premissa fática equivocada, induzida a erro pelo Autor. Sustenta que o Agravado jamais exerceu posse sobre o Palácio Grão-Pará, sendo mero detentor de um de seus cômodos em razão de comodato firmado entre a CIP e o pai do Autor, Dom Pedro Carlos de Bourbon de Orleans e Bragança. Assevera que o contrato de comodato foi resilido em 10/12/2025, com prazo de seis meses para desocupação, e que, escoado o prazo, a CIP — na qualidade de legítima proprietária e possuidora — exerceu o desforço imediato autorizado pelo art. 1.210, §1º, do Código Civil, impedindo o ingresso do Autor no imóvel. Destaca que o Agravado não reside no Palácio há muitos anos, tendo seu próprio pai lhe adquirido imóvel no Condomínio Residencial Solar do Carangola, onde efetivamente mora (Evento 1, INIC1, fls. 9-14). Acrescenta que o Autor, ao ser impedido de ingressar, sacou arma de fogo contra os vigias, determinando a intervenção da Polícia Militar.

Requer a concessão de efeito suspensivo, nos termos do art. 1.019, I, do CPC, para sustar os efeitos da reintegração.

É o relatório. Decido.

O recurso é tempestivo e dotado dos pressupostos de admissibilidade. Passo à análise do pedido de efeito suspensivo.

Nos termos do art. 1.019, I, do Código de Processo Civil, a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento reclama a demonstração concomitante da probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni iuris*) e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação (*periculum in mora*). No caso dos autos, entendo que ambos os requisitos se fazem presentes

3015631-20.2026.8.19.0000190000237651.V3



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

A probabilidade do direito aqui se revela com nitidez. A decisão agravada deferiu a reintegração de posse com base em premissa que os elementos dos autos já contradizem de forma consistente.

Com efeito, a pretensão possessória deduzida pelo Autor, ora Agravado, exige, como condição de procedibilidade, a comprovação da posse anterior, do esbulho praticado, da data do esbulho e da perda da posse, nos termos do art. 561 do CPC e da Súmula nº 382 deste Tribunal de Justiça[1]. Tais requisitos, contudo, não se encontram minimamente satisfeitos.

O Autor, ora Agravado, sustenta que "nasceu e cresceu no imóvel objeto da ação, tendo-o como endereço fixo e moradia habitual desde a década de 1980" (Evento 1, INIC1, fls. 4-5). Essa narrativa, entretanto, é desmentida pelo conjunto probatório já carreado aos autos. Demonstra a Agravante que o Agravado reside, desde pelo menos 2019, no Condomínio Residencial Solar do Carangola, imóvel que lhe foi adquirido por seu próprio pai, Dom Pedro Carlos, conforme Escritura de Compra e Venda (Evento 1, ESCRITURA14, fls. 190-199) e conta de água em seu nome (Evento 1, INIC1, fls. 17).

Mais grave: o Autor sequer exercia posse sobre o Palácio Grão-Pará. Seu acesso ao imóvel decorria exclusivamente do contrato de comodato firmado entre a CIP e seu pai, Dom Pedro Carlos. Os familiares ou dependentes do comodatário — como é o caso do Autor — não exercem posse sobre o bem, mas mera detenção, porque o comodatário assim os autoriza, mesmo que implicitamente. É o que decorre dos arts. 1.197 e 1.198 do Código Civil. A ocupação do Autor se limitava a um único cômodo do Palácio, utilizado como escritório e depósito de objetos, conforme fotografias (Evento 1, INIC1, fls. 16-17) e Ata Notarial que documenta os registros de controle de acesso entre abril de 2025 e junho de 2026 (Evento 1, ATA21, fls. 220-249). Os registros revelam entradas e saídas esporádicas e de curta duração, jamais pernoites, confirmando que o Autor não residia no local.

A posse pressupõe o exercício de fato de algum dos poderes inerentes à propriedade com *animus domini* (art. 1.196 CC). O Autor jamais exerceu tal ânimo: não pagava qualquer conta do Palácio (água, luz, tributos — todos suportados pela CIP, conforme Docs. 19 e 13 da contestação — Evento 33, CONT1, fls. 290-291), não exercia atos de gestão sobre o imóvel, e sua permanência derivava exclusivamente da tolerância do comodatário, seu pai. Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal é firme:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OCUPAÇÃO DECORRENTE DE MERA PERMISSÃO. DETENÇÃO PRECÁRIA. PRINCÍPIO DA SAISINE. ESBULHO POSSESSÓRIO CONFIGURADO. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME: 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido de reintegração de posse formulado pelos autores, sucessores da falecida possuidora do imóvel, reconhecendo que a ocupação exercida pelo réu decorria de mera permissão verbal concedida pela antiga possuidora do bem. 2. O apelante sustenta que exercia composses do imóvel desde 2012, em razão de cessão verbal de direitos possessórios realizada por sua tia falecida, afirmando possuir *animus domini* e alegando possibilidade de reconhecimento de usucapião. 3. A sentença reconheceu que a permanência do réu no imóvel decorria de relação de detenção ou comodato verbal familiar, rejeitou o pedido contraposto de manutenção da posse e determinou a reintegração dos autores na posse do imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ocupação exercida pelo apelante configura posse juridicamente tutelável ou mera detenção decorrente de permissão familiar; e



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

(ii) saber se restaram comprovados o esbulho possessório e o direito dos sucessores à reintegração na posse do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR: **5. A prova oral produzida nos autos demonstra que o apelante ingressou no imóvel mediante autorização verbal da falecida possuidora, exercendo atividades de auxílio e cuidado familiar, sem autonomia possessória própria. 6. Os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, nos termos dos arts. 1.198 e 1.208 do CC. A ocupação exercida pelo apelante caracteriza situação de detenção precária.** 7. Inexiste prova segura da alegada cessão verbal de direitos possessórios ou de doação do imóvel. As manifestações informais atribuídas à falecida não suprem as formalidades legais exigidas para transferência de direitos possessórios ou sucessórios. 8. Ainda que admitida a existência de comodato verbal, a relação possui natureza precária e personalíssima, extinguindo-se com o falecimento da comodante, inexistindo concordância dos herdeiros quanto à permanência do apelante no imóvel. 9. Não restaram demonstrados atos inequívocos de exercício autônomo da posse com animus domini aptos a caracterizar interversão da detenção em posse ou posse ad usucapionem. 10. O princípio da saisine transfere automaticamente aos herdeiros a posse anteriormente exercida pela falecida, nos termos do art. 1.784 do CC, legitimando os autores ao exercício da tutela possessória. 11. A recusa do apelante em desocupar o imóvel após solicitação expressa dos sucessores caracteriza esbulho possessório e autoriza a reintegração deferida na sentença.

IV. DISPOSITIVO: 12. Recurso desprovido.” (0803250-08.2022.8.19.0042 - APELAÇÃO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 15/06/2026 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUTOR QUE PRETENDE SER REINTEGRADO NA POSSE DA ÁREA COMUM DO TERRENO, LOCALIZADA ENTRE AS CASAS DA FRENTE E DE FUNDOS. ALEGAÇÃO DE ESBULHO PRATICADO PELOS RÉUS, QUE FIXARAM TAPUMES A FIM DE IMPEDIR O SEU ACESSO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSO DO AUTOR. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA AFASTADA. SUBSTITUIÇÃO DE TESTEMUNHAS ARROLADAS QUE SOMENTE PODE SER DEFERIDA NAS ESTRITAS HIPÓTESES DO ARTIGO 451 DO CPC, O QUE NÃO SE VERIFICOU NESTE CASO. ENDEREÇOS NÃO LOCALIZADOS PELO OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, QUE AINDA INFORMOU A POSSIBILIDADE DE O AUTOR ACOMPANHAR A DILIGÊNCIA. INÉRCIA DO INTERESSADO QUE AFASTA A APLICAÇÃO DO MENCIONADO DISPOSITIVO. **NO MÉRITO, NÃO HOUVE COMPROVAÇÃO DA POSSE ANTERIOR DO AUTOR E TAMPOUCO DO ALEGADO ESBULHO PRATICADO PELOS RÉUS. AUTOR QUE UTILIZA O IMÓVEL POR MERA PERMISSÃO. AUSÊNCIA DE "ANIMUS DOMINI". ATOS DE TOLERÂNCIA CONFIGURAM MERA DETENÇÃO E NÃO INDUZEM POSSE. ARTIGO 1208 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO.**” (0009024-53.2019.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). RENATO LIMA CHARNAUX SERTA - Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL))



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. INVASÃO DO IMÓVEL APÓS A MORTE DA GENITORA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MERA DETENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS CONTRAPOSTOS. RECURSO DESPROVIDO. 1. A reintegração de posse exige prova da posse, do esbulho praticado pelo réu, da data do esbulho e da perda da posse. Art. 561, do CPC. 2. A ocupação do imóvel pela apelante decorreu de contrato de comodato verbal, firmado entre os irmãos, com o fim de garantir moradia à genitora comum até seu falecimento, não configurando posse com intenção de domínio. 3. A posterior permanência da apelante no imóvel após a morte da mãe, mediante troca de fechaduras e resistência à saída, caracteriza ato de esbulho possessório. **4. Não restou caracterizado o animus domini necessário à aquisição por usucapião, que exclui os atos de mera permissão ou tolerância. Art. 1.208, do CC, 5. Prova do domínio pelo autor foi feita por meio de termo de cessão.** 6. Apelante que não se desincumbiu do ônus probatório da realização de benfeitorias. Art. 373, I, do CPC. 7. Recurso desprovido.” (0809938-74.2023.8.19.0066 - APELAÇÃO. Des(a). DES. MARIA DA PENHA NOBRE MAURO - Julgamento: 14/08/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

O comodato foi resilido em 10/12/2025, com prazo de seis meses para desocupação. Findo o prazo em 09/06/2026, a CIP, legítima proprietária e possuidora do imóvel, exerceu o desforço imediato autorizado pelo art. 1.210, §1º, do Código Civil, impedindo o ingresso do Autor. Não se trata de esbulho, mas de exercício regular do direito de defesa da posse. O Autor, aliás, foi alertado por e-mail pela CIP sobre a necessidade de desocupação e, ainda assim, compareceu ao imóvel armado, sacando arma de fogo contra os vigias, o que determinou a intervenção da Polícia Militar (Evento 1, INIC1, fls. 28-29).

O *periculum in mora* é igualmente patente. A manutenção da reintegração — que já foi cumprida (Evento 1, INIC1, fls. 4-5, item "Doc. 07") — implica a entrega da posse integral de um imóvel histórico e tombado a quem jamais exerceu posse sobre ele, em prejuízo da administração, conservação e segurança do bem, sob responsabilidade da CIP, que sempre custeou sua manutenção. O Agravado, conforme demonstrado, não reside no imóvel e dele não cuida. A situação é plenamente reversível: a restituição do imóvel à CIP apenas restabelece o *status quo* anterior ao deferimento da liminar.

Presentes, portanto, os requisitos do art. 1.019, I, do CPC.

Registro, ademais, que a petição inicial da ação possessória foi cadastrada com segredo de justiça, medida que, à luz dos elementos dos autos, revela-se descabida e contraditória. A Constituição Federal, em seu art. 5º, LX, e art. 93, IX, estabelece a publicidade como regra dos atos processuais, admitindo-se a restrição apenas quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem. O art. 189 do CPC elenca as hipóteses de segredo de justiça, que não se verificam no caso concreto: a controvérsia versa sobre disputa possessória de imóvel privado, sem envolver dados sensíveis, segredo de Estado ou qualquer das matérias ali previstas.

Mais relevante: o próprio Autor, que requereu o segredo de justiça, concedeu entrevistas à imprensa veiculando amplamente os fatos discutidos nos autos, conforme documentado pela Agravante na contestação (Evento 33, CONT1, fls. 297-298, Doc. 15), com reportagens publicadas em veículos de grande circulação. Tal conduta configura *venire*

3015631-20.2026.8.19.0000190000237651.V3



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

contra factum proprium e evidencia que a restrição de publicidade não visa proteger a intimidade do Autor, mas sim obstruir o exercício do contraditório e da ampla defesa pela Agravante, que fica impedida de se manifestar publicamente sobre os fatos. A publicidade, como corolário do Estado Democrático de Direito, impõe-se como garantia de transparência e controle social sobre a atividade jurisdicional.

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.019, I, do Código de Processo Civil:

1. **DEFIRO** o efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento para **suspender imediatamente os efeitos das decisões de Eventos 7 e 27** proferidas nos autos da Ação de Reintegração de Posse nº 3004230-92.2026.8.19.0042, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis, cassando-se a ordem de reintegração de posse e restabelecendo-se a posse integral do Palácio Grão-Pará em favor da Agravante, **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS**, até o julgamento definitivo do presente recurso;
2. **DETERMINO** que, no ato de restituição da posse à Agravante-Ré, a ser cumprido por OJA, deverão ser listados e inventariados os bens móveis do Agravado, ficando a Agravante-Ré como fiel depositária destes até que o Agravado-Autor faça a retirada dos bens. Destaco, ainda, que, não sendo feita a retirada em 10 (dez) dias pelo Agravado-Autor, a Agravante-Ré poderá realizar a retirada dos bens enviando-os a outro local que melhor lhe convier até que surja vaga no depósito público.
3. **DE OFÍCIO, DETERMINO** o levantamento do segredo de justiça que recai sobre os autos nº 3004230-92.2026.8.19.0042 (ação possessória originária) e, por conseguinte, sobre o presente agravo de instrumento, determinando à Secretaria que adote as providências necessárias para a tramitação ostensiva dos feitos, nos termos do art. 93, IX, da Constituição Federal e art. 189 do CPC, comunicando-se ao Juízo de origem.

Oficie-se o Juízo *a quo*, comunicando a presente decisão e determinando a imediata suspensão do cumprimento do mandado de reintegração, se ainda não cumprido, ou a adoção das medidas necessárias ao restabelecimento do *status quo ante*, nos termos acima delineados.

Intime-se o Agravado para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo legal.

[1] *"Para o acolhimento da pretensão reintegratória ou de manutenção, impõe-se a prova da posse, do esbulho ou turbação, a data em que ocorreu, como também a continuação da posse, na demanda de manutenção, e sua perda, no caso da reintegração."* (REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº. 0021798-56.2016.8.19.0000 - Julgamento em 03/07/2017 - Relator: Desembargador Camilo Ribeiro Rulière. Votação por maioria.)

Documento assinado eletronicamente por **TERESA DE ANDRADE, Desembargadora Relatora**, em 13/07/2026, às 15:25:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrj.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código

3015631-20.2026.8.19.0000190000237651.V3



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
13ª Câmara de Direito Privado

verificador **190000237651v3** e o código CRC **b9180ea2**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): TERESA DE ANDRADE

Data e Hora: 13/07/2026, às 15:25:50

3015631-20.2026.8.19.0000190000237651 .V3