

**CONSULTA REALIZADA SOBRE A ALIENAÇÃO DE DIREITOS SOBRE A  
POSSE DE IMÓVEL SITUADO EM BELO MONTE, VITÓRIA/ES**

Senhor Presidente da APOFES,

Em face da consulta solicitada pela **ASSOCIAÇÃO DOS POLICIAIS FEDERAIS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - APOFES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 03.989.843/0001-50, com sede administrativa na Rua Vale do Rio Doce, 48, São Torquato, Vila Velha/ES, CEP 29.114-105, por meio de seu representante legal, Deusvaldo Resplande de Carvalho, indagando sobre a forma e modo de alienação do imóvel situado na Rua Lauro Cunha Freire, 38, Monte Belo, Vitória/ES, com área de terreno medindo 163,59 m<sup>2</sup>, área de edificação com 113,12 m<sup>2</sup>, segue abaixo o parecer elaborado por **WILSON MARTINELLI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 41.756.134/0001-14, OAB/ES nº 21.006352-2678, com sede no endereço abaixo descrito, representada neste ato pelo advogado **Wilson Roberto Martinelli Pozes**, inscrito na OAB/ES sob o número 30.285.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** imóvel situado na Rua Lauro Cunha Freire, 38, Monte Belo, Vitória/ES, com área de terreno medindo 163,59 m<sup>2</sup> e área de edificação com 113,12 m<sup>2</sup>, sendo do tipo comercial, com água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás canalizado, iluminação, com 2 pavimentos, sendo o pavimento térreo constituído por 01 Garagem, 01 Recepção, 01 Sala, 02 Depósitos, 02 Banheiros; pavimento superior por 01 Salão, 02 Banheiros, 01 Cozinha, 01 Depósito e 02 Salas.

**PARECER:** Em consulta ao documento denominado "recibo" com data de 29 de março de 1994, é possível aferir indícios de que a posse do imóvel em questão fora transmitida pelo antigo possuidor, cujo CIC é o de nº 560.751.627-04, para o adquirente de nome NIVALDO LEAL DE CARVALHO, CGC nº 00.537597/0014-22, possível representante legal, em 29 de março de 1994, constando no referido documento, ainda, a declaração de recebimento da quantia de Cr\$ 13.000.000,00 (treze milhões de cruzeiros reais) e pagos pela ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DA POLÍCIA



(27) 99810-2761

wilsonmartinelli@hotmail.com

Rua Doutor Jairo de Matos Pereira, 600, sala 205 - Ed. Praia Corporate, Praia da Costa, Vila Velha/ES - CEP 29.101-110

FEDERAL NO ESPÍRITO SANTO. Referido documento possui a identificação e brasão do Município de Vitória, Secretaria Municipal de Fazenda e Departamento de Receita Municipal, do tipo SEMAD/MOD-279. Possui, ainda, a identificação de duas testemunhas, sendo a primeira o sr. ANTONIO CARLOS GOMES DA COSTA e a segunda o sr. EDMILSON GOULART AMORIM, além de ser uma reprodução fiel do documento original firmado, afigurando-se, pois, como possível justo título que induz boa-fé na transmissão, conforme descrito no Artigo 1.243 do Código Civil.

Levando em consideração as informações repassadas no sentido de que de fato houve a compra do imóvel pela ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DA POLÍCIA FEDERAL NO ESPÍRITO SANTO, atual ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL - ANSEF NACIONAL, bem como a informação no sentido de inexistir a transferência da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sendo, pois, o imóvel irregular, e transmitida a posse do bem em questão para a referida Entidade associativa de nível nacional, entende-se se tratar do instituto denominado "posse", cuja disciplina está contida no Art. 1.196 em diante do Código Civil, sendo a sua aquisição disciplinada no Art. 1.204 do mesmo Código.

Ademais, com base nas informações repassadas por essa Presidência, a ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL - ANSEF NACIONAL passou a exercer a posse do citado imóvel desde 1994, ressalvadas as hipóteses descritas nos Artigos 1.210, 1.223 e 1.224, do Código Civil, caso em que o possuidor deveria ter exercido a defesa de seu direito de possuidora, de modo a impedir a aquisição originária da propriedade por terceiros e perda da sua condição de possuidora.

Também deve ser considerado, por outro lado, eventual permissão ou tolerância sobre o bem, como atos sem o *animus dominus* exercidos por terceiro que detém acesso ao imóvel, como descrito pelo Artigo 1.209 do Código Civil, caso em que a posse do bem continuaria em favor da ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL - ANSEF NACIONAL.



(27) 99810-2761

wilsonmartinelli@hotmail.com

Rua Doutor Jairo de Matos Pereira, 600, sala 205 - Ed. Praia Corporate, Praia da Costa, Vila Velha/ES - CEP 29.101-110

Com base nas hipóteses acima descritas, a alienação do bem, mais precisamente a cessão dos direitos sobre a posse, poderá ser feita pela legítima possuidora do imóvel, ou seja, **ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL - ANSEF NACIONAL, devendo seguir rito definido em estatuto próprio**, salvo se já ocorrida a perda de sua posse em favor de terceiro que a exerça com ânimo de dono, como será observado no segundo caso abaixo.

Por fim, caso a ASSOCIAÇÃO DOS POLICIAIS FEDERAIS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - APOFES tenha entrado na posse do bem fora dos casos de tolerância ou permissão concedidos pela ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL - ANSEF NACIONAL, ou seja, com ânimo de dono e sem que esta tenha manifestado oposição ou utilização dos interditos proibitórios previstos no 567 do CPC, passando a exercer a APOFES, em nome próprio, os poderes inerentes ao direito real da propriedade - usar, gozar, dispor e reaver a coisa - pelos prazos que dão origem a aquisição originária da propriedade, pode-se concluir, nessa hipótese, que é a **ASSOCIAÇÃO DOS POLICIAIS FEDERAIS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - APOFES** a atual possuidora do bem acima descrito, **devendo a alienação seguir o rito previsto em seu Estatuto, notadamente Artigo 5º, §§ 2º, 7º, Artigo 11, I, "e", e Artigo 36, § 2º**, observados os cuidados de praxe na eventual alienação, como, por exemplo, ciência do interessado sobre a possível condição irregular do bem, verificação sobre a ausência de litígio sobre o imóvel, dentre outros.

Com base nas informações repassadas e documento utilizado, senhor Presidente, é nesse sentido o nosso parecer.

Vila Velha/ES, 7 de dezembro de 2022.

**WILSON MARTINELLI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA,**

CNPJ nº 41.756.134/0001-14



(27) 99810-2761

wilsonmartinelli@hotmail.com

Rua Doutor Jairo de Matos Pereira, 600, sala 205 - Ed. Praia Corporate, Praia da Costa, Vila Velha/ES - CEP 29.101-110

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4433-35A9-6A87-E98F> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4433-35A9-6A87-E98F



### Hash do Documento

B2C184512D877790435313CDA5037F308C61D99755E1318137A89870D2840A58

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/12/2022 é(são) :

Wilson Roberto Martinelli Pozes - 122.857.757-92 em 07/12/2022

11:48 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

