



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002328

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006310-23.2007.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é apelante ITAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados SANTANA ALVES DE SOUZA e MARIA SOLEIDE REGIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HÉLIO NOGUEIRA (Presidente sem voto), ROBERTO MAC CRACKEN E NUNCIO THEOPHILO NETO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MATHEUS FONTES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 0006310-23.2007.8.26.0278 (2)

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

APELANTE: ITAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADAS: MARIA SOLEIDE REGIS E SANTANA ALVES DE SOUZA

VOTO Nº 56.196

AÇÃO POSSESSÓRIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE – AUSÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO ESBULHO E DE EXERCÍCIO ANTERIOR DE POSSE PELO AUTOR – ART. 373, I, DO CPC – AÇÃO IMPROCEDENTE – APELAÇÃO IMPROVIDA.

Ação de reintegração de posse foi julgada improcedente pela sentença, que condenou a autora nas custas processuais e verba honorária de 20% do valor atualizado da causa.

Acolhidos em parte embargos de declaração para decretar a revelia de Maria Soleide Regis sem os efeitos a que alude o art. 344 do CPC, nos termos do art. 345, inciso I, do CPC, apelou a vencida.

Sustenta que juntou documento comprovando ser legítima proprietária do imóvel, evidente seu direito de reaver o bem. A ré não comprovou suas alegações, nos termos do art. 373, II, do CPC. Farta documentação comprova o esbulho praticado pelas rés; ainda que assim não fosse, está no prazo legal para reivindicar seu imóvel. Quer ser indenizada em razão da ocupação e que as rés arquem com o pagamento de eventuais débitos tributários e contas de consumo vencidos e vincendos. Pede reforma.

Recurso tempestivo, preparado, não tendo sido respondido.

É o Relatório.

A sentença deu solução adequada ao caso e merece subsistir pelos próprios fundamentos, que passam a integrar o voto (Regimento Interno, art. 252), por haver sido proferida em perfeita harmonia com o conjunto probatório.

Se o **jus possessionis** resulta do fato da posse, compreendendo poder sobre a coisa e sua defesa

pelos interditos (Washington de Barros Monteiro, Direito das Coisas, pág. 33, Saraiva, 1.973), quem a tem é a apelada, eis que a apelante não provou o fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 373, I).

Para Guido Arzua, a reintegração de posse não pode ser procedente se o réu prova a sua posse e o autor não prova que, antes dele, estava em situação idêntica sobre o objeto. O primeiro e essencial requisito para o interdito reintegratório é a posse do autor ao tempo do esbulho, exercida de fato sobre a coisa (cf. Posse, O Direito e O Processo, p. 169/170, RT, 1.978).

Já se disse que em matéria de prova, aplicam-se às possessórias as regras das ações em geral: não provando o autor o seu direito, deve ser mantida a posse do réu (Tito Fulgêncio, Da Posse e das Ações Possessórias, vol. II/316, Forense, 1.976).

Sendo assim, a contenda foi bem dirimida, pois, como assinalou o magistrado em minuciosa decisão, a apelante não provou o fato constitutivo do direito para ser reintegrada na posse do imóvel em litígio, da qual extraio e reproduzo:

"...deve a parte autora provar a posse anterior, o esbulho praticado pela ré, a data do esbulho e a perda da posse, pois se trata de reintegração.

Neste sentido, verifica-se que a autora afirma possuir registro do imóvel junto ao Cartório de Registro competente, mas não juntou cópia de tal documento.

Os depoimentos das testemunhas (fls. 372/374), que são funcionários de empresa prestadora de serviços à autora, demonstram a ocupação do imóvel pela requerida, havendo edificação no local ao menos desde o ano de 2000. Todavia, tal prova não supre a ausência de cópia do registro do imóvel, pois a aquisição de imóvel deve se dar por escritura pública devidamente registrada, comprovando-se tal fato por certidão do Cartório de Registro de Imóveis, o que não há nos autos.

Na realidade, nem mesmo prova a autora a data do esbulho ou mesmo o esbulho em si. Isto porque pressupõe-se esbulho o ato ilegal de tomada de posse de maneira clandestina e ilícita, o que não se vê no presente caso.

Em relação ao imóvel, não se pode admitir simplesmente a reintegração da posse, já que inclusive a ré possui um "compromisso de compra e venda", firmado com possuidora anterior, Sra. Patrícia Alves Batista, em 05/07/2004. Significa que, mesmo que não confira a possibilidade de aquisição direta, demonstra continuidade na posse.

Ainda assim, não demonstra a autora quando ocorreu o esbulho, sugerindo ter ocorrido em 2005. Porém, tal documento comprova que já haviam possuidores anteriores, os quais cederam a posse por tal instrumento.

Por outro lado, a autora nem mesmo provou sua posse anterior. Simplesmente alegou. De forma que não cumpriu seu ônus artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Assim, todos os elementos estão a indicar que não houve esbulho.

De qualquer maneira, não se diz que a autora não tenha direitos, somente não pode pretender retomar uma posse que aparentemente nunca exerceu, pois assim não o demonstrou.

Possuindo supostamente um título aquisitivo, deveria ajuizar a medida cabível, mesmo porque não é possível a aplicação do princípio da fungibilidade para ações de natureza diferente. É que a reintegração de posse é de natureza possessória, enquanto a imissão de posse é de natureza petitória, como já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça".

Ressalte-se que a exceção de propriedade para fins de incidência da Súmula nº 487 do STF só é admissível quando ambos os litigantes pretendem a posse com base no domínio, não sendo esse o caso.

Assim, não caracterizada a posse da apelante, não há falar em indenização, correto, portanto, o decreto de improcedência.

Observo que, arbitrados honorários no limite máximo do art. 85, § 2º, do CPC, não há lugar para honorários recursais a que alude o § 11 do dispositivo.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

MATHEUS FONTES
RELATOR