



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000006252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004171-79.2011.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que são apelantes VALDIR RIBEIRO DE ALENCAR e NEIDE PEREIRA DE ALENCAR, são apelados SÉRGIO DINELLI e MARLENE APARECIDA SANCHES DINELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E TASSO DUARTE DE MELO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MARCO PELEGRINI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11047

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004171-79.2011.8.26.0045 – Arujá

APELANTE: Valdir Ribeiro de Alencar e Neide Pereira de Alencar

APELADOS: Sérgio Dinelli, Marlene Aparecida Sanches Dinelli (autores) e Carlos Augusto Antunes (corréu)

JUIZ: Eduardo Giorgetti Peres

APELAÇÃO – Reintegração de posse – Esbulho possessório – Reconvenção não recebida por ausência de custas - Sentença de parcial procedência.

RECURSO DOS RÉUS – Inversão do julgado, sob o fundamento de que os autores nunca exerceram a posse do imóvel (lote) – A posse do imóvel foi exercida pelos apelantes ao longo de quase 20 anos, de forma mansa e pacífica sem qualquer oposição dos autores – Reconhecimento de prescrição aquisitiva no âmbito da matéria de defesa.

Autores-apelados comprovaram os requisitos do artigo 561, do CPC – Posse injusta dos réus, porquanto edificaram no loteamento dos autores – Laudo pericial atesta a invasão dos réus no lote dos autores, marcada por inconteste vício – Proteção possessória mantida – Indenização bem aplicada diante da impossibilidade de demolição dos imóveis construídos - Majoração da verba honorária nos termos do artigo 85, §11º, do CPC - Recurso DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença proferida a fls. 453/459, embargada, aclarada e acolhida a fls. 479/81, cujo relatório se adota, a qual julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos, condenando os réus a pagarem aos autores: **i)** o valor atualizado do **lote 14**, da quadra 12, do Condomínio Arujá Country Club, em Arujá – SP, na proporção de **73,54%** (Carlos Alberto¹) e **26,46%** (Valdir e Neide), acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação; **ii)** as **taxas de condomínio** na proporção de 73,54% (Carlos Alberto²) e 26,46% (Valdir e Neide) e desde a data da ocupação indevida de cada um, além das que se venceram no curso do processo, corrigidos pela tabela no TJSP a partir de cada vencimento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; bem como dos IPTUs, na mesma proporção e desde a data da ocupação indevida de cada um, cujo valor atualizado deve ser apresentado em liquidação de sentença; **iii)** o valor de R\$ 1.000,00, corrigidos pela tabela do TJSP desde a data da entrega do laudo pericial, **solidariamente**, conforme

¹ Na verdade Carlos AUGUSTO.

² Na verdade Carlos AUGUSTO.

decisão de fls. 333, ao perito judicial; **iv)** a multa por litigância de má-fé, nos termos da decisão de fls. 333, corrigida monetariamente pela tabela do TJSP desde aquela data, somente à cargo de **Carlos Augusto**. Em decorrência da sucumbência dos réus, condenou-os ao pagamento de metade das custas e despesas processuais para cada sucumbente. Honorários advocatícios foram assim distribuídos: i) em favor do patrono dos autores, arbitrados em **10%** do valor da condenação de cada parte requerida e ii) em favor do patrono dos réus, arbitrados em **R\$1.000,00** para cada.

No arremate, condenou os requeridos a regularizarem os seus imóveis junto ao Oficial do Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Arujá - SP, em cuja matrícula se encontra, iniciando as medidas cabíveis no prazo de 180 dias, a contar da publicação desta, sob pena de multa diária de R\$200,00, até o limite de R\$20.000,00, devendo os autores providenciar a averbação da sentença junto aos órgãos titulares da cobrança dos respectivos débitos referentes ao imóvel,

Insurgiram-se os réus-apelantes (Valdir e Neide) a fls. 484/97, insistindo na improcedência do pedido inicial, sob o fundamento de que os autores nunca exerceram a posse efetiva do imóvel. Além disso, a posse foi exercida pelos apelantes ao longo de quase 20 anos, de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição dos autores. Por fim, pediram o reconhecimento de *prescrição aquisitiva* como matéria de defesa, uma vez que não foi aventada na sentença.

Recurso tempestivo, preparado e complementado, devidamente respondido (fls. 503/08).

É o relatório.

Decide-se.

Reunidos os pressupostos objetivos e subjetivos de recorribilidade, conheço do presente recurso e o recebo em seus regulares efeitos. Passo, assim, ao exame do mérito recursal.

O recurso **não** comporta acolhimento.

Na origem, a demanda em apreço constitui ação de reintegração de posse, movida por **Sérgio Dinelli** e **Marlene Aparecida Sanches Dinelli**, ora apelados, contra os ora apelantes **Valdir Ribeiro de Alencar** e **Neide Pereira de Alencar**, tendo como objeto de disputa a posse de um lote de terreno sob nº 14, situado no loteamento denominado **Arujá Country Club**, na cidade de Arujá (fotos a fls. 212 e 214), medindo 12,85m de frente (área total de 275,50m), matrícula nº 9.275 do CRI de Santa Isabel, em decorrência de esbulho. Destaco que o corréu Carlos Augusto **não recorreu**.

Narraram os autores que adquiriram o **LOTE 14**, da quadra 12, do Condomínio Arujá Country Club, em **16.05.1997**, por escritura de compra e venda, e, desde então, arcaram com as **taxas condominiais e impostos** junto à

municipalidade até meados de 2005, tendo os requeridos invadido o seu lote (esbulho) e edificado sem seu conhecimento.

Por seu turno, os requeridos destacaram que adquiriram seus imóveis, lotes **13 e 15**, na quadra 12, do Condomínio Arujá Country Club, sendo que o **LOTE 15**, de propriedade de **VALDIR E NEIDE**, foi por eles adquirido em **18.05.1989**, edificado em **1990** (fls. 150/151 e 159), ou seja, antes da aquisição do imóvel, lote 14, pelos autores. Outrossim, o **LOTE 13** foi adquirido por **CARLOS AUGUSTO**, em **18.11.2006**, sendo edificado entre os anos de 2007/2008 (fls.128), portanto, posterior à aquisição do lote 14 e após a edificação no lote 15.

Diante da aquisição do imóvel pelos autores, eles receberam em contrapartida, a posse mansa e definitiva do lote, regularizando a situação na associação (SALAC – Sociedade Amigos do Loteamento Arujá Country Club), administradora do Condomínio Arujá Country Club. Todavia, como residiam em São Paulo e não pretendiam edificá-lo de imediato, por conta de dificuldades financeiras, não acompanharam o terreno adquirido para supervisioná-lo.

No entanto, em decorrência das dificuldades financeiras destacadas pelos autores, em **outubro de 2005** foram até a associação (SALAC), na cidade de Arujá para tentar negociar uma composição dos débitos condominiais pendentes. No ensejo, aproveitaram para vistoriar seu lote, descobrindo que os vizinhos limítrofes (lotes 13 e 15) invadiram seu terreno e nele edificaram.

Considerando que os autores não detinham conhecimento técnico para verificação da apuração limítrofe dos terrenos, e tão pouco recursos financeiros, somente em **2011** contrataram engenheiro especializado que elaborou parecer técnico (fls. 13/27), apurando-se a dimensão da invasão, culminando, finalmente, com a propositura da presente ação.

De outro giro, os requeridos (Valdir e Neide), ora apelados, sustentaram que estão na posse mansa, pacífica e ininterrupta do lote há mais de 20 anos, sem qualquer irrisignação anterior.

Com a finalidade de melhor esclarecer os fatos, o juiz determinou a realização de perícia, seguido de apresentação de laudo (fls. 372/79); na sequência, manifestaram-se apenas os autores, anuindo à conclusão do laudo (fls. 382/85), silente os réus, culminando com a sentença de fls. 453/59, que julgou parcialmente procedente a pretensão dos autores.

Com efeito, o **artigo 560, do Código de Processo Civil**, dispõe expressamente que o possuidor tem direito de ser reintegrado na posse do imóvel, em caso de esbulho:

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho;

Não se pode olvidar que a posse de um imóvel em loteamento

pode ser comprovada por meio de diversos documentos e elementos, tais como: contrato de compra e venda, locação, ou outros documentos legais que atestem a ocupação do imóvel, no caso o lote, além de comprovantes de pagamento de contas de água, luz, telefone ou IPTU.

Saliento, que a concepção atual de posse, consagrada pelo Código Civil, albergou a Teoria Objetiva, preconizada por Ihering. Segundo essa teoria considera-se possuidor aquele que exerce, de maneira plena ou parcial, os poderes inerentes à propriedade.

Segundo escólio de Caio Mário: "O elemento material da posse é a conduta externa da pessoa, que se apresenta numa relação semelhante ao procedimento normal de proprietário. Não há necessidade de que exerça a pessoa o poder físico sobre a coisa, pois que nem sempre este poder é presente sem que com isto se destrua a posse."³

O artigo 1.196 do Código Civil expressa essa ideia, ao definir a posse:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

E, consoante se vê dos autos, **é fato incontroverso que os autores são proprietários do lote e exerciam efetivamente a posse plena e justa do terreno, por corolário lógico dos consectários da propriedade, inclusive eram os responsáveis pelo pagamento do IPTU**. De tal sorte, não se justifica o apossamento dos réus em terreno alheio (dos autores), nele construindo.

Neste sentido, fica patenteado que as áreas do loteamento dos requeridos estavam bem delimitadas desde a aquisição, consoante se extrai do croqui de fls. 25. Por esse motivo, sem qualquer cautela, construíram em terreno que **não lhes pertencia, de forma consciente e dolosa**.

Como visto, merece ser destacado que os corréus **Valdir e Neide**, adquiriram o **lote 15**, em 18.05.1989, edificando-o no ano de **1990**, sendo certo que ao fazê-lo, invadiram o terreno do lote 14, dele se apropriando no percentual de **26,46%**. Por sua vez, o corréu **Carlos Augusto** adquiriu o **lote 13**, edificando-o entre os anos de **2007/2008**, invadindo igualmente o lote 14, dele se apossando em um percentual mais significativo, na proporção de **73,54%**. Diante desse cenário, os corréus, literalmente alijaram os autores da posse do lote 14, adquirido em **16.05.1997**.

Observada a cronologia dos fatos, Valdir e Neide adquiriram seu lote (15) **antes** da aquisição pelos autores do lote 14, sendo certo que já àquela época **realizaram o esbulho de parte do lote 14**, sem qualquer pejo. De tal sorte, do mesmo modo agiu o corréu Carlos Augusto. Deste modo, fica muito claro que

³ Pereira, Caio Mário da Silva, Instituições de Direito Civil, vol. IV, Posse. Propriedade. Direitos reais de fruição, garantia e aquisição, Forense, 1992, vol., IV, pág. 16,

mesmo antes da aquisição do lote pelos autores (1997), os corréus Valdir e Neide já haviam construído em área que não lhes pertencia (1990).

Nem há de se discutir se os autores optaram pela modalidade de ação incorreta, eis que visam, essencialmente, a **proteção da posse** que lhes fora indevidamente suprimida, devendo sempre estar presente a ideia de que o processo deve alcançar seu objetivo principal, no caso, diante do acachapante esbulho praticado pelos réus em detrimento ao direito dos autores, que se mostra inequívoco. Ademais, trata-se de uma situação peculiar, cuja solução não pode ser postergada, diante da patente injustiça do ato praticado pelos réus, que se locupletaram à farta, tudo à custa do direito dos autores.

Além disso, os autores **não podem ser responsabilizados pelos débitos oriundos do condomínio e IPTU**, porquanto quem indevidamente apossou-se do lote 14, dele usufruindo, **foram os requeridos**, devendo, eles, sim, suportar os ônus correspondentes, como fora bem assentado na bem lançada sentença atacada. Some-se a isso, o fato de que o esbulho perpetrado, de modo ostensivo, ocasionou o apossamento integral do lote 14 (dos autores), revelando-se impossível a demolição parcial dos imóveis dos lotes 13 e 15. Por essa razão, andou bem o juiz em determinar a indenização por perdas e danos diante do perecimento do lote 14.

Relevante destacar que não seria possível exigir dos autores a moradia no "lote de terreno" para assegurar a posse, porquanto eles não tinham planos de imediatamente edificar, em decorrência de falta de recursos financeiros, sendo apenas possível a eventual averiguação "in loco" das condições do lote para apurar alguma anomalia, como de fato ocorreu.

Dessa forma, tem-se como **preenchidos os requisitos da ação possessória**, estabelecidos pelo **artigo 561, do CPC**: a posse anterior (aquisição do lote e por consequência a posse), o esbulho (edificação dos requeridos no lote alheio), a data da verificação do esbulho (outubro de 2005) e a perda da posse diante da construção não autorizada.

No que tange à posse exercida pelos requeridos, cumpre recordar o que dispõe o **artigo 1.200, do Código Civil**, a respeito dos vícios da posse: "É **justa** a posse que não for violenta, clandestina ou precária".

Ou seja, no caso de a posse ter sido adquirida mediante vício, como violência, clandestinidade ou precariedade, será tida como injusta e não

merecerá qualquer proteção⁴.

No entanto, os vícios enumerados pela lei não esgotam as hipóteses em que a posse é viciosa: **“aquele que, pacificamente, ingressa em terreno alheio, sem procurar ocultar a invasão, também pratica esbulho, malgrado a sua conduta não se identifique com nenhum dos três vícios apontados”**⁵.

Nesse sentido, **ainda que os requeridos não tivessem agido com violência, clandestinidade ou precariedade, isto não significa que sua posse não possa estar marcada por vício.**

No mais, sobre a alegação dos apelados de que a autora nunca manifestou qualquer objeção a sua posse, nota-se que o ingresso desta ação bem espelha a irresignação.

Acrescento que a matéria aventada em contestação, consistente em prescrição aquisitiva, não foi, de fato, analisada pelo juiz na sentença. No entanto, não há como acolhê-la no âmbito recursal, eis que abrangida pela **preclusão**, porquanto os apelantes **não manejaram** o recurso jurídico de embargos de declaração à época, para suprir a propalada omissão.

Outrossim, ante o desacolhimento do recurso, majora-se a verba honorária recursal, fixando-a em **12% do valor da condenação**, em detrimento dos ora apelantes, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Sendo assim, ficam consideradas prequestionadas toda a

⁴ A posse adquirida por meio de violência dispensa maiores digressões a respeito do seu conceito. A clandestina, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, “é aquela obtida furtivamente, que se estabelece (...) às ocultas da pessoa de cujo poder se tira a coisa”. A precária, também conforme ensinamento do doutrinador, ocorre quando “tendo recebido a coisa das mãos do proprietário por um título que o obriga a restituí-la em prazo certo ou incerto, como empréstimo ou aluguel, recusa-se injustamente a fazer a entrega”. As figuras, portanto, assemelham-se aos crimes de roubo (violência), furto (clandestinidade) e apropriação indébita (precariedade). Livro Direito Civil Brasileiro (Direito das Coisas), 6ª ed., 2011, editora Saraiva P. 87.

⁵ Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro (Direito das Coisas), 6ª ed., 2011, editora Saraiva.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Destarte, por meio deste voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARCO PELEGRINI
Relator