



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000239-35.2021.8.26.0136, da Comarca de Cerqueira César, em que é apelante PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelada ROSANGELA AMARO MAGLIARELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL 1000239-35.2021.8.26.0136

Apelante: PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Apelada: ROSANGELA AMARO MIGLIARELLI GAMA BAIA.

Origem: 1ª VARA DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR /SP.

Magistrada: BRUNA MENDES FERREIRA.

Voto 1061.

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Contrato de mútuo garantido por alienação fiduciária. Inadimplemento da ré, que restou revel. Garantia que se consubstancia nos direitos titularizados pela requerida, oriundos do contrato de compra e venda, e não no próprio imóvel. Autora que jamais exerceu a posse sobre o imóvel, não tendo como ser nela reintegrada. Inexistência, ainda, de esclarecimento relacionado à situação atual do imóvel. Em decorrência do contrato firmado entre a ré e terceira empresa, sequer é possível dizer, com a necessária certeza, quem se encontra a exercer a posse na atualidade. R. sentença de improcedência confirmada. Recurso desprovido.

Vistos,

Trata-se de apelação interposta por **PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** nos autos da **ação de reintegração de posse** que promove em face de **BRUNA MENDES FERREIRA.**

Adotado o relatório da r. sentença de folhas 134/137, contou o dispositivo com a seguinte redação:

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pleitos exordiais.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais.

Sem honorários, porquanto não houve constituição de advogado.

Inconformada, apela a parte autora às folhas 140/154 a alegar, em síntese, ser incontroverso o inadimplemento da requerida, que após ser notificada para a purgação da mora, permaneceu inerte. Descumprida a obrigação, o bem objeto da garantia deve ser entregue a ela autora. Concretizada a reintegração realiza-se a venda do imóvel. Sem tal providência prévia não há como ser realizada tal venda. A constituição da propriedade fiduciária pode recair sobre bens incorpóreos. O numerário objeto do mútuo ensejou a realização de construção no imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões, sendo a ré revel (folha 193).

É o relatório.

Recurso conhecido por preencher os requisitos necessários a tanto. Restou apresentado tempestivamente e foi recolhido o preparo.

Quanto ao mérito, a irresignação manifestada não procede.

Aduz a autora ter realizado um empréstimo em dinheiro à ré, em 21/02/2017, para que fosse erigida uma construção no “lote 20 da quadra AX do Empreendimento Santa Bárbara Resort Residence”. Como garantia do pagamento a ré lhe cedeu em alienação fiduciária os direitos de compra sobre o referido imóvel. Deixou a ré, contudo, de efetuar o pagamento das parcelas vencidas a partir de novembro de 2020, sendo que, mesmo notificada, não regularizou a situação, ocorrendo o vencimento antecipado da dívida. Notificada para desocupação do imóvel, permaneceu inerte. Pretende, destarte, ser reintegrada na posse do imóvel.

A garantia ofertada pela requerida não se consubstanciou no próprio imóvel objeto da ação, mas apenas e tão somente sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda celebrado entre ela e a terceira empresa vendedora.

Foram objeto de garantia, pois, direitos incorpóreos decorrentes do contrato de compra e venda, os quais, respeitados entendimentos em contrário, não são passíveis de tutela possessória, já que sobre eles não é possível exercer atos e poderes ostensivos.

A autora jamais exerceu direitos possessórios sobre o imóvel em si, donde não há como ser neles reintegrados. O domínio e tampouco a posse do imóvel foram transferidos em favor da autora, em decorrência do contrato de mútuo.

Na realidade sequer há uma definição sobre a situação atual do imóvel, desconhecendo-se, por exemplo, se o contrato firmado entre a autora e a terceira vendedora se encontra ou não vigente; quem exerce a posse sobre o imóvel; etc.

A eventual transferência à autora dos direitos decorrentes do contrato firmado entre a ré e a terceira empresa, ao contrário do defendido pela primeira, não

autorizaria a venda do próprio imóvel, sendo que, no máximo poderia ser realizada a alienação dos próprios direitos decorrentes do instrumento.

Correta, pois, a r. sentença, sendo efetivamente inviável a reintegração da autora na posse do imóvel:

Contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária de direitos aquisitivos de contrato de compra e venda de imóvel – Ação de reintegração de posse do imóvel objeto da compra e venda – Sentença de improcedência – Apelo da autora (mutuante) – Improvimento – A propriedade fiduciária, no caso, é sobre os direitos aquisitivos titularizados pelos mutuários, e não sobre o imóvel todo – Só é possível imitir a autora na posse do imóvel após a demonstração de que o direito possessório efetivamente decorre do contrato de compra e venda – Possibilidade, em tese, de o contrato de compra e venda ter sido rescindido e a vendedora ter se imitado na posse, hipótese em que caberia à autora o direito apenas a eventuais devoluções de quantias pagas na venda do bem – Inviabilidade da concessão de tutela possessória, no caso concreto – Autora que não exerce posse (seja direta, seja indireta) sobre o bem – Sentença mantida – Apelo improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1001503-60.2022.8.26.0263; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itai - Vara Única; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA QUE INCIDIU SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM INCORPÓREO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADMISSIBILIDADE. AUTORA QUE NÃO É TITULAR DO DOMÍNIO DO IMÓVEL, E TAMPOUCO EXERCEU A POSSE DIRETA OU INDIRETA SOBRE ELE. IMPROCEDÊNCIA QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DO VALOR DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A autora firmou com os réus contrato de empréstimo com garantia de alienação fiduciária de direitos sobre contrato de compra e venda de imóvel. Diante do inadimplemento por parte dos demandados, ajuizou ação de reintegração de posse, objetivando a retomada do bem imóvel. Entretanto, a autora não é titular do domínio do imóvel e tampouco exerceu a posse direta ou indireta sobre ele, sendo inviável a tutela possessória com base tão-somente na contratação da garantia sobre os direitos dos mutuários

no contrato de compra e venda do bem. 2. Considerando os termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, diante do resultado do julgamento do recurso e levando em conta a atuação acrescida, impõe-se elevar a verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor atualizado da causa.

(TJSP; Apelação Cível 1001923-58.2022.8.26.0136; Relator (a): Antônio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/10/2024; Data de Registro: 13/10/2024).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL / MÚTUO FINANCEIRO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Contrato de mútuo financeiro com cláusula de alienação fiduciária de bem móvel – Garantia que recai sobre os direitos do contrato de compra e venda – Bens incorpóreos – Ausência de posse – Ação improcedente – Recurso desprovido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível 1001307-20.2021.8.26.0136; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/11/2023; Data de Registro: 01/11/2023).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.