



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002159-07.2017.8.26.0323, da Comarca de Lorena, em que são apelantes JOSIANE APARECIDA DA SILVA LEITÃO (JUSTIÇA GRATUITA), IZABELY BIANCA DA SILVA NEITZKE (REPRESENTADO(A) POR SUA MÃE), MAICON VINÍCIUS DA SILVA NEITZKE (REPRESENTADO(A) POR SUA MÃE) e MARCOS GABRIEL DA SILVA NEITZKE (REPRESENTADO(A) POR SUA MÃE), são apelados FABRICIO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, DALESSANDRO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, JUÇARA FLEURY DE ALMEIDA e ANDRÉ LUIZ RIZATO.

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 1002159-07.2017.8.26.0323

Apelantes: IZABELY BIANCA DA SILVA NEITZKE, MARCOS GABRIEL DA SILVA NEITZKE E MAICON VINÍCIUS DA SILVA NEITZKE.

Apelados: DALESSANDRO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, FABRICIO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, JUÇARA FLEURY DE ALMEIDA E ANDRÉ LUIZ RIZATO.

Origem: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LORENA /SP.

Magistrada: THAIS CAROLINE BRECHT ESTEVES.

Voto 1062.

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Celebração de contrato de venda e compra de imóvel pelo pai dos autores no ano de 2.002, o qual teria passado a exercer a respectiva posse. Transmissão de tais direitos aos autores, por ocasião da separação dos seus genitores. Alegação de posterior ocupação irregular do imóvel pelos réus, configurando-se o esbulho possessório.

Violação ao princípio da dialeticidade. Não configuração. Indicação pelos autores, de forma suficiente, dos fundamentos que ensejariam a alteração do julgamento do mérito da causa.

Necessidade de ratificação do recurso em razão do acolhimento parcial dos embargos de declaração. Descabimento. Acolhimento que não alterou a conclusão do julgamento, aplicando-se o parágrafo 5º do artigo 1.024 do Código de Processo Civil.

Mérito. Inexistência de prova do efetivo exercício da posse pelos genitores dos autores. Excluindo-se a avó materna dos menores, que tem expresso interesse no desfecho da causa, toda a prova testemunhal apontou que não houve o prévio exercício da posse pelos autores ou seus genitores. Questão relacionada à quitação ou não do preço e ao simples pagamento do IPTU em um dos anos decorridos desde a aquisição dos direitos que não tem maior relevância para a solução do presente litígio.

R. sentença confirmada por seus próprios fundamentos. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta nos autos da **ação de reintegração de posse** promovida por **IZABELY BIANCA DA SILVA NEITZKE, MARCOS GABRIEL DA SILVA NEITZKE e MAICON VINÍCIUS DA SILVA NEITZKE** em face de **DALESSANDRO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, FABRÍCIO OLIVEIRA FLEURY DE ALMEIDA, JUÇARA FLEURY DE ALMEIDA e de ANDRÉ LUIZ RIZATO**, cujo objeto é o lote 06 da quadra X (Rua 11) do empreendimento denominado Vila Brito, no Município de Lorena, neste Estado.

Adotado o relatório da r. sentença de folhas 372/376, restou desacolhida a pretensão, contando o dispositivo com a seguinte redação:

Pelo exposto e diante do mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a ação, extinguindo o processo com resolução do mérito nos termos do artigo 487, I, do CPC, revogando a liminar deferida as fls. 58/59.

Pela sucumbência, arcarão os Requerentes com o pagamento das custas e despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios devidos aos patronos dos Requeridos ora arbitrados em conjunto, para ambos, em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvando-se a hipótese de se tratarem de partes beneficiárias da justiça gratuita.

PRI, arquivando-se oportunamente.

Embargos de declaração ofertados pelo réu André (folhas 379/383) foram acolhidos parcialmente à folha 398, restando apenas corrigidos erros materiais da r. sentença.

Inconformados, apelam os autores a alegarem, em síntese, que a prova oral produzida pelos réus é contraditória e envolveu pessoas do relacionamento do réu André, não contando, pois, com a necessária isenção. Foram os autores impedidos de exercer a posse do imóvel de forma plena, tendo a genitora dos réus, ainda, destruído a última promissória para não configurar a quitação do preço do imóvel. A sentença deveria, ao menos, ter determinado o ressarcimento dos valores pagos pelos apelantes. Quitaram o imposto predial e territorial urbano, o que demonstra terem exercido a posse sobre o bem. Impõe-se, pois, a procedência da ação (folhas 384/389).

Apenas o réu André apresentou contrarrazões às folhas 411/423.

Pronunciou-se a Douta Procuradoria Geral de Justiça às folhas 442/444.

É o relatório.

Encontram-se presentes os requisitos necessários ao conhecimento do recurso. Foi ofertado tempestivamente e não há que se falar no recolhimento do preparo, uma vez que os autores são beneficiários da gratuidade (folhas 40/41).

Descabido falar em violação ao princípio da dialeticidade, uma vez que o recurso apresenta os fundamentos que os autores entendem suficientes para a eventual alteração do julgamento do mérito da causa.

Do mesmo modo a considerar que o acolhimento dos embargos de declaração não alterou o resultado do julgamento, mas apenas corrigiu pequenos equívocos materiais da r. sentença, não há que se falar em necessidade de ratificação do recurso de apelação, nos exatos termos do parágrafo 5º do artigo 1.024 do Código de Processo Civil.

Apesar da oposição manifestada pelo réu André ao julgamento virtual (folhas 431 e 438), realiza-se o julgamento virtual por ausente qualquer prejuízo ao mesmo, privilegiando-se os princípios da celeridade e da razoável duração do processo.

Quanto ao mérito, a irresignação manifestada não merece acolhida.

Dispõem os artigos 560 e 561 do Código de Processo Civil:

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

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Descabidas, portanto, em lide de natureza possessória, discussões relacionadas à quitação ou não do preço do imóvel, sendo relevante, apenas, a verificação acerca do exercício ou não da posse pelos autores ou seus antecessores, bem como a ocorrência ou não de esbulho por parte dos réus.

O contrato de venda e compra firmado entre o genitor dos autores e os três primeiros requeridos e sua falecida genitora, em 08/01/2002, se encontra copiado às folhas 14/16 e 79/81.

A cláusula sétima de tal contrato previa que o compromissário comprador restava desde logo autorizado a ingressar na posse do imóvel (folha 81).

Indica a petição inicial que tal teria efetivamente ocorrido, já que o genitor dos autores teria erigido um galpão no local, sendo as obras interrompidas quando da separação do casal, em razão de dificuldades financeiras, ocasião em que os requeridos teriam voltado a ocupar (folha 02, item 4).

Ocorre, contudo, que tal versão restou isolada e sem qualquer elemento concreto idôneo apto a confirmá-la. Descabido dizer que houve o efetivo exercício da posse pelo genitor dos autores, como autorizava o contrato.

O único elemento trazido aos autos neste sentido pelos autores se referiu ao depoimento da sua avó, Vera Lúcia Reinaldo da Silva Leitão, obviamente interessada no desfecho da causa, tanto que reconhecida como impedida e ouvida como mera informante.

Foi inclusive noticiado pela própria testemunha arrolada pelos autores, Willian Ferreira dos Santos, que chegou a adquirir o imóvel e a exercer a posse sobre ele, que pouco após a ocupação apareceu tal testemunha no local, justamente para mencionar que os direitos sobre o imóvel seriam de seus netos, defendendo-os. Tal proceder, aliás, ensejou o desfazimento do negócio entre tal testemunha e os três primeiros requeridos.

A mesma testemunha Willian Ferreira dos Santos, arrolada pelos autores como já mencionado, apontou que por ocasião da sua ocupação do imóvel, no ano de 2.016 (folha 238, registro 05), não havia ali qualquer construção, mas apenas mato, encontrando-se o imóvel cercado e com um portão simples, com cadeado, sendo o réu Dalessandro quem lhe entregou a chave, transmitindo-lhe a posse.

No mesmo sentido o depoimento das testemunhas dos réus, Andréia Aparecida da Silva Baptista, Valdeleia Moreira da Silva Mathias e Willian Lenon Carlos, que apontaram, em suma, que não havia qualquer construção no terreno antes da ocupação pelo réu André, mas apenas mato. Em determinada época o imóvel foi utilizado para a guarda de veículos por um funileiro.

Aliás, a foto anexada à folha 326, do ano de 2011, obtida junto ao site Google, corrobora que não havia qualquer construção no local.

O fato de comprovarem os autores terem quitado o IPTU em um único ano, nestes vinte e dois decorridos desde a aquisição dos direitos, tampouco é

suficiente para a configuração do exercício da posse.

Ausente, pois, a prova do exercício anterior da posse pelos autores ou pelos seus antecessores, bem como de esbulho praticado pelos réus, a improcedência era a única solução possível:

APELAÇÃO – "AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C LIMINAR" – Sentença de improcedência – Apelo da parte autora – Demandante que não se desincumbiu de seu ônus probatório, não tendo comprovado a posse direta sobre o bem e esbulho pela ré – Descumprimento do quanto prescrito no art. 561, do CPC – Posse longa da ré, sobre o imóvel, corretamente reconhecida em primeiro grau – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1000021-61.2015.8.26.0477; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024).

Apelação – Ação de reintegração de posse – Sentença de improcedência – Recurso do autor – Pretensão à anulação do r. "decisum" sob a justificativa de que teria ocorrido cerceamento de defesa, eis que a prova pericial realizada seria insuficiente para a solução do litígio e afirmando a necessidade de realização de nova prova documental, testemunhal, depoimento pessoal e prova pericial complementar – Não acolhimento. Juiz é o destinatário da prova – Art. 370, parágrafo único, do CPC – Prova documental juntada aos autos e realização de perícia técnica por profissional imparcial nomeado pelo juízo que foram suficientes para a solução da lide. Elementos probatórios que não indicam a ocorrência de esbulho ou de alteração de divisas, como alegado pelo autor – Perita que asseverou expressamente que não foi constatada invasão e que a posse exercida pela requerida respeita cercas antigas existentes "in loco", sem sinais de alteração – Ausente prova de esbulho ou de posse anterior pelo autor. Especialista, ademais, que concluiu pela existência inconsistências na descrição das áreas constantes das matrículas – Contudo, é cediço que não cabe em ação possessória buscar-se o levantamento topográfico de toda a extensão de áreas, inclusive envolvendo a propriedade de terceiros, a fim de apurar o perímetro dos imóveis e de suas divisas – Demanda possessória que não prospera. Esbulho não caracterizado – Inocorrência de cerceamento de defesa – Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1011474-97.2022.8.26.0577; Relator (a):

Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024).

A pretensão deduzida na apelação, no sentido de determinar o ressarcimento pelos réus dos valores desembolsados pelos autores para a aquisição do terreno não pode ser acolhida, por absolutamente alheia ao objeto da ação.

Como dito, não se discute, em ação possessória, a quitação ou não do contrato e consequências decorrentes, mas apenas e tão somente se restou ou não demonstrada a ocorrência do esbulho possessório.

Deste modo, a eventual alienação irregular do imóvel pelos réus a terceiro, uma vez não desconstituído o contrato de compra e venda firmado com o genitor dos autores, existindo inclusive menção em ação anterior promovida pelos réus, de que de fato ao menos R\$ 4.800,00 dos R\$ 5.000,00 avençados foram pagos por ele (folhas 115/116), deve ser discutida em ação própria, buscando os autores as providências e/ou reparações que entenderem cabíveis em face dos réus.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento ao recurso**, a restarem majorados os honorários advocatícios devidos aos patronos dos réus para o equivalente a 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, observada a gratuidade como bem apontado na r. sentença.

SÉRGIO DA COSTA LEITE

Relator

(Assinatura Eletrônica)