



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000278610

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006726-64.2021.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante/apelado URANO SERVIÇOS E INVESTIMENTOS LTDA, é apelado/apelante HOSPITAL SAGRADA FAMÍLIA.

ACORDAM, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 24 de março de 2025

DÉCIO RODRIGUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 25.177

APELAÇÃO Nº 1006726-64.2021.8.26.0348

COMARCA: MAUÁ

**APELANTES: URANO SERVIÇOS E INVESTIMENTOS
LTDA E HOSPITAL SAGRADA FAMÍLIA**

APELADOS: OS MESMOS

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse cumulada com indenização por danos materiais. Comprovação do alegado esbulho. Prova dos autos que milita em favor da autora. Impossibilidade, contudo, de devolução da posse à autora. Edificação sobre o terreno que integra o complexo hospitalar de acordo com laudo pericial. Impossibilidade de demolição da construção irregular. Conversão de perdas e danos necessária. Danos materiais. Taxa de ocupação. Valor equivalente ao locatício mensal avaliado pelo perito. Perdas e danos. Montante que deve corresponder ao valor total do terreno sem as benfeitorias. Autora que não comprovou o custeio da construção. Sucumbência da ré. Sentença confirmada por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Recursos não providos.

Cuida-se de apelações por meio das quais querem ver, as partes, reformada a r. sentença de fls. 485/490 que julgou procedente *“o feito para CONVERTER o pedido de reintegração de posse em perdas e danos, CONDENANDO a parte ré a pagar à parte autora: a) taxa de ocupação pela ocupação irregular do imóvel, com pagamento de aluguel em valor equivalente a R\$ 12.253,00 (para agosto/2023) pelo período que a parte autora ficou sem poder usufruir do bem, contados da data do esbulho (11/02/2019) até a efetiva indenização, com a incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP contados da data do esbulho (11/02/2019) e de juros legais de mora contados de cada vencimento mensal, nos termos do art. 406 do Código Civil; b) indenização de R\$ 450.000,00 (para agosto/2023) referente às perdas e danos decorrente da impossibilidade de reintegração do imóvel, na forma do artigo 499 do CPC, com a incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP contada da data do laudo (agosto/2023), e de juros legais de mora contados da citação, nos termos do art. 406 do Código Civil”*.

“Face a sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, com base no artigo 85, §2º do Código de Processo Civil”.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 501/502 e fls. 510/511)

Sustenta, a autora, ser *ultra petita* a r. sentença, pois não há pedido de alienação do bem formulado pelas partes. Em momento algum manifestou interesse na venda e tampouco a ré na aquisição. Argumenta que o fato de o imóvel ser indivisível não impõe a alienação, sendo vedado ao magistrado proferir decisão de natureza diversa da pedida e condenar a parte em objeto diverso do que foi demandado (artigos 141 e 492 do CPC). Alega também que o valor da indenização deve considerar o terreno como um todo. O complexo hospitalar foi arrematado com a área construída e benfeitorias. Ademais, o perito constatou que na data da posse/invasão a edificação e benfeitorias já existiam, sendo fato determinante para fixação dos valores locatícios. Requer, assim, seja afastada a alienação do imóvel e, subsidiariamente, arbitrado o *quantum* indenizatório de acordo com a avaliação pericial no valor de R\$ 2.042.177,00.

A ré, por sua vez, afirma ser indevido o pagamento de indenização em razão da utilização do bem (taxa de ocupação), pois a posse exercida sobre o terreno é de boa-fé. O complexo hospitalar foi assumido nos exatos moldes em que se encontrava, e a área em litígio está plenamente integrada à edificação adquirida pelo arrematante. A edificação havida no lote nº 9 já existia à época da aquisição em hasta pública do complexo hospitalar. Aduz ainda que a má-fé recai sobre a autora e que a indenização devida pela fruição do imóvel deve se basear exclusivamente no valor do terreno (R\$ 450.000,00), que é a área objeto da demanda. A autora não é proprietária da edificação existente sobre o terreno, tampouco a custeou. O perito estimou o valor locatício em R\$ 4.500,00. Por fim, diz que a autora é quem deve ser responsabilizada pelos ônus sucumbenciais ou, alternativamente, seja reconhecida a sucumbência recíproca, na medida em que pugnou pelo direito de adquirir a propriedade do terreno em contraposição ao pedido de reintegração de posse, mediante o pagamento de indenização.

Os recursos foram respondidos.

Intimadas, as apelantes complementaram o valor das custas recursais (fls. 582/583 e fls. 585/587).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Invoca-se o disposto no art. 252 do Regimento Interno desta E. Corte que dispõe:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”

Nesta Seção de Direito Privado, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: **Apelações 99406023739-8, 99402069946-8 (1ª Câmara); AI 99010153930-6 (1ª Câmara); Apelações 99405106096-7, 99404069012-1 (2ª Câmara); Apelação 99010031478-5 (3ª Câmara); Apelação 994050097355-6 (5ª Câmara); Apelação 99401017050-8 (6ª Câmara); Apelação 99109079089-9 (11ª Câmara); Apelação 99010237099-2 (13ª Câmara); AI 99010032298-2 (15ª Câmara); Apelação 99109084177-9 (17ª Câmara); Apelação 99100021389-1 (23ª Câmara); Apelação 99207038448-6 (28ª Câmara).**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O C. STJ tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a *viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum* (**REsp 662.272-RS, 2ª Turma; REsp 641.963-ES, 2ª Turma; REsp 592.092-AL, 2ª Turma; REsp 265.534-DF, 4ª Turma**).

Transcrevem-se, por oportuno, os seguintes fragmentos da r. sentença recorrida:

“(…).

*No mérito, a ação é **procedente**.*

*Teria a parte ré arrematado os lotes 5, 6, 7, 8, 10 e 11 após leilão realizado no bojo da ação trabalhista nº. 0001252-89.2010.5.02.0492 que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Suzano/SP, arrematação que **não incluiu o lote 9** de propriedade da parte autora (fls. 34/36).*

Apesar de ter sido devidamente notificada sobre a invasão pelo Hospital Sagrada Família do lote da parte autora (fls. 37/39), não houve

composição amigável, configurando a partir de então a posse de má fé da parte ré, consoante o disposto no artigo 1.202 do Código Civil, devendo pagar aluguel pela utilização do bem em detrimento de seu proprietário.

Há inconteste esbulho, inclusive confirmado pela parte ré o ingresso no imóvel (Hospital Sagrada Família) em 11/02/2019 (fl. 80) conforme certidão do Oficial de Justiça atestando a imissão na posse na referida data, igualmente se apossando do imóvel (lote 9) de propriedade da parte autora situado na Rua Vicente Aletto, matrícula sob nº. 38.087 do Cartório de Registro Imobiliário de Mauá (fls. 31/33) na mesma ocasião, pois a extensão do prédio abrange todos os lotes (5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).A invasão está ratificada pelo laudo pericial, indicando a existência de construção indevida no aludido lote 9, o que, a princípio, culminaria na procedência desta demanda possessória, com a consequente demolição da construção irregular.

No entanto, informa o perito que a área invadida integra o complexo hospitalar, construído em 04 pavimentos (térreo + subsolo, 1º, 2º e 3º pavimentos), estando em ótimo estado de conservação (fl. 398), conforme fotografias integrantes do laudo de fls. 394/420.

Concluiu que "O bem se encontra indivisível e integrado ao Complexo Hospitalar conforme descrito e ilustrado no corpo do Laudo." (fl. 417), avaliando a área de 250m² (fl. 420) para agosto/2023 em R\$ 450.000,00, com aluguel mensal na quantia de R\$ 4.500,00 (fl. 417). Ao avaliar o imóvel com as benfeitorias (fls. 458/461), atribui ao imóvel (para agosto/2023) o valor de R\$ 2.042.177,00, com aluguel mensal na quantia de R\$ 12.253,00 (fls. 458/461). Atesta a impossibilidade de reintegração física do lote 9 (fl. 418).

Estabeleço como data do esbulho a confissão da parte ré de ingresso no imóvel (Hospital Sagrada Família) em 11/02/2019 (fl. 80),

decorrente de imissão na posse realizada por Oficial de Justiça após arrematação do bem nos autos nº. 0001252-89.2010.5.02.0492 da 2ª Vara do Trabalho de Suzano/SP.

De rigor, portanto, o pagamento pela parte ré da taxa de ocupação contada da data do esbulho até o efetivo pagamento do valor da indenização da área, pela impossibilidade de retorno à situação anterior, em valor equivalente ao locatício mensal de R\$ 12.253,00 (calculado para agosto/2023) porquanto abrange as benfeitorias no local, ou seja, correspondente ao seu proveito econômico.

A reintegração de posse deve ser convertida em perdas e danos pela impossibilidade de devolução da posse à parte autora, culminando na perda do direito em relação ao terreno pela incorporação à parte ré com a construção de prédio que não poderá ser demolido, conforme constatado pelo perito.

Nesse sentido:

"CERCEAMENTO DE DEFESA – Situação não ocorrente – Desnecessidade da produção de prova oral em audiência, suficientes para o desate do litígio os elementos colhidos. PRESCRIÇÃO – Não ocorrência – Prazo que teve início a partir da aquisição do imóvel pelo autor – Argumento rejeitado.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Construção de imóvel a adentrar o lote vizinho – Réu que admitiu **invasão de parte do imóvel** – **Prova pericial nesse sentido**, sem insurgência específica das partes – **Conversão em perdas e danos corretamente determinada** – Valor da reparação apurado de forma adequada e a abranger a totalidade do bem – Questão sobre possível transmissão da propriedade, na hipótese de pagamento, que deve ser discutida em ação autônoma, se o caso – Sentença mantida – Recurso desprovido." (destaquei)

(TJSP; Apelação Cível
0002979-48.2013.8.26.0108; Relator (a):
Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar

- 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 02/09/2021; Data de Registro: 02/09/2021).

Nessa toada, necessária a conversão em perdas e danos pela impossibilidade de reintegração/restituição do imóvel.

Outrossim, é devido, ainda, o pagamento de indenização pela quantia equivalente à área apossada, porém apenas em relação ao valor total do terreno (área de 250m² sem benfeitorias) avaliado em R\$ 450.000,00 (para agosto/2023), visto que não comprovou a parte autora que custeou a construção de parte do complexo hospitalar que ocupa seu terreno, cujo dispêndio de valores teria sido feito por terceiro, o que equivaleria a enriquecimento sem causa.

Realizado o pagamento da indenização, será devido à parte ré a transferência do domínio pela aquisição da área invadida, que deverá ser providenciada administrativamente junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.”

E a r. sentença não comporta reparos.

Humberto Theodoro Júnior leciona que:

“No processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Esse ônus consiste na conduta processual exigida da parte para que a verdade dos fatos por ela arrolados seja admitida pelo juiz. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo a máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente”. (**Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, p. 421, 18ª edição**).

O Código de Processo Civil, atento ao princípio dispositivo, dividiu o ônus da prova entre os litigantes, estabelecendo que ao autor incumbe o ônus de provar o fato constitutivo do seu direito e, ao réu, o de provar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

E foi o que ocorreu.

Os pressupostos da reintegração se encontram

enumerados no artigo 561 do Código de Processo Civil: “*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.*”

No caso em tela, a autora demonstrou sua posse e a prática de esbulho da área, de modo que era de rigor a procedência da ação. E, diante da impossibilidade de devolução da posse, porquanto o prédio construído sobre o terreno invadido integra o complexo hospitalar e, por consequência, não pode ser demolido, necessária a conversão da demanda em perdas e danos, não havendo que se falar em sentença *ultra petita*.

O aluguel devido à autora deve levar em consideração o valor do terreno e das benfeitorias porque este representa o proveito econômico obtido pela ré com a invasão do terreno. Já o montante da indenização por perdas e danos deve corresponder apenas ao valor do terreno, sem as benfeitorias, eis que a autora não comprovou o custeio da construção sobre ele realizada, ainda que anterior à época da invasão pela ré, arrematante dos outros lotes.

No que tange à sucumbência da ré, o magistrado sentenciante acertadamente também afirmou na r. decisão

de rejeição dos embargos de declaração opostos às fls. 505/508 que:

“É igualmente descabido falar-se em sucumbência recíproca porque notadamente não se trata de demanda parcialmente procedente, cuja aquisição do imóvel evidentemente decorre da impossibilidade de reintegração de posse, não de pedido da parte adversa, cujo pleito beira a má fé”.

Desta forma, imperiosa a manutenção da r. sentença recorrida, ratificando-a nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta E. Corte.

Por fim, majora-se a verba honorária sucumbencial para 15% sobre o valor da condenação, em atendimento ao artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, pelo meu voto, é negado provimento aos recursos.

DÉCIO RODRIGUES
Relator