



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011582-69.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante PATRÍCIA HELENA DE OLIVEIRA CORREA, é apelada CRISTIANE MACHADO TOLOMEOTTI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 36470

COMARCA: Hortolândia – 3ª Vara Cível

JUIZ DE DIREITO: Marta Brandão Pistelli

APTE. : Patrícia Helena de Oliveira Correa

APDO. : Cristiane Machado Tolomeotti

Ementa. Direito Civil e Processual Civil. Ação de Reintegração de Posse. Posse ilegítima. Vício de vontade e fraude na aquisição do imóvel. Recurso não provido.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido de reintegração de posse de imóvel, determinando a reintegração da autora no bem, bem como condenando a ré ao pagamento de aluguéis e honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia consiste em saber se a posse exercida pela ré sobre o imóvel objeto da lide é justa e se houve vício de vontade no ato que conferiu a ocupação do bem.

III. Razões de decidir

3. Para a concessão da reintegração de posse, é necessária a comprovação da posse anterior, do esbulho praticado pelo réu e da data da perda da posse, conforme o art. 561 do CPC.

4. A autora comprovou a propriedade do imóvel por meio da respectiva matrícula e demonstrou a existência de fraude na transmissão do bem, evidenciando vício de vontade ao assinar documento sob erro substancial.

5. A ré não apresentou elementos que infirmassem os fundamentos da sentença, sendo evidente a ilegitimidade da posse por se basear em instrumento fraudulento.

6. Precedente do TJSP em caso análogo reafirma a impossibilidade de reconhecimento de posse justa quando fundada em documento apócrifo.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "É ilegítima a posse exercida por quem se ampara em documento eivado de vício de vontade, obtido por meio de fraude, sendo cabível a reintegração do possuidor originário."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 561.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apel. nº 1003537-52.2014.8.26.0048, Rel. Des. Correia Lima, 20ª

Câmara de Direito Privado, j. 02/09/2019.

Trata-se de recurso à r. sentença proferida pela MMA. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia, Dra. Marta Brandão Pistelli que nos autos da ação de reintegração de posse, julgou procedente o pedido inicial, determinou a reintegração da posse; bem como condenou a ré, ora agravante, ao pagamento de aluguel correspondente a 0,5% do valor venal do imóvel, desde a constituição em mora até a efetiva reintegração na posse do bem, com o abatimento indicado na fundamentação, valor a ser atualizado pela tabela prática do E.TJSP, desde cada vez de vencimento, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Ademais, condenou a ré a arcar com as custas, despesas processuais e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Recorre a ré, trazendo argumentos que entende socorrer seu posicionamento.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Cristiane Machado Tolomeotti, contra Patrícia Helena de Oliveira Correa, em que requer a reintegração de sua posse no bem objeto da lide.

Sobreveio réplica às fls. 129/135.

A sentença de fls. 168/171 julgou procedente o pedido inicial e determinou a reintegração da posse; bem como condenou a ré, ora agravante, ao pagamento de aluguel correspondente a 0,5% do valor venal do imóvel, desde a constituição em mora até a efetiva reintegração na posse do bem, com o abatimento indicado na fundamentação, valor a ser atualizado pela tabela prática do E. TJSP, desde cada vez de vencimento, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Ademais, condenou a ré a arcar com as custas, despesas processuais e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Recurso da ré às fls. 174/185.

Contrarrazões às fls. 189/201.

Em suas razões, a réu, ora apelante, reitera, em síntese, a justiça da posse exercida por si.

Requer a reforma.

É o necessário.

Trata-se de disputa relativa aos direitos possessórios sobre imóvel situado na Avenida Ytamaraka, 75, Condomínio Suíça, Bloco K - Apto 41, Jardim Nova Europa, Hortolândia/SP, CEP 13184-852.

Para ter direito à proteção possessória consistente na reintegração de posse, a parte autora deve comprovar o exercício de posse anterior e a perda dessa posse, o esbulho praticado pelo réu e a data de perda da sua posse, nos termos do 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.”

Na inicial, a autora alega que foi contemplada, via sorteio, com um apartamento financiado pela Caixa em 2014 e residiu no imóvel até 2018. Naquele ano, foi convocada à Prefeitura pelo então vereador Jonas e outros servidores, sendo informada de uma suposta infração às normas do financiamento, o que resultaria na perda do imóvel. Por medo, entregou a documentação e abandonou a residência, onde seu irmão e cunhada moravam. Em 2020, assinou um documento no cartório acreditando ser um distrato, mas na verdade era uma procuração concedendo poderes sobre o imóvel. Posteriormente, ao receber cobranças da Caixa, descobriu ter sido vítima de um golpe de servidores e do vereador, que induziam beneficiários a devolverem seus apartamentos para repassá-los a terceiros.

Com efeito, sobreveio sentença de procedência do pedido formulado na inicial, sob o fundamento da nulidade do ato administrativo

realizado pela autora, em razão de toda a fraude perpetrada e, consequentemente pela comprovação do vício de declaração de sua vontade ao praticar o ato.

A legislação vigente somente protege a posse daquele que anteriormente a exerce de forma justa, massa, pacífica e de boa fé, como se verifica no caso dos autos.

A propriedade por parte da autora do imóvel objeto da lide restou comprovada, conforme matrícula do imóvel (fls. 29/31).

Assim, a autora, ora apelada, é legítima proprietária do imóvel, lhe conferindo direitos possessórios sobre este.

Por seu turno, a ré, ora apelante, justifica a legitimidade do exercício da posse sobre o bem, com base na alegação de que exerce posse justa sob o imóvel.

Contudo, conforme bem assentado pela MMa. Juíza “*a quo*”, restou evidenciado nos autos que o instrumento particular que autorizou a ocupação do imóvel por parte da apelante, fora confeccionado fraudulentamente, eivado de vício de declaração de vontade.

Nesse contexto, verifica-se que as conclusões expostas na r. sentença não foram infirmadas por qualquer prova por parte da apelante, isto é, não há qualquer prova em relação à validade do ato praticado pela apelada, bem como à justiça da posse exercida pela apelante.

Dessa forma, verifica-se que a posse exercida pela apelante é ilegítima, porquanto fundada em ato eivado de vício de declaração de vontade, praticado de forma fraudulenta.

Em caso análogo ao dos autos, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE Imóveis - Preliminar de ausência de interesse de agir (inadequação da via eleita) rejeitada Réus que alegam exercício de posse justa, mansa, legítima e pacífica dos imóveis objeto da lide decorrente de compromisso de compra e venda (e sucessivos instrumentos de cessão de direitos

possessórios) que teria sido firmado pelo autor coproprietário dos bens Prova pericial grafotécnica conclusiva de falsidade da assinatura aposta no aludido compromisso de venda e compra como sendo do autor - Ausência de título hábil ou documento ancorador de justa posse Existência de documentos falsos que embasaram a posse dos réus Posse injusta dos réus reconhecida Inexistência de direito de indenização por benfeitorias - Requisitos do art. 560 do CPC - Procedência mantida - Recurso improvido.” (TJSP, Apel. nº 1003537-52.2014.8.26.0048, Rel. Des. Correia Lima, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 02/09/2019)

Por todo o exposto, é de rigor a manutenção da r. sentença, não tendo a apelante deduzido argumentos capazes de infirmar a sua conclusão, nos termos do artigo 489, § 1º, inciso IV do Código de Processo Civil.

Diante do não provimento do recurso, a sucumbência deve ser mantida, deverá a ré/apelante arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte adversa majorados para 11% do valor atualizado da causa.

Ante todo o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA

Relator