



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001340-76.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são apelantes ILIA DA CONCEIÇÃO REIS, VALÉRIA CRISTINA DOS REIS SGUÁRIO e RODRIGO VIEIRA DOS REIS, são apelados DANIEL CAESAR CARVALHO FONSECA e JULIUS CAESAR CARVALHO DA FONSECA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.439

Apelação Cível: 1001340-76.2024.8.26.0565

Apelante : Ilia da Conceição Reis.

Apelante : Valéria Cristina dos Reis Sguario.

Apelante : Rodrigo Vieira dos Reis

Apelado : Daniel Caesar Carvalho Fonseca.

Apelado : Julius Caesar Carvalho da Fonseca

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de São Caetano do Sul

Juíza sentenciante: Dra. Érika Ricci

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em Exame 1. Ação Reivindicatória ajuizada por proprietários de imóvel, visando reaver a posse em virtude de inadimplemento de compromisso de compra e venda celebrado em 2007. Os Réus ocupam o imóvel com base no contrato, sustentando a posse mansa e pacífica há mais de 16 anos. A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, reconhecendo a posse legítima dos Réus e a prescrição aquisitiva. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a posse dos réus é injusta; (ii) a reivindicatória é cabível sem a resolução do compromisso de compra e venda. III. Razões de Decidir 3. A posse dos réus é legítima, amparada em contrato de compra e venda não rescindido. 4. A reivindicatória é incabível sem a prévia ou concomitante resolução do contrato, pois a posse dos Réus não pode ser considerada injusta enquanto subsiste o vínculo obrigacional. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso a que se **NEGA PROVIMENTO**. Tese de julgamento: 1. Ação reivindicatória exige prova de posse injusta. 2. Posse legítima amparada em contrato não rescindido impede a via reivindicatória. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no Ag n. 548.440/SC, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias, Quarta Turma, j. 10/02/2009; TJSP, Apelação Cível 1004754-07. 2023.8.26.0666, Relator (a): Alcides Leopoldo, Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, j. 29/11/2024; TJSP, Apelação Cível 1016086-87.2018.8.26.0005, Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone, Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, j. 28/07/2020; TJSP, Apelação Com Revisão 9091061-18.2002.8.26.0000, Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, j. 26/02/2007.

Trata-se de Apelação interposta por **ILIA DA CONCEIÇÃO REIS e OUTROS** contra a sentença de improcedência proferida nos autos da Ação Reivindicatória ajuizada em face de **JULIUS CAESAR CARVALHO FONSECA e DANIEL CAESAR CARVALHO FONSECA**.

Adoto o relatório da sentença de fls. 213/217, que ora transcrevo:

“ILIA DA CONCEIÇÃO REIS, RODRIGO VIEIRA DOS REIS e VALERIA CRISTINA DOS REIS SGUARIO qualificados na inicial, ajuizaram ação reivindicatória em face de JULIUS CAESAR CARVALHO FONSECA e DANIEL CAESAR CARVALHO FONSECA, também qualificados, alegando, em síntese, que são proprietários do apartamento n. 13, situado no 1º andar, do Edifício Andrea, com área útil de 67,500m², matrícula n. 4.090, mas estão impedidos de tomar posse de seu bem, pois os réus ocupam irregularmente a fração do referido imóvel. Informam que notificaram os réus para desocupação do imóvel ou pagamento do valor de venda atualizado, sem êxito. Invocam o artigo 1.228 do Código Civil. Pedem a concessão de liminar para se verem reintegrados na posse do imóvel e, ao final, a procedência do pedido com a confirmação da liminar, bem como a declaração da perda das construções, acessões ou benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel. Inicial (p. 1-11). Deram à causa o valor de R\$126.174,80. Juntaram documentos. (p. 12-34).

A decisão de p. 35-36 indeferiu o pedido de liminar.

Citados, os réus ofereceram contestação (p. 51-62). Em resumo, alegam que os próprios autores informaram na inicial que venderam o imóvel aos réus, assim, inexiste o alegado impedimento de acesso deles ao imóvel. Narram que os autores omitiram os fatos, deixando de acostar ao pedido, o contrato de compra e venda do imóvel, onde restou acordado

o pagamento de R\$36.000,00 a vista; R\$4.000,00 no ato da assinatura do contrato, por meio de um cheque nominal à Imobiliária Cidade S/C Ltda, parcelas mensais fixas de R\$1.000,00, sendo a primeira para o dia 01/09/2007, as quais serão pagas, até que seja regularizada por parte dos promitentes vendedores a documentação do apartamento no que se refere ao inventário. Por fim, restou pactuado que efetuado o registro do inventário e partilha, o promissário comprador fará um financiamento bancário para quitação do saldo devedor. Afirmam que os autores descumpriram os itens 3 e 4 do contrato, bem como o parágrafo único, que diz respeito a finalização do inventário para a realização do financiamento e quitação total do preço. Narram que os autores demoraram 25 anos para realizar o inventário e somente após 16 anos, alegam que não receberam todas as parcelas conforme o contrato. Informam que a escritura do inventário foi realizada apenas em 24 de janeiro de 2020 e averbada no Registro de Imóveis em 05 de abril de 2021. Acrescentam que os autores só enviaram o e-mail para o advogado dos réus em 15 de abril de 2021 e, durante o lapso de 13 anos, não demonstraram que os réus possuíam conhecimento do inadimplemento. Alegam que a ação reivindicatória está com seus direitos prescritos. Esclarecem que o imóvel foi adquirido há mais de 16 anos e os réus, desde então, exercem posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta do bem, sendo utilizado até a presente data como moradia dos réus e seus herdeiros, e só tiveram conhecimento do inventário após a propositura desta ação. Invocam a exceção da usucapião, pois usufruem do imóvel há quase 17 anos. Pedem a improcedência do pedido, o acolhimento da usucapião em seu favor ou direito a retenção das benfeitorias realizadas no imóvel. Juntaram documentos (p. 63-153).

Réplica (p. 157-161).

Facultada às partes a produção de provas (p. 208), com manifestação dos réus pelo julgamento do feito (p. 211).

Os autores quedaram inertes (p. 212).”

Ao relatório supra, acrescento que a Ação foi julgada improcedente e a parte Autora foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Irresignados, os Autores recorrem (fls. 222/243). Afirmam que a última parcela paga pelos Requeridos data de dezembro de 2008. Sustentam que são legítimos proprietários e que a posse dos Réus é injusta. Indicam que os Réus foram notificados para desocupar o imóvel ou quitar valores em aberto e que eles possuíam ciência da regularização do imóvel. Aduzem a nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Contrarrazões apresentadas às fls. 249/257.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

A preliminar de nulidade da sentença, sob o argumento de ausência de fundamentação específica quanto à suposta resolução extrajudicial, não merece acolhimento.

A decisão de primeiro grau apresentou motivação clara e coerente, apontando que a posse exercida pelos Requeridos não era injusta, nem precária. Ressaltou, ainda, que os Réus detinham justo título que legitimava o exercício da posse, além de preencherem os requisitos necessários ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Ademais, observe-se que o magistrado não está obrigado a apreciar, um a um, todos os argumentos das partes, desde que tenha apresentado fundamentos suficientes a solucionar a lide. A respeito do tema, já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça: “*Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os*

argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução” (AgInt no REsp 2.089.676/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 19/4/2024).

Assim, afasto a preliminar de nulidade.

Os Autores afirmam que são proprietários do apartamento 13, situado no 1º andar, 2º pavimento do Edifício Andrea, matriculado sob n. 4.090 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul (fls. 27/34) e tencionam reaver a posse do referido imóvel.

A Ação Reivindicatória é meio processual conferido ao proprietário para reaver a coisa daquele que injustamente a detenha. São três os requisitos de admissibilidade: (i) a titularidade do domínio; (ii) a individuação da coisa; e (iii) a posse injusta do Réu.

Conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

“De nada valeria ao *dominus*, em verdade, ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi, fruendi, abutendi*, se não lhe fosse dado *reavê-la* de alguém que a **possuísse injustamente**, ou a detivesse sem título. Pela *vindicatio* o proprietário vai buscar a coisa nas mãos alheias, vai retomá-la do possuidor, vai recuperá-la do detentor. **Não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que a conserva sem causa jurídica, ou a possui injustamente.**” (PEREIRA, Caio Mário da S. *Instituições de Direito Civil* - Vol. IV - 29ª Edição 2024. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p.67 - negritei).

Incontroverso que os requeridos detêm a posse do imóvel em virtude de “instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel” celebrado com os Autores em 26/07/2007 (fls. 64/68).

No mais, não temos nos autos notícia da efetiva resolução do contrato, com prévia notificação dos promitentes compradores, constituindo-os em mora, sendo certo que o e-mail juntado a fls. 18/19 não se presta para tanto.

Uma vez exercida a posse em decorrência de compromisso de compra e venda, revela-se incabível a propositura de ação reivindicatória em face dos promitentes compradores sem que haja, previamente ou de forma concomitante, a resolução do negócio jurídico anteriormente celebrado. Isso porque, enquanto subsistente o vínculo obrigacional, não se pode qualificar como ilegítima a posse daqueles que se obrigaram à aquisição do bem.

Tratando-se, pois, de posse legítima, amparada em ato jurídico que lhe confere origem e fundamento, resta ausente requisito essencial à reivindicatória, qual seja, a demonstração da posse injusta por parte dos detentores do imóvel.

Em elucidativa lição, Carlos Roberto Gonçalves indica:

“Carece da ação o titular do domínio se a posse do terceiro for justa, como a fundada em contrato não rescindido. A justiça da posse pode ter por fundamento uma relação contratual de locação, comodato ou parceria agrícola, por exemplo, bem como de direito real, que legitime o possuidor, como sucede no caso do usufruto [...]

não pode tal ação ser movida contra o compromissário comprador, se não houver prévia ou simultânea rescisão do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, uma vez que a posse daquele que se comprometeu a adquirir o imóvel **não pode ser considerada injusta** enquanto não desfeito o negócio” (GONÇALVES, Carlos R. *Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas* Vol.5 - 19ª Edição 2024. 19. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p.629 – negritei).

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO PELA CORTE A QUO. SÚMULA 282/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535, INC. II, CPC. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO NO RESP. SÚMULA 211/STJ. POSSE. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DE RESCISÃO DO CONTRATO. INADMISSIBILIDADE.** 1. Não há como esta e. Corte analisar a vasta legislação apontada como violada no recurso especial, visto que ela não foi objeto de apreciação pelo Tribunal local, incidindo, in casu, o óbice da Súmula 282/STF. 2. Não prospera a alegação de que, malgrado tivesse havido o prequestionamento de dispositivos tido como violados não foi tal irresignação apreciada pela Corte a quo, em sede de embargos de declaração, uma vez que não foi apontada, em sede de recurso especial, a necessária violação ao disposto no artigo 535, inciso II, do CPC. 3. O entendimento firmado pela Corte local harmoniza-se com julgados deste e. STJ no sentido de que, **“exercida a posse por força de contrato de promessa de venda e compra, inadmissível é a reivindicatória contra o compromissário-comprador sem a prévia ou concomitante rescisão do contrato. Enquanto não desfeito o negócio jurídico, não pode ser tida como injusta a posse daquele que se comprometeu a adquirir.”** (Resp 145204/BA, Rel. Ministro Barros Monteiro, DJ de 14.12.1998). 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag n. 548.440/SC, relator Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal Convocado do TRF 1ª Região), Quarta Turma, julgado em 10/2/2009, DJe de

26/2/2009 - destaquei).

Cito precedentes da 4ª Câmara (os destaques não são dos originais):

“DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRESCRIÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame 1. A autora ajuizou ação reivindicatória visando a restituição de imóvel, alegando inadimplemento de contrato de compra e venda celebrado em 24/02/2002. 2. A sentença reconheceu a prescrição do direito e julgou improcedente o pedido, imputando as custas à requerente. 3. A autora apelou, sustentando que a prescrição se conta do vencimento da última prestação e que o objetivo é a devolução do bem. II. Questão em discussão 4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) houve prescrição do direito da autora; e (ii) se a prescrição se aplica ao caso, considerando o vencimento da última prestação. III. Razões de decidir 5. A sentença constatou a ausência de resolução do contrato com notificação prévia do promitente comprador. 6. A prescrição decenal para cobrança das parcelas se conta a partir do último vencimento, ocorrido em 10/05/2006. 7. A notificação ao compromissário comprador é incabível para constituição em mora por dívida prescrita. IV. Dispositivo e Tese 8. Nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a sentença de improcedência do pedido. 9. Tese de julgamento: “1. **Ação reivindicatória exige prova de posse injusta e resolução do contrato.** 2. Prescrição se conta do vencimento da última prestação.” Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: - CC, arts. 205, 524, 1.228; - STJ, AgInt no AREsp 1849509/RJ, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 16/08/2021; - STJ, REsp 195476/MS, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, j. 07/02/2002.” (TJSP; Apelação Cível 1004754-07.2023.8.26.0666; Relator (a): Alcides

Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - 2ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024);

“Ação reivindicatória – Sentença de improcedência – Insurgência dos autores – Corréus Nilton e Maria que venderam o bem para os autores e depois o compraram de volta, celebrando um segundo contrato de compra e venda, deixando, contudo, de adimplir algumas parcelas – **Autores que deixam de pleitear a declaração judicial da rescisão do contrato celebrado entre as partes, sendo incabível tal declaração e a consequente imissão da parte autora na posse do imóvel** – Corréus Deoclécio e Joelma que afirmaram ter adquirido a propriedade do bem por usucapião – Boa-fé comprovada – Justo título evidenciado – Posse mansa, pacífica e duradoura por mais de 15 anos comprovada – Usucapião caracterizada – Sentença mantida – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1016086-87.2018.8.26.0005; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2020; Data de Registro: 28/07/2020);

“Reivindicatória - Considerando que a **posse dos requeridos não pode ser considerada injusta, porque exercida com base em contrato particular de compra e venda** e por tempo superior ao exigido para usucapião extraordinária, deveria mesmo ser rejeitada a reivindicação - Não provimento.” (TJSP; Apelação Com Revisão 9091061-18.2002.8.26.0000; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2.VARA DISTRITAL; Data do Julgamento: N/A; Data de

Registro: 26/02/2007).

E como bem ponderado pela ilustre Juíza da 1ª Vara Cível de São Caetano do Sul: “a prova produzida indica que os réus detêm a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel, exigidos para reconhecimento da prescrição aquisitiva. E a posse justa e qualificada que permite ao possuidor manejar exceção de usucapião (admissível na forma da Súmula 237, do STF) esbarra a pretensão do dono da coisa, exatamente pela valorização da posse como instituto produtor de efeitos jurídicos antagônicos, onde se preza pela primazia da função social da propriedade, como é aqui o caso.” (fls. 217).

Assim, mantenho a sentença em todos os seus termos.

Antes de rematar, registro que, diante do desfecho desfavorável às teses sustentadas pelos Apelantes, resta prejudicado o pedido de antecipação de tutela recursal (fls. 227).

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo a sentença de primeiro grau.

Por consequência, majoro os honorários a que foram condenados os Autores para 15% do valor da atualizado da causa, em observância ao art. 85, § 11 do CPC.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora