



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000292037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002619-18.2024.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante JOÃO DA COSTA LINS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado I3 INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.

ACORDAM, em 14ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PENNA MACHADO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 29085

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1002619-18.2024.8.26.0462

APELANTE: JOÃO DA COSTA LINS (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: I3 INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.

COMARCA: POÁ

JUIZ “A QUO”: BRUNO DELLO RUSSO OLIVEIRA

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de manutenção de posse. Esbulho. Sentença de Procedência da Ação principal e improcedência da Reconvensão. Inconformismo. Não acolhimento. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. As provas documentais encartadas nos Autos já se revelavam suficientes à formação da convicção do Douto Magistrado “a quo”. Ausência de comprovação da justa posse pelo Réu. O Réu não se desincumbiu de comprovar suas alegações, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil. Benfeitorias. Indenização que deve ser pleiteada em Ação própria com a comprovação das despesas. Sentença de Primeiro Grau mantida. Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSO NÃO PROVIDO, majorando-se a verba honorária devida pelo Réu a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Autora, bem como majorando-se a verba honorária devida pelo Reconvinte a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Reconvinda.

Trata-se de Apelação interposta em face da r. Sentença de fls. 566/569, que nos Autos da “Ação de manutenção de posse”, julgou procedente a Ação possessória, nos termos do artigo 487, II, do Código de Processo Civil, para tornar definitiva a tutela concedida e imitir a Arrematante I3 INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA na posse do Imóvel descrito na Inicial.

Julgou improcedente a Reconvensão apresentada.

Ante a sucumbência, caberá ao Réu o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil, observado o disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

No mais, em razão da sucumbência na Reconvenção, caberá ao Reconvinte o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil, observado o disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Inconformado, apela o Réu (fls. 572/582), alegando, em síntese, a ocorrência de cerceamento de defesa, pois não produzidas as provas periciais, testemunhais e demais meios de prova requeridos pelo Apelante.

No mérito, pede a improcedência da Ação possessória movida pela Empresa Apelada, reconhecendo-se a posse do Apelante sobre o Imóvel descrito na Inicial, em virtude do exercício da posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta por mais de 20 anos.

Pleiteia seja julgada procedente a Reconvenção do Apelante, com a consequente manutenção na posse do Apelante sobre o Imóvel, nos termos do artigo 1.210 do Código Civil, diante da comprovação de sua posse de boa-fé, contínua e pacífica.

Pede o reconhecimento da usucapião do Imóvel em favor do Apelante, em razão do preenchimento dos requisitos legais para a aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva extraordinária, conforme o artigo 1.238 do Código Civil, considerando-se o tempo de posse superior a 20 anos.

Pede indenização pelas benfeitorias realizadas no Imóvel, conforme artigo 1.219 do Código Civil, com a condenação da Empresa Apelada ao pagamento de valor justo por melhorias necessárias e úteis realizadas pelo Apelante durante o período de sua posse.

Por fim, requer a reforma da r. Sentença de Primeiro Grau.

Recurso tempestivo, processado regularmente, com apresentação de Contrarrazões (fls. 586/591).

É o breve Relatório.

Respeitado entendimento diverso, o Recurso não merece provimento, devendo ser mantida a r. Sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Cuida-se de “Ação de manutenção de posse” proposta por “I3 INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.” em face de “JOÃO DA COSTA LINS”.

Para tanto, alegou a Empresa Autora, em síntese, que o Imóvel em questão foi penhorado nos Autos da Reclamação Trabalhista nº 0000308-18.2011.5.15.0128 desde 28/01/2014.

Afirmou que arrematou o bem em alienação judicial realizada em 12/12/2023, tendo sido expedida a carta de alienação em 20/02/2024, com imissão na posse ocorrida em 08/04/2024.

Contudo, em 13/05/2024, ao tentar demarcar o lote de terreno arrematado, foi impedida pelo Réu, além de ter sofrido ameaças por parte de seus familiares.

Por estas razões, ajuizou a Empresa Autora a Demanda, objetivando, em síntese, a manutenção de posse, requerendo que o Réu se abstenha de praticar qualquer ato que interfira na posse do Imóvel de sua propriedade.

Ao final, busca a total procedência dos pedidos, com a conversão da medida liminar em definitiva.

Inicialmente, afasta-se a suposta nulidade da sentença recorrida por cerceamento de defesa ante a desnecessidade de produção de outras provas.

E tal se dá pela interpretação dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, os quais autorizam o Digno Juízo, de forma discricionária, a ponderar sobre os documentos acostados aos Autos, bem como sobre os atos processuais realizados, com o intuito de analisar as provas produzidas.

Posteriormente, utilizando-se de sua convicção íntima, poderá o Magistrado determinar a elaboração de outras provas que entender necessárias para o esclarecimento da hipótese, indeferir aquelas que considerar protelatórias e inúteis ou, ainda, julgar a Lide de forma antecipada.

Sendo assim, constata-se que o pleito formulado não necessitava da produção de outras provas, pois incapazes de alterarem o entendimento exposto nos Autos, bastando para tanto aquelas já existentes no Feito, em especial os documentos de fls. 18/22 (Auto de arrematação), fl. 23 (Auto de imissão na posse), e todos os demais documentos juntados aos Autos, que foram devidamente apreciados pelo Digno Juízo “*a quo*” não se configurando, portanto, a ocorrência de cerceamento de defesa.

No mérito, o cerne da questão reside em que o Réu não comprovou a que título ocupou o Imóvel.

Nem a alegação de usucapião comporta acolhimento, haja vista a pretensa e precária posse do Réu ante constantes constrições judiciais sobre o Imóvel há mais de 10 anos.

E mais, a arrematação do Imóvel é ato perfeito e acabado, devidamente respaldada pela transferência judicial, consolidando o direito da Empresa Arrematante.

Portanto, o Réu não se desincumbiu de comprovar suas alegações.

É dizer, não se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da Empresa Autora, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil.

Não comprovou, portanto, a inexistência de esbulho possessório.

Ainda, não comporta acolhimento a Reconvenção, sendo que qualquer indenização por benfeitorias deverá ser pleiteada em Ação própria com a

comprovação das despesas.

Irreparável a r. sentença (fls. 567/569):

“No caso em tela, o Réu alega que o Autor não comprovou a efetiva posse anterior do bem. Afirma ainda que exerce a posse mansa e pacífica do Imóvel de forma contínua e ininterrupta por mais de vinte anos, sem qualquer oposição dos proprietários anteriores ou de terceiros. No entanto, com a expedição do auto de arrematação, o ato é considerado perfeito, acabado e irretratável, conforme disposto no art. 903 do Código de Processo Civil. Assim, o arrematante passa a ter o direito de receber o Imóvel livre de quaisquer ônus, penhoras ou arrestos. No caso apresentado, a posse do Autor decorre de ordem judicial proferida no curso do Processo trabalhista (proc. nº 0000308-18.2011.5.15.0128), observando o princípio da legalidade e conferindo ao ato o respaldo jurídico necessário. Ademais, a propriedade foi regularmente transferida ao arrematante com a assinatura da carta de arrematação e a consequente imissão na posse, ocorrida em 08/04/2024 (fls. 23), consolidando o direito à posse e à propriedade sobre o bem. Outrossim, conforme o conjunto probatório dos Autos, em especial o processo trabalhista, consta o Laudo de Avaliação e Penhora, realizado em 2014, no qual o Oficial de Justiça identificou o lote como um terreno sem benfeitorias. Em nova avaliação realizada em 03/06/2019, o Oficial de Justiça novamente certificou a ausência de construções ou ocupação no terreno (fls. 26). O mandado de imissão na posse, cumprido regularmente, também não mencionou a presença de pessoas ou edificações no Imóvel arrematado (fls. 23). Assim, não há possibilidade de o Réu residir no Imóvel por décadas conforme alega, uma vez que no local não existe construção edificada que

permita sua utilização como moradia. Constatase, ainda, que o Imóvel vem sendo objeto de constrições judiciais há mais de 10 anos, sem qualquer manifestação ou insurgência por Parte Ré quanto à sua posse ou propriedade, pelo contrário, a defesa do bem, na Ação Trabalhista, foi realizada pela proprietária registral, Sra. Juliana, evidenciando que é ela quem atua na proteção dos interesses relacionados ao Imóvel. Nesse contexto: 'Além disso, verifico que o bem, ao longo de 10 anos desde a sua penhora, foi objeto de diversas tentativas de expropriação nestes Autos (06/06/2017, 19/09/2019, 10/09/2020, 25/04/2022, 31/08/2022 e 28/03/2023), causando estranheza que tão somente após a arrematação tenham os terceiros interessados supostamente tomado ciência da penhora, que, inclusive, encontra-se registrada na matrícula do Imóvel desde agosto de 2016' (fls. 26). Portanto, não há que se falar em nulidade ou revisão do ato de arrematação, tampouco de eventual discussão sobre a posse do bem, que está respaldada pela transferência judicial da propriedade. No que tange à reconvenção, esta não comporta acolhimento. Não se verifica cabimento na pretensão de manutenção de posse em favor do Reconvinte, tampouco no pedido de pagamento de aluguéis pelo reconvindo. A arrematação do Imóvel foi realizada de forma perfeita e acabada, devidamente respaldada pela transferência judicial, consolidando o direito do arrematante. Além disso, não há fundamento para o reconhecimento do domínio pelo Requerente com base em usucapião, uma vez que restou amplamente demonstrado que este não exerceu posse sobre o Imóvel. Por fim, no tocante à indenização por eventuais benfeitorias realizadas, esta deve ser veiculada pela via autônoma, não cabendo apreciação no âmbito da presente Demanda."

Por fim, considerando que o Réu foi vencido nesta sede recursal,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

os honorários por ele devidos deverão ser majorados a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Autora, bem como majorando-se a verba honorária devida pelo Reconvinte a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Reconvinda, por equidade, nos termos do contido quanto à matéria no Novo Código de Processo Civil.

Portanto, imperiosa a manutenção do Julgado tal como acertadamente proferido, majorando-se a verba de sucumbência.

A interposição de Embargos protelatórios poderá beirar a má-fé, com a imposição de multa processual.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao Recurso, mantida a sentença de Primeiro Grau proferida, majorando-se a verba honorária devida pelo Réu a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Autora, bem como majorando-se a verba honorária devida pelo Reconvinte a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor da Banca que patrocinou os interesses da Empresa Reconvinda.

PENNA MACHADO
Relatora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo