



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000291425**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008586-69.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante/apelada CINTIA DE PAULA SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante GISLEANE DOS SANTOS PORTELA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso da requerida e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. Negaram provimento ao recurso adesivo da autora. 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), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MAURICIO VELHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 16120**

**APELAÇÃO Nº 1008586-69.2023.8.26.0271**

**APELANTE/APELADO: CINTIA DE PAULA SANTANA**

**APELADO/APELANTE: GISLEANE DOS SANTOS PORTELA**

**COMARCA DE ITAPEVI**

**JUIZ SENTENCIANTE: DR. GUILHERME DE SIQUEIRA PASTORE ©**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO DE POSSE. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. CASO EM EXAME. Ação de imissão de posse. Sentença que determinou a imissão da autora na posse de imóvel e condenou a ré ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios, com prazo de sessenta dias para desocupação voluntária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se perquirir se a requerida deve ser mantida na posse do imóvel em razão de benfeitorias nele erigidas e do fato de nele residir desde longa data, e sobre a razoabilidade do prazo fixado para desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A sentença foi ratificada com base no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, que permite a adoção dos fundamentos da decisão recorrida quando suficientemente motivada. A alegação de benfeitorias pela requerida constitui inovação recursal, não deduzida em contestação, e o prazo de desocupação é razoável.

IV. DISPOSITIVO. Conhece-se parcialmente do recurso da requerida, negando-se-lhe provimento na parte conhecida; e nega-se provimento ao recurso adesivo da autora.

## **I – RELATÓRIO.**

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 94/95, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de imissão de posse proposta por **Gisleane dos Santos**

**Portela** em face de **Cíntia de Paula Santana**, nos seguintes termos:

“Por essas razões, JULGO PROCEDENTE o pedido para determinar a imissão da autora na posse do imóvel objeto do pedido. Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, ressalvada a suspensão de exigibilidade que decorre da gratuidade da Justiça, nos moldes do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, que ora lhe defiro, em atenção à representação no contexto do convênio entre a Defensoria Pública do Estado de São Paulo e a Ordem dos Advogados do Brasil. Fixo o prazo de sessenta dias para desocupação voluntária, observada a sua contagem em dias úteis determinada pela natureza de direito material.(...)”.

Ambas as partes apelam.

A requerida sustenta, em apertada síntese, que deve ser preservada a sua posse sobre o imóvel, uma vez que nele edificou benfeitorias, ali residindo há 22 (vinte e dois) anos. Em caráter subsidiário, defende a fixação de maior prazo (seis meses) para a desocupação, ressaltando que *“A concessão de um prazo exíguo para a desocupação do imóvel viola o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III da CF) e o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII da CF). O prazo de 60 dias, coloca a Apelante e sua família em situação de risco social, uma vez que não possuem outro local para onde possam se mudar.”*.

A autora, por sua vez, recorre adesivamente pleiteando a redução do prazo fixado em sentença para desocupação, ressaltando que *“a ocupação irregular, além de violar o direito de posse da apelante, agrava sua situação financeira, uma vez que ela já sofre com o pagamento mensal de aluguel, enquanto o único imóvel que possui, adquirido de boa-fé, permanece ocupado de forma indevida.”*.

Os recursos são tempestivos, estão isentos de preparo e foram ofertadas contrarrazões, sem preliminares.

**Não houve oposição ao julgamento virtual.**

**É o relatório.**

## **II – VOTO.**

São plenamente aplicáveis ao caso concreto as disposições do artigo 252 do Regimento Interno deste E. tribunal de Justiça de São Paulo; referido dispositivo estabelece que: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Na Seção de Direito Privado e nas Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, 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: Apelação 0017246-74.2008.8.26.0019, Rel. Des. Ricardo Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 19/12/2018; Apelação 007155-18.2009.8.26.0009, Rel. Des. Ricardo Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 17/12/2018; Apelação 1043544-56.2016.8.26.0100, Rel. Alvaro Passos, em 10/12/2024; Apelação Cível 1131063-25.2023.8.26.0100, Rel. Décio Rodrigues, em 09/12/2024; Apelação Cível 1029961-60.2023.8.26.0196, Rel. Erickson Gavazza Marques, em 09/12/2024.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça outrossim 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 nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007;

REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)

Consigna-se que a r. sentença solucionou adequadamente e as questões de fato e direito com os seguintes fundamentos adotados na íntegra como forma de decidir:

“Da certidão de matrícula do imóvel (fls. 11/15) extrai-se que a proprietária do bem, destinado ao programa de arrendamento residencial, era a Caixa Econômica Federal até agosto de 2023, quando foi transmitido à autora, com a subsequente alienação fiduciária da propriedade do imóvel em garantia à própria Caixa Econômica Federal.

Já a ré havia celebrado, em abril de 2002, também com a Caixa Econômica Federal o contrato de arrendamento residencial com opção de compra do imóvel (fls. 36/42), mas ela própria admitiu que não efetuou o pagamento dos valores mensais de arrendamento.

Não era o caso, portanto, de se exigir a notificação para purgação da mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ou a cientificação sobre o leilão, por força do que dispõe o art. 27, § 2º-A da mesma Lei, porque a ré não contratou a alienação fiduciária do imóvel, não sendo devedora fiduciante, mas era apenas beneficiária de Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Dessa forma, não há como se considerar a ré como possuidora de boa-fé, sobretudo porque teve ciência da

ocupação irregular do imóvel com a notificação extrajudicial realizada pela autora (fls. 19/20).

Eventuais ilegalidades no rescisão do contrato de arrendamento são questões estranhas à autora, cujo direito de se imitar na posse do imóvel decorre da aquisição, com título já registrado na matrícula do imóvel.”.

A alegação da requerida atinente às benfeitorias não foi deduzida em contestação, dela não se podendo conhecer, por se tratar de inovação recursal; e o prazo para desocupação foi fixado de forma razoável, considerando-se, de um lado, a necessidade de a requerida se realocar junto com sua família, e, de outro, a ciência prévia que tinha a autora ao adquirir o imóvel, de que ele se encontrava ocupado.

E fundamentos adicionais se revelariam dispensáveis diante dos elementos acima citados e aqui adotados a fim de evitar desnecessária repetição, nos termos artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

### III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **CONHECE-SE PARCIALMENTE** do recurso da requerida, **NEGANDO-SE-LHE PROVIMENTO** na parte conhecida; e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso adesivo da autora.

Em vista do aqui decidido e do trabalho adicional desempenhado nesta instância recursal, fica mantida a condenação da requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, os quais majora-se para 12% do valor atualizado da causa, ressalvado o disposto no §3º do art. 98 do CPC.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

**MAURÍCIO VELHO**

Relator