



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012214-27.2019.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada MARILENE FERREIRA DE JESUS GUIMARÃES.

ACORDAM, em 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Com observação.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 26 de março de 2025

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1012214-27.2019.8.26.0006

**COMARCA: 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA —
SÃO PAULO**

**APELANTE: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO
PAULO**

APELADA: MARILENE FERREIRA DE JESUS GUIMARÃES

Voto nº 10.752

**EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO
CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.
RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame:

A autora alega ser a legítima proprietária de um imóvel composto por salões comerciais e residências, invadido pelos réus, Maycon da Silva e Marcelo da Silva, que passaram a alugar as unidades como se fossem os proprietários. Busca a reintegração de posse e a indenização por danos emergentes e lucros cessantes.

II. Questão em Discussão:

Determinar se a posse dos réus é legítima e se há direito à indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

III. Razões de Decidir:

Sentença a ser mantida, pois fundamentada em provas documentais que comprovam a invasão do imóvel pelos réus. A autora demonstrou ser a legítima proprietária e apresentou contratos de locação firmados tanto pelo ex-proprietário quanto por ela mesma.

A posse dos réus é precária e decorrente de esbulho. Ausência de direito à indenização por benfeitorias. Pedido não formulado em contestação, estando precluso.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso não provido, com observação.

Tese de julgamento: 1. A posse dos réus é precária e não gera direito à indenização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por benfeitorias. 2. O direito constitucional à moradia não pode ser invocado em disputas entre particulares.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.219 e 1.255.

Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 561; art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

**TJSP, Apelação Cível
1000881-13.2018.8.26.0136, Rel. Claudia
Grieco Tabosa Pessoa, 19ª Câmara de
Direito Privado, j. 09.09.2024.**

**TJSP, Apelação Cível
1003869-43.2017.8.26.0006, Rel. Roberto
Mac Cracken, 22ª Câmara de Direito
Privado, j. 21.05.2024.**

Vistos.

Trata-se de “Ação de Reintegração de Posse com Pedido de Liminar” movida por Marilene Ferreira de Jesus Guimarães contra Maycon da Silva e Marcelo da Silva. Alegou ser proprietária do imóvel descrito na inicial, que inclui 02 salões comerciais (1202 e 1204) e uma residência (1212-A), além de 11 casas no fundo do terreno. Quando adquiriu o imóvel, todas as unidades estavam alugadas, exceto a de número 1206-3 e um dos salões, que foram alugados posteriormente. Após a compra, algumas unidades foram desocupadas e realugadas: 1206-9 em 09/01/2013, 1206-7 em 24/01/2013, 1206-B em 27/01/2013 e 1212-A em 05/04/2013, para Carlos Alberto Lourenço, Andréia Gomes, Rolando Ali Quiose e Luiz Otávio Ferreira Lima, respectivamente. A maioria dos imóveis foi desocupado em 2017, restando apenas dois inquilinos, Carlos e Luiz Otávio, que abandonaram o imóvel em 2018 devido à inadimplência. Afirmou que o imóvel foi invadido por Maycon e Marcelo da Silva, que passaram a alugá-lo a terceiros que afirmou que os réus eram os proprietários. Requereu liminarmente a reintegração de posse e a condenação dos réus por danos emergentes e lucros cessantes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Realizada audiência de justificação (fls. 379/380), a Defensoria Pública, Ministério Público e o Município de São Paulo atuaram nos autos. Os ocupantes foram citados por edital, a liminar foi negada (fls. 390/391) e nomeados Curador Especial aos réus citados por edital, oferecida contestação por negativa geral (fls. 422/426).

Sobreveio a r. Sentença de fls. 480/482 que julgou parcialmente procedente a ação, para imitar a autora na posse do imóvel objeto dos autos. Sucumbente os réus, foram condenados em sucumbência e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

A Defensoria Pública do Estado de São Paulo apelou (fls. 491/504) alegando que o cumprimento da sentença durante o julgamento da apelação pode desalojar dezenas de famílias sem alternativa habitacional, causando dano grave e de difícil reparação. Destacou que os réus, ao ocuparem o imóvel por anos, converteram-se em possuidores com *animus domini*, justificando a improcedência da ação. Além disso, aduziu que os réus têm direito à indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas, conforme os arts. 1219 e 1255 do CC. Ressaltou a necessidade de um plano de desocupação para evitar danos às famílias vulneráveis, conforme diretrizes do C. STF e do Conselho Nacional de Direitos Humanos. Requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação e a anulação da sentença por descumprimento de decisão do C. STF, devolvendo os autos à origem para inspeção judicial e reunião com o GAORP. No mérito, pediu a improcedência da ação ou, em caso de procedência, o reconhecimento do direito dos réus à indenização pelas benfeitorias e a elaboração de um plano de desocupação que garanta o reassentamento das famílias afetadas e evite prejuízos.

Recurso tempestivo e isento do preparo.

Contrarrazões às fls. 512/519, por Marilene Ferreira de Jesus Guimarães.

Pela apelante foi apresentada oposição ao julgamento virtual às fls. 529.

A Douta Procuradoria de Justiça Cível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apresentou o parecer de fls. 535/538 opinando pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso interposto não merece acolhida.

No caso, a Apelada é legítima proprietária de um imóvel que inclui salões comerciais e residências, e que foi invadido pelos réus, que passaram a alugar as unidades como se fossem os proprietários. Busca a reintegração de posse do imóvel e a condenação dos réus por danos emergentes e lucros cessantes.

A r. Sentença deve ser mantida, pois está fundamentada em provas documentais que comprovam a invasão do imóvel pelos réus.

A Apelada apresentou contratos de locação firmados tanto pelo ex-proprietário quanto por ela mesma. Os atuais ocupantes não figuravam nos contratos de locação (fls. 32/149), evidenciando que os réus permitiram a entrada de terceiros no imóvel, agindo como se fossem os proprietários, o que caracteriza esbulho possessório.

A D. Procuradoria de Justiça corroborou o entendimento, destacando que a invasão e o esbulho foram demonstrados, e que a posse dos réus é precária e não gera direitos à indenização por benfeitorias. Além disso, a r. Sentença observou todas as garantias processuais, não havendo vícios na instrução do feito.

A alegação de que os ocupantes estariam no local abandonado há anos foi refutada pela prova de que o imóvel era explorado economicamente por meio de locação.

A Secretaria da Habitação (fls. 269/303) informou que não há previsão legal para conceder auxílio-aluguel aos invasores, e a função social da propriedade é competência do Poder Público Municipal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Destarte, a D. Procuradoria de Justiça também ressaltou que a atuação da Secretaria da Habitação e demais órgãos na interface entre invasores e Poder Público demonstra que medidas estão sendo adotadas para a organização de desocupação com dignidade.

Por fim, a posse dos réus é considerada precária e decorrente de esbulho, não gerando direitos à indenização por benfeitorias, especialmente porque tal pedido não foi formulado na contestação, restando precluso.

É importante destacar que o Ministério Público desempenhou seu papel como “*custos legis*”, assegurando a defesa dos interesses envolvidos na ação e velando pela correta aplicação da lei.

Diante da ausência de posse legítima dos réus em relação à Apelada, não é possível atender ao pedido de indenização formulado. O art. 1.255 do CC estabelece que quem realiza benfeitorias em propriedade alheia perde essas benfeitorias em favor da proprietária, tendo direito à indenização apenas se agiu de boa-fé.

No caso, as moradias foram ocupadas sem qualquer custo inicial para os réus, que podem buscar indenização por meio de ação própria, se for pertinente. Além disso, o direito de retenção não se aplica, pois não foi atendido o requisito previsto no artigo 1.219 do Código Civil.

Quanto ao direito constitucional à moradia digna, embora seja uma questão relevante, não pode ser invocado em disputas entre particulares, pois é uma responsabilidade do Estado garantir esse direito à coletividade. Portanto, não cabe sua aplicação contra a Apelada.

Por fim, é importante ressaltar que qualquer necessidade de suspender os atos de desocupação para adotar medidas de proteção junto a órgãos públicos ou meios de auxílio, como o GAORP (Grupo de Apoio às Ordens Judiciais de Reintegração de Posse), poderá ser decidida pelo Juízo, na origem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

durante o cumprimento da sentença, se e quando necessário.

A sentença, portanto, deve prevalecer, pois preenche os requisitos do art. 561 do CPC e adota medidas para a desocupação com dignidade, em conformidade com a legislação vigente. No mesmo sentido manifestou-se a D. Procuradoria de Justiça. Dessa forma, nada deve ser alterado no Julgado.

Para assegurar o respeito ao princípio da dignidade humana das pessoas presentes na área em disputa, fica estabelecido que todas as ações de execução da ordem judicial de reintegração de posse deverão ser supervisionadas pelo GAORP (Grupo de Apoio às Ordens Judiciais de Reintegração de Posse).

Nesse sentido:

“Apelações - Reintegração de posse de bem imóvel – Procedência – Cerceamento de defesa afastado - Suficientes as provas documental e pericial para o deslinde da causa - Não apartada a comprovação da posse anterior por parte dos requerentes, ainda que indireta, consubstanciada pela demonstração do domínio do imóvel, do atendimento a obrigações tributárias e pela contratação de arrendamento para empresa de papel e celulose - Premissas corroboradas pela realização de trabalho pericial, cuja conclusão apontou para a adequada delimitação do imóvel sub judice, indicando as áreas ocupadas pelos requeridos – Réus que não lograram comprovar a que título permanecem no imóvel, inexistindo como considerar justa a ocupação por eles exercida - Afastada a posse justa dos réus, não há como, nestes autos, ver-se atendido o pleito indenizatório – Ausente também o direito de retenção - Direito constitucional de moradia que não pode este ser invocado nas lides instauradas entre particulares – Obrigação estatal – Nulidade por ausência de identificação e citações afastada - Lide possessória ajuizada em face de um número indeterminado de pessoas (litisconsórcio multitudinário) - Desnecessária a citação pessoal de todos os ocupantes, bastando, para tanto, a observância à regra exposta no artigo 554, § 1º, CPC – Requisito atendido, no caso – Legitimidade dos autores para defesa de posse indireta – Inexistência de prejuízo frente à ausência de participação da Defensoria Pública em fase probatória, considerando que o feito seguiu o rito apropriado à causa, possibilitando extensa instrução – Atuação do Ministério Público como "custos legis", reforçando a proteção aos interesses dispostos na demanda e a correta aplicação das leis - Descabido, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

presente feito, o reconhecimento de usucapião sobre a área sub judice, pois afastado o viés de domínio - Decisão mantida – Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1000881-13.2018.8.26.0136; Relator (a): Claudia Grieco Tabosa Pessoa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 2ª Vara; Data do Julgamento: 09/09/2024; Data de Registro: 11/09/2024).

“Apelação. Reintegração de posse. Afastadas as arguições de cerceamento de defesa e de irregularidade do polo passivo. Posse da requerente comprovada nos autos. Ocupação da área em litígio mediante violência com expulsão dos funcionários que realizavam inspeção de rotina. Ausência de impugnação específica. Afastado o pleito genérico de indenização por benfeitorias. Ausência de boa-fé. Questão já apreciada durante o trâmite processual. Preclusão. Manutenção da r. sentença. Determinação de acompanhamento dos atos de cumprimento da reintegração de posse pelo GAORP. Recurso não provido, com determinação.” (TJSP; Apelação Cível 1003869-43.2017.8.26.0006; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2024; Data de Registro: 21/05/2024).

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos exarados, com observação.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios previamente arbitrados para 12% sobre o valor da causa, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, observada eventual gratuidade concedida.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora