



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029535-24.2018.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALFEU DIAS DE SOUZA e ANA LUCIA DA SILVA DE SOUZA, é apelado CARLOS SGARBI NETO.

ACORDAM, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 24 de março de 2025

ADEMIR BENEDITO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N°: 55926

APEL.N°: 1029535-24.2018.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO

APTES. : ALFEU DIAS DE SOUZA E ANA LUCIA SILVA SOUZA

APDO. : CARLOS SGARBI NETO

Apelação – Possessória – Reintegração – Ausência de efetiva demonstração do exercício da posse pelo autor da ação – Domínio do imóvel que não enseja atos atinentes à posse - Impossibilidade de invocação da proteção possessória – Precedentes jurisprudenciais – Ação procedente – Recurso provido – Sentença reformada.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por CARLOS SGARBI NETO em face de ALFEU DIAS DE SOUZA E ANA LUCIA SILVA SOUZA.

Pela r. sentença de fls. 676/678, cujo relatório se adota, o feito foi julgado procedente, para reintegrar o autor na posse do bem, e concedeu à parte ré o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, condenando-se os requeridos ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte autora, arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformada, apela a parte ré (fls. 681/696). Pugna, preliminarmente, pela suspensão do processo até julgamento da ação de usucapião por eles ajuizada (Processo nº 1081803-52.2018.8.26.0100). Aduz inexistir prova de que o requerente seja o efetivo proprietário do imóvel objeto da presente demanda, posto que a matrícula nº 148.173 do 11º CRI não corresponde ao imóvel em discussão, pois indica uma área total de 795 m2, enquanto que o imóvel ocupado pelos apelantes encerra área de apenas 160 m2. Alega que não há prova de que o apelado tivera a posse do imóvel, motivo pelo qual não haveria que se falar em reintegração de posse. Discorre sobre a posse exercida com *animus* de dono. Cita jurisprudência que entende aplicável à hipótese. Para tais fins, pede provimento ao recurso.

Apelo tempestivo, preparado, com contrarrazões a fls. 758/767.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

A ação é possessória, sendo que o autor invocou o título de domínio, de que é titular, para justificar sua relação com a coisa e a origem da posse que afirma esbulhada pelos réus.

A questão colocada a julgamento é se o requerente exercia efetivamente a posse, advinda da propriedade, e se dela foi esbulhada pelos réus, merecendo a proteção jurídica que resulta na sua reintegração, com o consequente desalojamento daqueles.

O MM. Juiz de Direito concluiu afirmativamente, ou seja, que o autor exercia a posse e foi esbulhado, e concedeu-lhe a proteção, acolhendo a ação proposta.

Entretanto, com a devida vênia ao entendimento esposado pelo nobre magistrado, tem-se que o apelo comporta acolhida.

Com efeito, sob o aspecto exclusivamente possessório, não há como se acolher o pleito inicial. Testemunhas confirmam a posse direta dos réus sob o bem há muitos anos, negando a do autor. Assim, com todo respeito, tem-se que a questão terá que ser resolvida sob as regras da ação reivindicatória.

Pelo que se depreende dos fatos narrados na inicial e das provas produzidas nos autos, não foram preenchidos os requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil, essenciais à concessão da proteção possessória pretendida, pois não demonstrada a posse anterior exercida pelo autor, da qual ele teria sido esbulhado pelos réus.

E isto porque, dos depoimentos colhidos, não se extrai que tenha o requerente efetivamente exercido a posse do bem descrito na inicial, muito embora se possa admitir seja o mesmo proprietário do imóvel – tema, inclusive, que comporta discussão, na medida em que a matrícula anexada aos autos (fls. 65/69) sequer diz respeito ao imóvel especificamente em discussão, supostamente dizendo respeito à integralidade do lote, posteriormente subdividido, aparentemente.

Outrossim, não há nos autos prova de que o apelado em algum momento tenha exercido posse – entendida esta como poder de fato sobre a coisa – sobre a área reclamada. E para tanto é insuficiente a exibição do título de domínio, na medida em que não disputa a área na condição de proprietário, e sim como possuidor.

Ora, a proteção possessória é prevista na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atual lei civil (NCC, art. 1.120) em favor daquele que a exerce efetivamente. Portanto, para invocá-la é preciso que o interessado comprove essa situação, ou seja, o exercício da posse, anteriormente, no caso de pedido de reintegração, e atualmente, se o pleito for de manutenção.

Aliás, PONTES DE MIRANDA (*Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. VI, 2ª ed., p. 141) e ORLANDO GOMES (*Direitos Reais*, vol. I, 2ª ed., p. 112/113) já ressaltavam que a posse (e não o direito à ela) "é que se apura nas ações possessórias; estas, com efeito, se destinam a dirimir litígios relativos à posse, não à propriedade" (*Jurisprudência Brasileira*, 6/311-312).

Veja-se, a propósito, os seguintes precedentes jurisprudenciais desta C. Corte de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL – Posse – Ação de reintegração de posse – Sentença de improcedência – Inconformismo do autor – Ausência de comprovação do exercício de posse anterior sobre o imóvel objeto da ação, bem como da sua perda por ato injusto atribuído ao réu. Não comprovados os pressupostos do artigo 561 do Código de Processo Civil. Elementos dos autos que permitem a conclusão de que o imóvel estava abandonado há vários anos, sem qualquer ato de limpeza, conservação ou vigilância, tampouco pagamentos de tributos. Título de domínio que enseja ação própria de natureza petitória, sem pertinência com a demanda possessória – Acervo probatório a evidenciar que o autor não exercia posse de fato sobre o imóvel atualmente ocupado pelo apelado, cuja posse se mostra justa – Possibilidade, no caso, de ratificação dos fundamentos da r. sentença, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso não provido" (TJSP; Apelação Cível 1007298-69.2021.8.26.0073; Relator(a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024).

"APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. 1. CONTROVÉRSIA. Insurgência da autora. Reiteração do seu direito à reintegração de posse, a partir da prova documental anexada aos autos. 2. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Rejeição. Descumprimento dos requisitos legais do artigo 561, do CPC. Ausência de prova de posse pela autora e do esbulho possessório praticado pela parte ré. Ônus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

probatório da autora de comprovar fatos constitutivos do seu direito (art. 373, inciso I, do CPC). Documentos insuficientes. 3. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1001532-84.2019.8.26.0338; Relator(a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024).

"REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Pretensão possessória fundada na propriedade de bem imóvel. Prova do domínio que, por si só, é insuficiente para o deferimento do pedido. Posse anterior do autor não comprovada. Incidência do art. 561 do CPC. Sentença reformada. Ação improcedente. RECURSO PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1020259-90.2018.8.26.0576; Relator(a): Afonso Bráz; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2020; Data de Registro: 20/02/2020).

"Reintegração de posse - Ausência de prova de posse anterior a dos 'invasores' - Carência da ação - Só se reintegra quem perdeu a posse - Extinção do processo, sem resolução do mérito - Sentença reformada - Recurso provido" (TJSP; Apelação Cível 1001913-58.2017.8.26.0566; Relator(a): Souza Lopes; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2019; Data de Registro: 30/10/2019).

"POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Contexto probatório a demonstrar a inexistência de posse anterior da autora sobre o imóvel objeto da lide. Alegação de posse anterior baseada em compromisso de compra e venda. Inadmissibilidade. Ação de natureza estritamente possessória, na qual discussões acerca do domínio são estranhas à relação jurídica instalada nos autos. Sentença mantida. Apelação não provida" (TJSP; Apelação Cível 0011676-54.2011.8.26.0229; Relator(a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Criminal da Comarca de Hortolândia; Data do Julgamento: 23/11/2016; Data de Registro: 23/11/2016).

"AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE POSSE ANTERIOR. INOBSERVÂNCIA AO ART. 561 DO NCPC (ART. 927 DO CPC/73). ÔNUS DA PROVA DO AUTOR, DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIU. DESCABIMENTO DA TUTELA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

POSSESSÓRIA. RECURSO PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 0083824-78.2011.8.26.0224; Relator(a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2016; Data de Registro: 13/09/2016).

"REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE PRÉVIA POSSE JUSTA DO AUTOR E DO ESBULHO PRATICADO PELOS RÉUS. A NÃO COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE POSSE ANTERIOR PELO AUTOR CONDUZ À IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO POSSESSÓRIA (ART. 927, I, DO CPC). AS ALEGAÇÕES COM BASE NO DOMÍNIO SÓ CABEM EM SEDE DE AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSO NÃO PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 4000757-69.2012.8.26.0271; Relator(a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/11/2015; Data de Registro: 13/11/2015).

"REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Alegação de domínio. Inadmissibilidade. Ausência de comprovação, pelos autores, do exercício da posse anterior sobre o imóvel discutido nos autos. Aplicabilidade do art. 927 do CPC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 9192009-60.2005.8.26.0000; Relator(a): Afonso Bráz; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2015; Data de Registro: 19/02/2015).

"POSSESSÓRIA - Reintegração de posse - Posse anterior da autora não demonstrada - A existência ou não de posse anterior é questão de fato, que deve ser demonstrado pela autora - Se a autora não tem como comprovar a posse anterior, teria de reclamar o imóvel com base no domínio e isto se faz em demanda de natureza petitória, ou seja, em ação reivindicatória, nunca, porém, por meio de ação possessória - Ação improcedente - Sentença mantida - Recurso desprovido" (TJSP; Apelação Cível 0025470-77.2011.8.26.0477; Relator(a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2014; Data de Registro: 17/12/2014).

"REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Ebulho - Inicial instruída com contrato de compra e venda do terreno - Autora que adquiriu o terreno em 1983 - Alegação de que pagou os respectivos tributos, sendo, todavia, contrariada por prova



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

documental de que há débitos tributários em aberto desde 1990 - As construções datam de período anterior ao alegado pela autora apelante, conforme laudo técnico pericial - Ausência de prova do exercício da posse pela autora - Não preenchimento dos requisitos do artigo 927 do CPC - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido" (TJSP; Apelação Cível 9229411-73.2008.8.26.0000; Relator (a): Sérgio Shimura; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª VD Jandira; Data do Julgamento: 13/06/2012; Data de Registro: 16/06/2012).

"POSSESSÓRIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Autor que, baseado na alegação de domínio, pretende se reintegrar na posse que jamais deteve - Imóvel, por sinal, adquirido de quem também não detinha a posse, exercida de há muito pelo réu - Ônus da prova da posse do qual o autor não se desincumbiu (artigos 333, I e 927 do CPC) - Improcedência da ação reconhecida - Apelo provido para esse fim." (TJSP; Apelação Cível 9194000-37.2006.8.26.0000; Relator (a): Rizzatto Nunes; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª VC; Data do Julgamento: 24/03/2010; Data de Registro: 06/05/2010 - g.n.).

Inobstante a aparente propriedade do apelado sobre o referido imóvel, contudo, em ação possessória não se discute propriedade, mas apenas, e tão somente, posse.

Aliás, o tema relativo à propriedade é impróprio na ação possessória, exceto quando cabível na ressalva legal.

O remédio jurídico de que necessita o requerente é de outra natureza, cabendo-lhe a ação reivindicatória, na hipótese.

A improcedência da demanda, assim, se impõe, sendo mister trazer-se à colação, neste sentido, os seguintes julgados de outros Tribunais de Justiça:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. POSSE JUSTA. PRESENÇA. AUSÊNCIA DE PROVA DO ALEGADO. OCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1) Presentes os requisitos do art. 927 do CPC, configurada está a possibilidade jurídica do pedido do autor visando para ser mantido na posse, mormente se detém posse justa e pacífica, devendo permanecer na área; 2) Deve-se julgar improcedente ação de manutenção de posse, se o autor não logrou comprovar

os fatos constitutivos de seu direito, deixando de desonerar-se do encargo processual que lhe impõe o art. 333, I, do CPC, ao passo que a ré teve êxito em comprovar fato obstativo à pretensão autoral, nos termos do art. 333, II, do mesmo diploma; 3) Recurso improvido.

(...) Nas ações possessórias é essencial que os requisitos do art. 927 estejam satisfatoriamente demonstrados, principalmente a posse, sob pena de se julgar improcedente a demanda" (TJAP, Apelação nº 0031811-39.2008.8.03.0001, Macapá, rel. Des. Luiz Carlos, Câmara Única, j. em 26/07/2011 - g.n.).

"Reintegração de posse. Não comprovação dos pressupostos elencados no art. 927 do Código de Processo Civil. Recurso provido.

Para que possam obter êxito na ação possessória, mister se faz que os autores comprovem inequivocamente os requisitos estampados no art. 927 da Lei Processual Civil, quais sejam: sua posse, a turbação, a data da turbação e a continuação na posse.

Exceptio proprietatis. Quando pode ser invocada. A exceptio proprietatis só pode ser invocada quando a posse é disputada na base do domínio ou quando existe fundada dúvida a respeito de quem seja o real possuidor do imóvel. Caso contrário, incabível sua alegação." (TJSC, Apelação Cível nº 41.046 [1988.060322-2], Palhoça, rel. Des. Paulo Gallotti, Segunda Câmara de Direito Civil, j. em 23.05.1995, v.u., Jurisp. Cat. 74/280 - g.n.).

Por derradeiro, destaca-se não competir ao Julgador rebater todos os argumentos e raciocínios expendidos pelas partes em seus arrazoados, bastando que motive sua decisão em atenção aos princípios da fundamentação suficiente e do devido processo legal.

Diante de todo o exposto, dá-se provimento ao apelo, para julgar-se improcedente a ação de reintegração de posse, invertendo-se os ônus da sucumbência.

Ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Para fins de prequestionamento, enfatiza-se que toda matéria devolvida no apelo se encontra prequestionada, com a ressalva de que o magistrado não está



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar nominalmente dispositivos normativos, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Ademir de Carvalho Benedito
Relator