



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006390-94.2020.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante HELOISA SILVA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARILDA HELENA MIRANDA LOPES DORSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006390-94.2020.8.26.0348

APELANTE: HELOISA SILVA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: MARILDA HELENA MIRANDA LOPES DORSA

COMARCA: MAUÁ – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA
QUEIROZ ROSALINO

Voto nº 12119

EMENTA:

APELAÇÃO- REIVINDICATÓRIA- PRELIMINARES REJEITADAS - REQUISITOS - PROVA DO DOMÍNIO - INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM - POSSE INJUSTA- COMPROVADOS PELA AUTORA O DOMÍNIO DO BEM, SUA INDIVIDUAÇÃO E A POSSE INJUSTA EXERCIDA POR TERCEIRA DE MÁ FÉ- EDIFICAÇÃO- INDENIZAÇÃO - NÃO CABIMENTO - SENTENÇA MANTIDA -RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 476/483, de relatório adotado, julgou procedente a ação de reintegração de posse ajuizada por MARILDA HELENA MIRANDA LOPES DORSA em face de HELOISA SILVA VIEIRA, nos seguintes termos: *“julgo procedente o pedido inicial, para, reconhecendo o preenchimento dos requisitos da ação reivindicatória do imóvel descrito na inicial, condenar o réu a restituir ao demandante a posse do imóvel descrito nos autos, desocupando-o, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de imediata expedição de mandado judicial, inclusive com possibilidade de utilização de força policial caso se faça necessário. Face à sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que, com base no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil, fixo em 10% sobre*

o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça”.

Apela a ré, alegando, em preliminar, prejudicial recursal e cerceamento de defesa pelo indeferimento de expedição de ofícios para a Prefeitura de Mauá para demonstrar a competência dessa Comarca. No mérito, pede a reforma da decisão para constar que, apesar da posse injusta, a edificação foi de boa-fé, de modo que, deve ser condenada a apelada, na devolução dos valores gastos na construção e o reconhecimento da acessão inversa apurando que o valor da construção superou o valor do lote (fls. 492/520).

O recurso foi regularmente processado, apresentação de contrarrazões (fls. 524/537). Petição de fls. 541/542, 740/741, 941/944

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Inicialmente, a anterior distribuição do agravo de instrumento nº. 2204383-71.2021.8.26.0000, sob a relatoria do Des. Nuncio Theophilo Neto, 19ª Câmara de Direito Privado (recurso não conhecido), não gera prevenção para o presente julgamento, porque a matéria está inserida dentro da competência dessa Subseção, nos termos da Resolução TJSP 623/2013, artigo 5º, I.16, aliás, o que já pontuado no Acórdão de fls. 954/959.

A preliminar de incompetência do D. Juízo não pode ser acolhida.

Corretamente observando o foro da situação do imóvel que se encontra matriculado no Registro de Imóveis de Mauá e cadastrado perante a Municipalidade de Mauá- fls. 11/14, 19/23. A alegação de haver

erro no Laudo de Divisa de Municípios e Planta de Limite de Área fornecida pela Prefeitura de Mauá que teria “ignorado” o avanço sobre o limite de município de São Paulo (fls. 382/405), todavia, em nada alteraria a situação, pois, para os casos de imóveis localizados em mais de uma comarca, mais precisamente nas duas comarcas- Mauá e São Paulo, aplicável a regra preconizada pelo artigo 60 do Código de Processo Civil, *“se o imóvel se achar situado em mais de um Estado, comarca, seção ou subseção judiciária, a competência territorial do juízo prevento estender-se-á sobre a totalidade do imóvel”*.

Nesse passo, e independentemente da proporção/fração do imóvel abrangida por cada comarca, se reconheceria a competência do Juízo sentenciante, onde distribuída originariamente a ação, para processá-la e julgá-la.

A rejeição das preliminares é medida que se impõe.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

A ação reivindicatória é ação própria para aquele que busca reaver bem de sua propriedade em face de quem injustamente o possua, nos termos do art. 1.228, do Código Civil, que assim dispõe: *“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”*

De acordo com a lição de Arnaldo Rizzardo¹, a referida ação apresenta os seguintes requisitos:

“O primeiro pressuposto ou requisito necessário à reivindicação é a propriedade atual do titular. Deverá ele ter o jus possidendi, embora encontre perdido o jus possessionis. (...) O segundo elemento necessário é o tipo de posse exercida pelo réu. (...) O requisito para a ação é a posse injusta do réu, no sentido de falta

¹ RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 213-216.

de amparo ou de um título jurídico. Não tem ele o jus possidendi. De sorte que possuidor de boa ou má-fé, ou simples detentor, pode ser sujeito da pretensão da ação reivindicatória, que visa a restituição da coisa. (...)"

Em outras palavras, para que prospere a irresignação reivindicatória, a parte autora deve demonstrar o seu domínio, a posse injusta por parte do requerido, bem como a necessária individualização e delimitação da área.

Cabe salientar que, a posse injusta, requisito fundamental para a ação reivindicatória, não decorre, necessariamente, da má-fé do possuidor, sendo possível que a posse, embora de boa-fé, seja considerada injusta para fins de ação reivindicatória, quando desprovida de causa jurídica que a sustente.

A lição de Cristiano Chaves de Farias nos esclarece²:

Para fins de compreensão sobre a legitimação passiva para a ação reivindicatória, a noção ampla de posse injusta a que alude o caput do art. 1.228 do Código Civil não corresponde ao conceito estrito de posse injusta espelhado no art. 1.200 do mesmo estatuto (posse violenta clandestina ou precária), posto que mais extensa. A posse atacada na ação reivindicatória é aquela que, mesmo obtida pacificamente - despida dos realçados vícios -, sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor. Enfim, é possível aferir que a finalidade da reivindicatória é a recuperação dos poderes dominiais e não do reconhecimento do direito de propriedade.

No caso em questão, a autora, ora apelada, logrou êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito; demonstrou seu direito de propriedade sobre o imóvel, bem como a individualização do bem, nos termos da Escritura Pública do Registro de Imóveis de fls. 15/18. Em contrapartida, a ré apresentou singelo compromisso de compra e venda, assinado por terceiro sem titularidade. Também não trouxe qualquer recibo de pagamento comprovando a quitação integral dos valores pactuados,

² Farias, Cristiano Chaves de. Reais. 11ª ed.. São Paulo: Atlas; 2015. P. 247.

demonstrando o cumprimento das obrigações contratuais, descumprindo a previsão do artigo 373, inciso II, do CPC.

No tocante ao terceiro requisito, inexistente nos autos qualquer fundamento jurídico que ampare o fato jurídico da posse a ré, à ocupação, elidindo, assim, a alegação de posse justa, o que viabiliza o êxito da ação reivindicatória em relação a demandada.

Destarte, tendo em vista o cumprimento dos requisitos para o acolhimento da pretensão reivindicatória da autora, considero acertado o juízo de procedência, o qual não comporta reparo.

No mais, apesar das alegações da parte ré, ora apelante, não há que se falar em indenização pela edificação.

Isso porque, como cediço, é necessário perquirir se quando da edificação o construtor agiu de boa ou de má-fé, porque o Código Civil estabelece que aquele que constrói em terreno alheio perde para o proprietário as coisas, com direito à indenização, se obrou de boa-fé. Contudo, se agiu de má-fé, não será ressarcido, podendo, até ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e a pagar pelos prejuízos. A propósito, sobre a matéria, Caio Mário da Silva Pereira ³:

Quem planta, semeia ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as plantas, sementes ou construções, mas tem direito a indenização, estando de boa-fé, ad instar do que ocorre com aquele que realizar benfeitorias úteis em coisa alheia. Se estiver, todavia, de má-fé, será tratado diversamente: em opção concedida ao proprietário, pode ser compelido a tudo repor no statu quo ante, retirando a planta ou demolindo a edificação; ou deixar que permaneça a benefício do proprietário e sem indenização(...).

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, vol.4, 18ªEd. p.96.

Destarte, o construtor perde o que construiu para o proprietário do imóvel, só fazendo jus à indenização se agiu de boa-fé, ou seja, se não sabia que o imóvel pertencia a outra pessoa ou se desconhecia que sua posse era injusta. Na espécie, a ré decidiu construir em imóvel alheio, de modo que está comprovada a má-fé. Registre-se, que, igualmente, para que haja a obtenção do domínio pelo instituto da acessão inversa, deve-se ser reconhecido a boa-fé no exercício da posse sobre o bem.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Os honorários fixados na sentença ficam acrescidos em 5%, observada a gratuidade de fl. 407.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR