



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017128-37.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante JOÃO BATISTA MARIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DOUGLAS MARIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1017128-37.2022.8.26.0554

COMARCA: SANTO ANDRÉ – 7ª VARA CÍVEL

APELANTE: JOÃO BATISTA MARIA

APELADO: DOUGLAS MARIA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). DANIEL LEITE SEIFFERT SIMÕES

VOTO Nº: 7065

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: Trata-se de ação de imissão na posse, na qual o autor alega ser proprietário de 1/6 do imóvel atualmente ocupado pelo réu, o qual se recusa a desocupá-lo. O requerido apresentou contestação, sustentando possuir posse justa e afirmando ter realizado benfeitorias no imóvel. Em sede reconvenção, pleiteou a condenação do autor ao pagamento das benfeitorias realizadas. A r. sentença julgou improcedentes tanto os pedidos formulados na ação principal quanto o pedido reconvenção. Inconformado, o autor interpôs recurso, postulando a procedência do pedido de imissão na posse, com a decretação de nulidade da doação realizada em favor do réu, sob alegação de má-fé. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca do alegado direito do autor à imissão na posse do imóvel, à luz da suposta posse injusta exercida pelo réu e da validade da doação de parte ideal do bem a este último. III. Razões de Decidir: O réu comprovou ser proprietário de 1/6 do imóvel por meio de escritura pública de doação realizada por seu genitor, o que afasta a alegação de posse injusta. A autorização de ocupação conferida, também pelo doador, não caracteriza má-fé. Inexistência de prova apta a demonstrar a nulidade da doação, ônus que incumbia à parte autora, nos termos do art. 373, inciso I, do CPC. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse exercida por coproprietário não se caracteriza como injusta quando amparada por autorização de outro condômino. 2. A doação de fração ideal do imóvel ao réu confere legitimidade à sua posse. Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, observada, contudo, a gratuidade da justiça anteriormente concedida.”. (v. 7065)

Trata-se de **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE** proposta

por **JOÃO BATISTA MARIA** em face de **DOUGLAS MARIA**. A r. sentença (fls. 280/289) segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Trata-se de AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE ajuizada por JOÃO BATISTA MARIA em face de DOUGLAS MARIA, ambos qualificados nos autos. Alega o autor, em síntese, ser proprietário de 1/6 do imóvel ocupado pelo réu – que, notificado, não o teria respondido, recusando-se a desocupar o bem. Por conseguinte, requer sua imissão na posse. Finaliza pela justiça gratuita.

Deferida a gratuidade processual (p. 31-32).

Regularmente citado, o réu apresentou contestação com reconvenção (p. 58-88). Preliminarmente, impugnou o valor atribuído à causa e solicitou a gratuidade de justiça. Aduz que o autor possui apenas 1/12 da propriedade enquanto seu genitor possui 1/6, e que este teria lhe autorizado a utilizar o imóvel, de modo que sua posse é justa, implicando a ausência dos requisitos necessários à imissão. Ressalta a impossibilidade do exercício do direito de posse contra condômino, destacando sua indivisibilidade. Ademais, consigna que o imóvel encontrou-se desocupado entre 2002 e 2019, sofrendo com invasões e habitações clandestinas. E por esta razão foi que os demais herdeiros autorizaram a posse do réu, para que protegesse o bem.. Destaca que é o pai do requerido quem sempre arcou com as despesas sobre a propriedade no período desabitado, e, agora, é o réu quem arca com todas as contas de consumo. Nesse sentido, informa ter desembolsado R\$ 37.856,60 para tornar o local habitável – questionando o aparecimento do demandante somente após a revitalização da residência – motivo pelo qual postula em reconvenção a condenação da parte autora ao pagamento de 8,33% sobre as benfeitorias realizadas, no importe de R\$ 3.153,46.

Concedida a gratuidade ao réu-reconvinte (p. 220).

Houve réplica à contestação e contestação à reconvenção, reiterando que o genitor do réu encontra-se vivo, de modo que o requerido não seria titular do domínio, inexistindo qualquer prova de doação do percentual que teria direito ou sequer autorização dos demais proprietários. Entende descabida a

restituição por benfeitorias, uma vez que realizadas sem consultar os proprietários (p. 223-229).

Réplica do reconvinte (p. 233-235).

Designada audiência, foi determinada a suspensão do feito, a fim de permitir a composição amigável entre as partes (p. 251).

Manifestou-se o requerente pelo julgamento do feito (p. 271), enquanto o requerido, por nova audiência (p. 265 e 275).

Na mesma oportunidade, juntou o réu a escritura de doação, pela qual recebeu de seus genitor a propriedade de 16,66% sobre o bem (p. 276-279)

Sem outras provas a produzir, tornam os autos conclusos.

É o relatório.

DECIDO. (...)

(...) É cabível o ajuizamento da ação de imissão de posse pelo proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, quando aquele, privado da coisa que lhe pertence, deseja ser imitado na posse do bem, nas hipóteses em que o ocupante possui ou detém injustamente o imóvel.

E no decorrer da instrução processual, foi comprovada pelo réu a condição de proprietário (p. 276-279).

E tampouco há falar em posse injusta, porquanto expressamente autorizada a sua posse pelos demais proprietários (p. 95).

Com efeito, o termo "imissão", quando relacionado com posse, possui significados diversos. Representa, na maioria das vezes em que é empregado, a providência urgente ou liminar para que se dê posse a quem desapropria um bem por interesse público ou para que o arrematante de uma coisa em leilão judicial obtenha o ingresso para desfrute e isso inclui, inclusive, leilões extrajudiciais como ocorre com bens vendidos para efetivar a garantia fiduciária.

A pretensão da parte autora melhor se traduziria através de uma ação de extinção do condomínio, o que, a princípio, sequer encontraria resistência do proprietário (antes da doação, p. 78). (...)

(...) Mas admissibilidade da ação de imissão de posse exige a presença de três requisitos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a posse injusta do réu. E entre aquela e a presente não se admite a fungibilidade.(...)

(...) O que tampouco foi o caso. Incontroverso que o imóvel em apreço permaneceu abandonado durante décadas até que o requerido o reformasse e lhe desse utilização conforme sua função social.

Na espécie, tratando-se de condomínio pro indiviso, é cediço que descabida a imissão de coproprietário em prejuízo de outro: (...)

(...) Nos termos do art. 1.314 do Código Civil cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.(...)

(...) Destarte, impõe-se a improcedência dos pedidos expostos na ação principal.

Examina-se, pois, a reconvenção.

Incontroversas e indiscutíveis as benfeitorias e melhoramentos realizados.

Estas, quando realizadas por coproprietário, devem ser ressarcidas pelos demais, de modo a evitar o enriquecimento sem causa daqueles que não contribuíram para a valorização do bem em prejuízo daquele que por si arcou com o necessário.(...)

(...) Todavia, o requerido-reconvinte tornou-se proprietário apenas ao final da instrução processual, mediante doação de seu genitor em relação à parte ideal que detinha (p. 276-279).

À época das benfeitorias, era o requerido, consoante já salientado, mero possuidor, embora de boa-fé. A autorização de ocupação comprovada nos autos (p. 95) deve ser tida como mero comodato. E o comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada (artigo 584, do Código Civil).

Outrossim, bem observado pelo demandante (p. 226),

malgrado se encontre autorização de posse, não logrou êxito o requerido em comprovar a anuência para a realização das obras que ora busca reaver, institutos que não se confundem: (...)

(...) Por fim, oportuno consignar que a indenização pelas benfeitorias, em regra, tem como objetivo compensar aquele que as realizou e, posteriormente, se vê livre do bem - tal como o locatário, após o fim da locação. Não é o caso. O autor, pelo contrário, recebeu por doação parte da propriedade. Assim, não seria jurídico receber a indenização sobre os valores que gastou em sua propriedade, sem autorização dos demais proprietários, para nela continuar a exercer sua posse, em detrimento dos demais.

Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na ação principal, julgando extinto o feito com resolução do mérito.

Sem prejuízo, nos mesmos termos, JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvenional.

Custas e despesas processuais de cada ação serão devidas pela parte sucumbente, além dos honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% do valor atribuído para cada causa (artigo 85, §2º, do CPC).

A execução, contudo, deverá observar a previsão do artigo 95, §3º, porquanto ambas as partes são beneficiárias da justiça gratuita. (...)”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela parte autora às fls. 292/297, contrarrazões às fls. 301/305.

Nas razões recursais de fls. 292/297, a parte autora pleiteia a reforma da sentença, visando à imissão na posse do imóvel, ao argumento de que o apelado estaria residindo no bem sem autorização. Sustenta que a r. sentença baseou-se unicamente na declaração de fls. 95, firmada pelo pai do apelado, sem que houvesse demonstração da anuência dos demais herdeiros, condôminos do imóvel. Alega, ainda, que o apelado juntou escritura pública de doação somente ao final do processo, dois anos após o ajuizamento da ação, em

tentativa de legitimar indevidamente sua posse e, assim, burlar a legislação. Argumenta que tal conduta revela má-fé, uma vez que, esgotadas as possibilidades de solução consensual da controvérsia, o apelado teria se valido de artifício para obter vantagem indevida. **Diante disso, requer a declaração de nulidade da doação por fraude e a reforma da sentença, com a consequente imissão do autor na posse do imóvel, por ser medida que se impõe.**

Recurso tempestivo e dispensado o recolhimento do preparo, ante a concessão da justiça gratuita à autora (fls. 31/32).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Viviani Nicolau em 04/02/2025 (fl. 310), transferida para este Relator em 07/02/2025 (fl. 311), conclusa em 11/02/2025 (fl. 312).

É o relatório.

A r. sentença é mantida.

Trata-se de “ação de imissão na posse” proposta por JOÃO BATISTA MARIA em face de DOUGLAS MARIA. A r. sentença (fls. 280/289) julgou improcedentes os pedidos formulados na ação principal, extinguindo o feito com resolução do mérito. Na mesma decisão, também foi julgado improcedente o pedido reconvenicional. Determinou-se que as custas e despesas processuais de cada ação sejam suportadas pela parte sucumbente, além do pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atribuído à respectiva causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Ressaltou-se, contudo, que a execução deverá observar o disposto no artigo 98, § 3º, do CPC, tendo em vista que ambas as partes são beneficiárias da justiça gratuita. Irresignada, a parte autora interpôs recurso de apelação.

A parte autora requer a reforma da sentença para obter a imissão na posse do imóvel, sustentando que o réu o ocupa sem autorização, com fundamento exclusivo em declaração firmada por seu genitor, sem a anuência dos demais herdeiros, e que a escritura de doação foi

apresentada de forma tardia, com o objetivo de legitimar indevidamente a posse, razão pela qual pleiteia sua nulidade.

Tese não acolhida.

O conjunto probatório constante dos autos revela que o requerido é, de fato, proprietário de fração ideal correspondente a 1/6 (16,66%) do imóvel, conforme demonstrado na escritura pública de doação realizada por seu genitor, juntada às fls. 276/279. Ademais, a “Declaração de Autorização de Ocupação”, datada de 24/07/2023 e assinada pelo doador, reforça a legitimidade de sua permanência no imóvel.. Tais elementos afastam a alegação de má-fé, não havendo nos autos qualquer indício concreto de que o réu tenha agido de forma dolosa ou com o intuito de fraudar direitos da parte autora.

Quanto ao pedido de decretação de nulidade da doação constante às fls. 276/279, observa-se que foram atendidos os requisitos exigidos pelo art. 104 do Código Civil, quais sejam: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei. Dessa forma, ausente vício que justifique a anulação do negócio jurídico. A parte autora não apresentou nos autos qualquer elemento probatório apto a embasar a alegada nulidade da doação, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Assim, a pretensão não merece acolhimento.

Acertada, pois, a r. sentença em sua fundamentação (fls. 282/285), ao reconhecer a legitimidade da posse exercida pelo requerido, com base na prova documental produzida nos autos: *“(...) É cabível o ajuizamento da ação de imissão de posse pelo proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, quando aquele, privado da coisa que lhe pertence, deseja ser imitado na posse do bem, nas hipóteses em que o ocupante possui ou detém injustamente o imóvel. E no decorrer da instrução processual, foi comprovada pelo réu a condição de proprietário (p. 276-279) E tampouco há falar em posse injusta, porquanto expressamente autorizada a sua posse pelos demais proprietários (p. 95)”, “Mas admissibilidade da ação de imissão de posse exige a presença de três requisitos: a*

*prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a posse injusta do réu. E entre aquela e a presente não se admite a fungibilidade. (...), (...) O que tampouco foi o caso. **Incontroverso que o imóvel em apreço permaneceu abandonado durante décadas até que o requerido o reformasse e lhe desse utilização conforme sua função social. Na espécie, tratando-se de condomínio pro indiviso, é cediço que descabida a imissão de coproprietário em prejuízo de outro: (...)**”.* (grifo nosso)

Cumpra observar o disposto no caput do artigo 1.314 do Código Civil: “*Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*”. No entanto, no caso em exame, o requerido não se qualifica como terceiro, mas sim como coproprietário do imóvel, o que afasta a pretensão possessória exclusiva formulada pela parte autora, conforme disposto na peça exordial (fl. 03): “*A ação de imissão na posse visa consolidar a propriedade em sentido amplo. No caso em tela, resta comprovado pelos documentos em anexo que o autor detém a propriedade.*”.

Por tais motivos, a r. sentença (fls. 280/289), deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando 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. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conclusão.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, observada, contudo, a gratuidade da justiça anteriormente concedida.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
Relator