



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300220

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000933-96.2009.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante ANTONIO RODRIGUES LAJA (ESPÓLIO), são apelados JOSEMIL MARCELINO LOURENÇO (POR CURADOR) e ALZIRA DE ALMEIDA LOURENÇO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 Desembargadores. IRINEU FAVA (Presidente) E AFONSO BRÁZ

São Paulo, 27 de março de 2025.

SOUZA LOPES
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 52023

APEL.Nº: 0000933-96.2009.8.26.0441

COMARCA: PERUÍBE

APTE. : ANTONIO RODRIGUES LAJA (ESPÓLIO)

APDO. : JOSEMIL MARCELINO LOURENÇO (POR CURADOR); ALZIRA DE ALMEIDA LOURENÇO

Possessória – Reintegração – Quadro probatório favorável ao autor – Esbulho demonstrado – Sentença reformada – Recurso provido.

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 697/701 que julgou improcedente a ação de reintegração de posse ajuizada por ANTONIO RODRIGUES LAJA (ESPÓLIO) contra ORLANDO LOURENÇO (ESPÓLIO), representado por ALZIRA DE ALMEIDA LOURENÇO e JOSEMIL MARCELINO LOURENÇO.

O autor recorre sustentando que desde a aquisição do imóvel, a posse direta foi exercida, mantendo a documentação, cadastro rural e impostos em dia. Destaca que foi celebrado contrato de arrendamento com Sr. João Baldoino dos Santos, pelo prazo de três anos, e foi prorrogado tacitamente por prazo indeterminado, de forma gratuita, transformando-se em comodato. Afirma que o Sr. João levou o réu e a esposa para trabalhar no sítio e estes passaram a ocupar a casa do caseiro. Diz que tempos depois, sem autorização passaram a ocupar a sede e a promover demolições e danos na propriedade. Alega que após o falecimento do Sr. Orlando, a sra. Alzira não permitiu mais a parte autora adentrar sequer na área do sítio. Alega que foi promovida a notificação judicial para desocupação e, diante da recusa, ocorreu o

esbulho, que vem corroborado pela prova testemunhal. Busca a reforma do *decisum*.

Contrariado o recurso, subiram os autos.

É o relatório.

Prospera a irresignação recursal.

Ao contrário do entendimento do D. Juízo de origem, a ação é de parcial procedência.

Trata-se de ação de reintegração de posse, ajuizada em 2009, na qual narra o autor ser senhor e legítimo possuidor do sítio “Rancho da Felicidade” e que celebrou em dezembro/1996 com sr. João Baldoíno dos Santos, contrato de arrendamento pelo prazo de 03 anos, o qual foi prorrogado tacitamente para indeterminado, de forma gratuita, transformando-se em comodato. Afirma que o sr. João, algum tempo depois, levou o réu e sua esposa para trabalhar no local e que em fevereiro de 2001 o Sr. João se retirou da propriedade, deixando o casal, com a anuência dos proprietários. Todavia, com o passar do tempo, os réus, que ocupavam a casa do caseiro, passaram a ocupar a sede sem autorização e com o falecimento do Sr. Orlando, a correqueira sra. Alzira não mais permitiu sequer o autor adentrar na área do sítio, inclusive com ameaça. Diz que promoveu a notificação judicial para desocupação e houve recusa, caracterizando esbulho. Quer a restituição do imóvel, pagamento de multa mensal pelo atraso na desocupação,

além de reparação pelas perdas e danos causados.

A fim de comprovar a posse anterior e o esbulho, trouxe cadastro do imóvel rural em seu nome, comprovante de pagamento dos impostos, termo de arrendamento realizado com o Sr. João Balduino dos Santos, proposta de comodato e de arrendamento em nome dos réus sem assinatura, boletim de ocorrência, notificação e contra-notificação para desocupação.

Não houve contestação pela parte ré. No entanto, apresentou comprovante de fornecimento de energia elétrica, cadastro de imóvel rural, algumas certidões expedidas pelos cartórios de registro de imóveis da região noticiando que não há matrícula referente ao sítio objeto do litígio.

Primeiro vale destacar que não cabe aqui discussão sobre propriedade. Embora o domínio seja o fundamento teórico da proteção da posse, o juízo possessório não se confunde com o petitório, nem é possível que este se imiscua naquele. Utilizada a via possessória, a questão da propriedade torna-se irrelevante, prescindindo-se de qualquer alegação sobre quem seja efetivamente o proprietário.

E nesse contexto, no caso em apreço, inegável que o quadro probatório é favorável ao autor.

Quando da audiência de justificação, foram ouvidas testemunhas, dentre elas, o Sr. João Balduino dos Santos, que

respondeu: “conhece o senhor Antonio Rodrigues Laja desde 1982, pois é seu vizinho. Sabe que ele faleceu, mas não sabe em que data. Fez um arrendamento com o senhor Antonio Rodrigues Laje desde 1996 a 2002. Quando havia transcorrido três anos do arrendamento o senhor Diniz apresentou o senhor Orlando ao depoente e dizendo que ele estava vindo de Jacupiranga e não tinha onde ficar. Pediu autorização dos irmãos Laja, os quais concordaram com a transferência do arrendamento para o senhor Orlando. O arrendamento foi elaborado documentalmente, com testemunhas, inclusive. O documento foi elaborado numa imobiliária do irmão de Jose Diniz. Quando encerrou o prazo do arrendamento reuniu o senhor Orlando e o depoente e os irmãos Laja, Manoel Antonio, além dos filhos do senhor Antonio, e decidiu que iria encerrar o arrendamento, para que fosse efetuado um novo contrato, que provavelmente o senhor Orlando iria dar andamento. Tomou conhecimento de que o senhor Orlando não quis assinar o documento. O negocio entre as partes versava apenas sobre arrendamento. Posteriormente comprou um sítio ali perto. Recorda-se que o sítio chamava-se “Irmãos Laja”. Não se recorda do nome “Rancho da Felicidade”. Podia ser até que tivesse também esse nome. Permaneceram no sítio o senhor Orlando e a esposa dele. Soube que o senhor Orlando faleceu e a esposa dele permaneceu no imóvel. Não se recorda do nome dela. Ficou sabendo ainda que a esposa do senhor Orlando vendeu o sítio. No dia 03/03/2009 compareceu um senhor no sítio do depoente dizendo que tinha comprado o sítio e pedindo para o depoente ser testemunha. Soube que o nome dele é André. Indagou se ele sabia que estava comprando um imóvel que estava em juízo e ele respondeu que estava tudo certo. Conhece uma pessoa chamada

Paulinho que trabalha para o André no sítio em questão. Às perguntas do patrono dos autores, respondeu: pagava pelo arrendamento celebrado com os irmão Laja um pequeno valor, na época em torno de R\$ 7,00, estritamente para arcar com o imposto. No período em que o depoente arrendou o sítio dos irmão Laja era ele quem usufruía das benfeitorias, cuidando do gado, das plantações. Nesse período, o depoente e o senhor Orlando, sucessivamente, permaneciam na casa de caseira, pois na casa grande ficavam os proprietários quando vinham para o sítio. O proprietário arcava com o pagamento dos impostos. Ficou sabendo que o senhor Orlando e a dona Alzira proibiram os proprietários de ingressarem no sítio. Às perguntas dos patronos do requerido, respondeu: acredita que o imóvel em questão possui escritura. Não sabe dizer se os imóveis daquela região possuem. Afirma que a do depoente possui desde 1939. Ouviu falar que o senhor Orlando invadiu a casa grande. Deve ter ocorrido de 2002 para cá. Não sabe dizer quando que o senhor Orlando proibiu os requerentes de ingressarem no imóvel. Quando o senhor Orlando ingressou no imóvel já havia casa, curral, cerca para criar animais. Por esse motivo acredita que não realizou nenhuma benfeitoria. Na época em que arrendou o imóvel já havia iluminação e fornecimento de energia elétrica para o imóvel. Pelo que conhece havia três irmãos da família Laja, Manoel, Antonio e um terceiro que não sabe dizer o nome. Acredita que os três eram proprietários pois eles se denominavam dessa forma. Não viu o documento que o senhor Orlando negou-se a assinar. Não recebeu nenhuma quantia pela transferência pelo arrendamento ao senhor Orlando. NADA MAIS. Lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Peruíbe, 14 de abril de 2009.” (fls. 186/187).

Foi ouvida também a testemunha Degival dos Santos, que disse: *“conhece a família Laja há aproximadamente vinte anos. Conhece o senhor Antonio Laja pois ele possuía um comércio no município de Cubatão. Certa vez foi executar um serviço de encanador no sítio do senhor Antonio Laja. Possui uma pequena propriedade aqui em Peruíbe e conhece o senhor Orlando Lourenço pois ele lhe foi apresentado pelo senhor José Rivas. Nas sabe dizer se o senhor Orlando possui algum sítio nesta cidade de Peruíbe. Conhece o senhor João Baldoino também de Peruíbe. O sítio que pertence a Antonio Laja, até aproximadamente vinte dias atrás era possuído pela viúva do senhor Orlando. Ficou sabendo que a propriedade foi vendida. Soube através de uma pessoa que possui comércio naquela região. Não sabe dizer quanto tempo o senhor Orlando e a sua esposa possuíram o sítio em questão. Às perguntas do patrono dos autores, respondeu: soube que o senhor João Baldoino recebeu uma proposta de arrendamento por um período, em relação ao sítio em questão, sendo que já viu ele por lá. Soube que foi o senhor João Baldoino que levou o senhor Orlando para o sítio. Quando visitou a casa, havia um casa sede, a do caseiro, e um paiol, conhecido como depósito. A maior parte que tinha acesso visual era cercado. Às perguntas dos patronos do réu, respondeu: soube através do senhor Antonio Laja que foi o senhor João Baldoino que lhe apresentou o senhor Orlando. Não sabe dizer se o senhor Orlando pagou o senhor João Baldoino. Visitou por várias vezes o sítio, na maioria delas a serviço. Comenta-se na região que houve uma grande degradação no sítio, presumidamente praticada pelo senhor Orlando, pois era ele que estava na posse do sítio. NADA MAIS. Lido e achado conforme, vai devidamente assinado.”* (fls. 192)

Por sua vez, a oitiva da testemunha Marly de Lourdes Nascimento (fls. 190) nada esclareceu sobre a dinâmica dos fatos envolvendo o litígio.

E no caso, a prova documental da parte autora e a prova oral produzida não deixa margem à dúvida do exercício da posse anterior no referido sítio, demonstrado pelo contrato de arrendamento firmado com o Sr. João Baldoino, assim como o pagamento dos impostos, denotando interesse em preservar a sua posse.

A prova oral também aponta que os réus ingressaram no imóvel por permissão do autor, porém mediante arrendamento/comodato, e não obstante a elaboração dos documentos pertinentes e que vieram aos autos a fls. 115/117, por motivos não explicados pela parte ré, não houve assinatura. Mas isso não desnatura a existência de comodato gratuito – inclusive verbal – pois a ré sequer negou que ingressou no imóvel sob tal condição.

O fato dos réus pagarem água ou luz ou mesmo procederem a cadastro do imóvel não legitima sua posse, aliás, sequer esclareceram como teve início.

O certo é que nada justificava a permanência dos réus no imóvel e, uma vez notificados, inclusive sob a advertência de multa em caso de não desocupação (fls. 125/127), não atendendo ao pedido da parte autora, caracterizado está o esbulho.

Não cabe indenização pela reparação dos danos, pois

não restou comprovada a situação em que o imóvel estava antes da ocupação pelos réus, que se tornou injusta a partir da notificação.

Pelo exposto, é dado provimento ao recurso para se julgar a ação parcialmente procedente, reintegrando-se a parte autora na posse do bem imóvel e condenando-se a parte ré a pagar indenização pela ocupação do imóvel, o que se dará em liquidação por arbitramento, contando-se o aluguel desde a data do recebimento da notificação.

Diante do que acima se decide, deverá a parte ré arcar com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 15 % sobre o valor da causa atualizado.

SOUZA LOPES
Relator