



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298613

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005038-98.2023.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que são apelantes CARLOS MARTINS SALAZAR (JUSTIÇA GRATUITA) e CÉLIO MARTINS SALAZAR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado AGOSTINHO FLORÊNCIO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação: 1005038-98.2023.8.26.0024

Apelantes: Carlos Martins Salazar e Outro (beneficiários da gratuidade)

Apelado: Agostinho Florêncio dos Santos (beneficiário da gratuidade)

Comarca de Andradina: 1ª Vara Juiz(a) de Direito: Dr(a). PAULO VICTOR ÁLVARES GONÇALVES

VOTO Nº 28855

APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de Improcedência- AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE PELOS AUTORES- ESBULHO NÃO CARACTERIZADO- Não comprovação das exigências do art. 561 do CPC- Retomada com base no domínio- via inadequada- Posse mansa e pacífica exercida pelo réu- Indenização- Lapso prescricional- Indenização afastada- Ação julgada improcedente- Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos,

Tratam os autos de ação de reintegração de posse c.c indenização por perdas e danos ajuizada por CARLOS MARTINS SALAZAR e CÉLIO MARTINS SALAZAR em face de AGOSTINHO FLORÊNCIO DOS SANTOS.

Nos autos em curso, foi proferida a r. sentença (fls.340/343), cujo relatório adoto, com o seguinte teor :

“III DISPOSITIVO *Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC. Diante da sucumbência praticamente integral da parte autora, condeno-a solidariamente ao pagamento total das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono da parte ré, que fixo em 15 % sobre o valor atualizado da causa (pela tabela prática do TJSP), tudo conforme dispõe o art. 85, §2º, do NCPC, levando-se em consideração a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo profissional e o tempo exigido para o serviço”.*

Insurgência recursal dos autores (fls.348/366). Postulam integral provimento da apelação para reformar o reconhecimento da prescrição, e a fim do pedido inicial seja julgado, desde logo, procedente, mediante o reconhecimento e deferimento; condenação do apelado na perda da posse ilegal, com a reintegração da posse do imóvel aos apelantes; indenização dos apelantes.

Contrarrazões(fl.370/39).

Vieram os autos a julgamento.

É o Relatório.

Exercido o juízo de admissibilidade, em cumprimento ao disposto no art. 1.010, § 3º, do CPC, consigno que o presente recurso é tempestivo, dispensada a parte autora do recolhimento de preparo, pois, beneficiária da gratuidade.

Destaco, ademais, que esta Decisão Colegiada se limita a apreciar a matéria efetivamente impugnada, em conformidade com o teor do art. 1.013, *caput*, do CPC.

Tratam os autos de Ação de Reintegração de Posse c.c indenização por perdas e danos, ajuizada por CARLOS MARTINS SALAZAR, MARIA JOSÉ DA SILVA MARTINS, CÉLIO MARTINS SALAZAR e NEUZA NUNES MARTINS, em face de AGOSTINHO FLORÊNCIO DOS SANTOS.

Os autores afirmam que são proprietários do imóvel rural matrícula n. 10.786, Livro nº 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Andradina/SP da área: de terras rurais, medindo 44.09,99ha, constituída por parte da parcela nº 22, da gleba nº 07, do imóvel denominado Fazenda Primavera, após auto de arrematação em leilão judicial datado de 24/11/1987, passando para os Autores, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Autores.

Alegam que logo após a arrematação do imóvel rural, passaram a residir no imóvel rural, para iniciarem uma

agricultura familiar. Todavia, ao tomarem posse do referido imóvel, verificaram que parte do lote estava ocupada pelo Requerido, o qual, é irmão do senhor Gerson Florêncio, a área ocupada pelo Requerido perfaz o total de 14,790ha.

Alegam os Autores que foram conversar com o Requerido para solicitar que desocupasse a parte do lote que lhes pertenciam uma vez que o auto de arrematação era muito claro quanto a área arrematada (44.09,99 ha), não havendo nenhum desmembramento, o que pode ser corroborado com a cópia da matrícula 10.786.

Nos autos da arrematação o apelado, opôs embargos de terceiros com averbação positiva na matrícula 10.786 – averbação 11, mas cancelada a citada averbação, em 22.04.1.992, em razão da averbação 12 na mesma matrícula (fls.03).

Que, mesmo após, várias tentativas de desocupação, o requerido permaneceu no imóvel. Informam que o esbulho ocorreu em 25/11/1987. Postulam a reintegração de posse e condenação do réu ao pagamento de aluguéis a partir de 22/04/1992.

Contestação (fls.120/151). Alega prescrição. Aduz que estava na posse do imóvel **desde 1.984**. Alegou que inexistia esbulho. Alega usucapião da área. Refuta o pedido de

indenização, postulando a improcedência da ação, e, subsidiariamente, requereu a indenização das benfeitorias realizadas no imóvel.

Apresentação de réplica (fls.204/220) e produção de prova oral (fls.263/266), ouvidas as partes (Célio e Agostinho) e três testemunhas (fls.293/304).

Apresentação de alegações finais (fls.305/322 e 323/339).

Esta é a síntese do necessário.

A procedência do pedido de reintegração de posse depende do indispensável atendimento aos **requisitos cumulativos** do art. 561, do CPC, *in verbis*:

“Art. 561. Incumbe ao autor provar:

*I - **a sua posse**;*

*II - a turbação ou **o esbulho** praticado pelo réu;*

*III - **a data** da turbação ou do esbulho;*

*IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou **a perda da posse, na ação de reintegração.**” (g.n.)*

A teor do que dispõe o art. 373, inc. I, do CPC,

cabe ao autor o ônus de provar o fato constitutivo do seu direito.

Assim, nas ações de reintegração de posse, o ônus de provar a posse é da parte autora, **e não se discute a propriedade ou domínio**, mas sim a sua exteriorização, circunstância eminentemente fática por sua natureza.

Como visto, a ação de reintegração de posse não é a via adequada para retomada do bem com base no seu domínio, pois se presta a legitimar, unicamente, a prova do esbulho possessório.

A esta altura, vale destaque o seguinte teor da r. sentença (fls. 341/342):

“A matrícula n. 10.786 do CRI de Andradina comprova que a parte autora é proprietária da área ocupada pela parte requerida, cuja aquisição ocorreu por arrematação em processo judicial (R.10 05 de outubro de 1988). No entanto, no presente feito, não se discute propriedade, mas sim posse. É fato incontroverso que o requerido, buscando defender a área que ocupava à época, manejou embargos de terceiro (feito 713/88 numeração CNJ 0000070-69.1988.8.26.0024). As partes falharam em trazer aos autos cópia integral de tal processo físico, o que auxiliaria, em

*muito, a resolução da lide. De qualquer sorte, pela matrícula n. 10.786 do CRI de Andradina, é possível verificar que inicialmente foi determinada a exclusão da área ocupada pelo requerido da arrematação em 02 de setembro de 1991 (Av. 11), mas que posteriormente, no mesmo processo, em 05 de maio de 1992 foi determinado o cancelamento da Av. 11, conforme descrito na Av. 12. Por tais averbações chega-se à conclusão de que o requerido foi vencido em sua pretensão deduzida em embargos de terceiro. Não é possível saber quando o processo 0000070-68.1988.8.26.0024 transitou em julgado, mas é certo que após o cancelamento da matrícula 10.786, ocorrida em 05/05/1992 (Av. 12), não havia qualquer óbice à parte autora em pleitear a reintegração de posse, o que até o ajuizamento da presente demanda não da matrícula 10.786, ocorrida em 05/05/1992 (Av. 12), não havia qualquer óbice à parte autora em pleitear a reintegração de posse, o que até o ajuizamento da presente demanda não havia ocorrido. Assim, pela teoria da **actio nata**, a partir de tal data (maio de 1992) passou a correr o prazo de prescrição aquisitiva pelo requerido (usucapião), desde que preenchidos os demais requisitos legais. Como se sabe, a usucapião é modo de aquisição originária*

da propriedade ou de outros direitos reais, que decorre da posse prolongada no tempo. São requisitos necessários para a configuração da usucapião extraordinária os seguintes: coisa hábil, posse e decurso do tempo. A posse deve ser mansa e pacífica, contínua e com animus domini. Aplica-se ao caso o prazo da prescrição aquisitiva previsto no Código Civil de 1916, de vinte anos (art. 550, CC/16). Nos termos do art. 2.028 do CC, esse é o prazo aplicável, posto que quando da vigência do CC/02, em 11 de janeiro de 2023, já havia transcorrido mais da metade do tempo previsto na legislação anterior”.

Destaco informações das testemunhas e partes ouvidas no processo em curso(fls.342).

“Até mesmo o requerente Célio Martins Salazar informou que quando entrou no imóvel respeitou a área do requerido, dizendo que o vê todos os dias. Disso extraio que, ainda que a parte requerente tenha reservas, a posse exercida pelo réu, de modo objetivo, é mansa e pacífica, já que os proprietários convivem desde longa data com o requerido, em situação de respeito, conforme frisado pela testemunha Jerônimo Agenor Fardim”.

Lado outro, cabe ressaltar, que a elaboração do Boletim de Ocorrência, não afasta a qualidade da posse do requerido (mansa, pacífica e contínua) ato inefetivo, para retirá-lo do imóvel, pois trata de comunicação de um fato, que se pretende apurar, pela autoridade policial. Boletim este, somente elaborado em **15/12/2015**.

O apelado de fato, preenche os requisitos da usucapião extraordinária, desde o ano de 1.984 como por ele invocado, em contestação *“pela Inscrição de Produtor Rural, Matrículas de Filhos do Requerido em escolas, apontando o endereço do imóvel, Notas Fiscais de aquisição produtos agrícolas e ainda indo além, ao exercer melhorias no imóvel, com a construção de casa, curral, galinheiros, conforme demonstração os documentos carreados”*.

Conforme restou documentado nos autos a posse do apelado advém do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, lavrado em 03.12.1984, em cuja transação, adquiriu uma área de 14,52 há de Gerson Florêncio dos Santos e de sua esposa, posse transferida ao comprador nos termos da Cláusula Terceira.

Nesta esteira, por vias transversas, de fato o apelado preenche todos os requisitos para a configuração da Usucapião, conforme **Súmula 237 do STF**: *“O usucapião pode ser arguido em defesa”*.

Prosseguindo sobre o quanto postulado pelos apelantes, não restou demonstrado nos autos a posse dos autores. Um dos requisitos básicos da ação de reintegração de posse, é a prova inequívoca da posse do imóvel, que se pretende reintegrar. Realizaram a prova da propriedade, que não serve de suporte para a presente demanda.

Nesse sentido, não restou comprovado nenhuma das condições para o postulado na inicial, nos termos do art. 561 do CPC:

- 1-) a existência da posse do autor;
- 2-) o esbulho praticado pelo requerido;
- 3-) a data do esbulho;
- 4-) a perda da posse.

A ação de reintegração de posse ampara o possuidor que efetivamente exerce posse sobre a área que pretende reintegrar. No caso dos autos, ao que parece discute-se o domínio da área reclamada.

Nesse sentido:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE – REQUISITOS DO ART. 561 DO

CPC/16 NÃO PREENCHIDOS - Reintegração de posse julgada improcedente - Necessária a comprovação, pelos autores, de sua posse e da ofensa imposta a esta pela ré – (Inteligência do art. 561, CPC/15)- Na espécie, não logrou os demandantes comprovarem cabalmente a anterior posse necessária à procedência de sua pretensão – Posse anterior dos autores não demonstrada – A ré, por outro lado, fez prova do exercício de sua posse sobre o imóvel - Sentença de improcedência mantida, pelos seus próprios fundamentos. HONORÁRIOS RECURSAIS – Majoração (art. 85, § 11 do Novo CPC). RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 00084232320118260564 SP 0008423-23.2011.8.26.0564, Relator:Roberto Mac Cracken, Data de Julgamento: 01/02/2018, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/02/2018)”

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Prova da posse e do esbulho. Inexistência. Inteligência do art. 561 do NCPC. Pretensão deduzida apenas com a prova da propriedade do imóvel. Impossibilidade de manejo de ação possessória. Necessidade de ajuizamento de ação petítória. Falta de interesse processual. Questão de ordem pública. Processo extinto, de ofício, sem resolução do mérito. Recurso prejudicado. (TJ-SP - AC: 10084607320168260009 SP 1008460- 73.2016.8.26.0009, Relator: Tasso Duarte de Melo, Data de Julgamento: 27/08/2021, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:27/08/2021)”

Nesta toada, não basta aos autores provarem seu direito à posse, precisam provar que de fato a exerceu ou a exerce, e que esta lhe foi retirada indevidamente.

A qualificação da ação possessória se funda na comprovação da posse (que teve ou esta exercendo) pelo autor da demanda, não no título de propriedade do bem imóvel.

O pleito indenizatório resta igualmente afastado, nos exatos termos da r. sentença, que trago à lume para fundamentar a questão:

“A partir do decurso do prazo da prescrição aquisitiva em favor do réu, a parte autora deixou de deter qualquer direito sobre o imóvel. Considerando a aplicação do prazo prescricional trienal previsto no art. 206, §3º, inciso V, do CC, qualquer pleito indenizatório da parte autora já está fulminado pela prescrição, considerando que o ajuizamento da presente demanda ocorreu apenas em agosto de 2023, ou seja, mais de 08 (oito) anos após o decurso do prazo prescricional referente a qualquer pretensão indenizatória”.

Com relação a ação de despejo ventilada, cabe aos autores, dirimir a questão e o cumprimento, junto ao juízo em que manejada a ação.

Portanto, incontestes a comprovação do esbulho, nada há para ser modificado.

Nada mais havendo para acrescentar, **adoto a r. sentença com os fundamentos trazidos em acréscimo,**

nos termos do art. 252 do RITJSP.

Tendo em vista o desfecho da ação, majoro a verba honorária em benefício ao patrono do réu, para 20% sobre o valor atualizado da causa, **OBSERVADA A GRATUIDADE CONCEDIDA**, aos autores.

Ao exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora
(assinatura eletrônica)