



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007816-39.2023.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante ROGÉRIO DO ESPIRÍTO SANTO MOURA, é apelado NELSON ALVES BARRETO.

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

São Paulo, 27 de março de 2025.

SOUZA LOPES
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 52033

APEL.Nº: 1007816-39.2023.8.26.0348

COMARCA: MAUÁ

APTE. : ROGÉRIO DO ESPÍRITO SANTO MOURA

APDO. : NELSON ALVES BARRETO

*Reintegração de posse – Preliminares rechaçadas - Não ocorrência - Preenchidos os requisitos do art. 561, do CPC - Esbulho caracterizado – R. sentença de procedência mantida – R. decisão preservada – Recurso improvido.

Cuida-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls.270/274, que julgou procedente a ação de reintegração de posse que NELSON ALVES BARRETO dirigiu contra ROGÉRIO DO ESPÍRITO SANTO MOURA, bem como improcedente a reconvenção.

Insurge-se o réu alegando, preliminarmente, que teve cerceada a sua defesa ante o julgamento antecipado da lide, sem a produção das provas oral e pericial pleiteadas. Insiste na necessidade de denunciação da lide de Abraão Leonardo da Silva e José Edivânio de Andrade. No mais, aduz que adquiriu o imóvel em questão em junho/22, pelo valor de R\$ 40.000,00, de José Edivânio, bem como que o autor nunca exerceu a posse do imóvel. Busca a reforma do r. *decisum*, com improcedência da ação e, subsidiariamente, a procedência da reconvenção, condenando-se o reconvindo ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Após contrarrazões, vieram os autos.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo do apelante.

Trata-se de ação de reintegração de posse onde alega o autor que adquiriu, mediante instrumento particular de compra e venda, em 01.12.15, parte do lote 25, quadra N, no Jardim Alto da Boa Vista (matrícula nº 4712, do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá), pelo valor de R\$ 50.000,00.

Consta da inicial que entre os meses de janeiro a junho/23, o autor fora surpreendido com a invasão do terreno pelo requerido, que iniciou a construção de uma garagem no local.

Alegando ser o legítimo possuidor da parte do imóvel, pretende a reintegração de sua posse.

A r. sentença monocrática julgou procedente a ação, nos seguintes termos:

“O processo comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista a desnecessidade de produção de outras provas, pois todas as questões de fato e de direito encontram-se devidamente expostas nos autos.

Inicialmente, rejeito a preliminar de falta de interesse processual por ausência de notificação prévia.

A notificação prévia não constitui requisito legal para o ajuizamento da ação de reintegração de posse, sendo necessário apenas que o autor comprove os elementos previstos no art. 561 do CPC: posse anterior, esbulho, data do esbulho e perda da posse. No caso dos autos, o esbulho

decorreu de ato ilícito de invasão, não havendo qualquer relação jurídica prévia entre as partes que justificasse a necessidade de notificação antecedente ao ajuizamento da ação.

Rejeito, outrossim, o pedido de denunciação da lide, pois a situação não se enquadra nas hipóteses do art. 125 do CPC. O objeto desta ação é estritamente possessório, não se discutindo questões de evicção.

A impugnação ao valor da causa tampouco procede. O autor atribuiu à demanda o valor de R\$ 28.848,10, correspondente ao valor venal do imóvel conforme certidão emitida pela Prefeitura Municipal (fls. 32). Tal parâmetro mostra-se adequado para as ações possessórias, pois representa o benefício econômico pretendido com a demanda. Vale ressaltar que o próprio réu declara ter adquirido o imóvel por R\$ 40.000,00 (fls. 90), montante que não destoa significativamente do valor atribuído à causa, demonstrando sua razoabilidade para fins de recolhimento das custas processuais.

Posto isso, no mérito, a ação principal é procedente e a reconvenção improcedente.

O ponto central da controvérsia é determinar a legitimidade da posse do imóvel, considerando as aquisições contrapostas e o exercício efetivo da posse.

Como se verifica dos autos, o autor comprovou documentalmente sua cadeia possessória desde a loteadora Prefar até sua aquisição em 2015, demonstrando que seu vendedor, Hugo Batista da Silva, exercia a posse desde 2002, inclusive com alvará de construção (fls. 14/16).

O réu, por sua vez, não comprovou vínculo entre seu vendedor e a cadeia dominial legítima.

Na verdade, os documentos juntados pelo réu (fls. 89/98) evidenciam uma cadeia de transferências precária e suspeita:

a) Abraão Leonardo da Silva vendeu o imóvel para José Edivânio de Andrade em 17/09/2021 por R\$ 30.000,00;

b) José Edivânio revendeu ao réu logo em seguida por R\$ 40.000,00;

c) As condições de pagamento (carro + parcelas) e a rápida revenda com acréscimo de valor indicam operação especulativa;

d) Nenhum dos vendedores demonstra vínculo com a cadeia dominial legítima que remonta à loteadora Prefar.

Ademais, as provas demonstram que o autor exercia a posse através da construção de muro (fls. 34), regularização de IPTU em

2019 (fls. 17/23) e manutenção regular do terreno. A alegada aquisição do réu em 2022 é contraditada pelo fato de ter solicitado ligação de água apenas em junho/2023 (fls. 177), coincidentemente na data do ajuizamento desta ação.

Assim sendo, há farta prova documental do esbulho possessório praticado pelo réu.

Quanto ao pedido reconvenicional, os próprios documentos juntados pelo réu afastam sua alegação de boa-fé, necessária para o direito à indenização por benfeitorias (art. 1.255 do CC). A cadeia de transferências documentada evidencia que o réu tinha ciência da precariedade de sua aquisição, tendo inclusive pago valor superior ao da venda anterior ocorrida poucos meses antes.

Por fim, as fotografias de fls. 34/37 comprovam que a construção realizada pelo réu ocorreu apenas em 2023, após a invasão do terreno, não havendo provas de posse anterior.

Ora, a posse de má-fé não autoriza indenização pela acessão, nos termos do artigo 1.255 do Código Civil.

[...]

Assim sendo, comprovada a posse de má-fé, o autor não possui direito de ser indenizado pelo valor da acessão referente à construção erigida no período em que ocupou ilicitamente o imóvel.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a ação principal e IMPROCEDENTE a reconvenção para determinar a reintegração definitiva do autor na posse do imóvel localizado na Rua Prefeito Dorival Resende da Silva, nº 763, Jardim Alto da Boa Vista, Mauá/SP.

O réu arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios da ação principal fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Por também ter sucumbido na reconvenção, deverá arcar com as custas e despesas processuais do incidente, assim como com honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da causa reconvenicional atualizado, devendo em ambos os casos ser observada a gratuidade da justiça.”

Pois bem.

De início, afasta-se o propalado cerceamento de defesa. O MM. Juiz *a quo* decidiu a ação de acordo com as provas constantes nos autos, não se podendo olvidar que o Julgador é sempre o *peritus peritorum*.

Ademais, as requeridas provas se mostram inúteis e desnecessárias ao deslinde da questão, não tendo aptidão para se sobrepor à prova documental.

De se consignar, também, que a questão não envolve denunciação da lide obrigatória, não estando caracterizada qualquer das hipóteses do art. 125, do CPC.

Quanto ao mais, como bem ponderado pelo MM. Juiz *a quo*, restaram preenchidos os requisitos do art. 561, do CPC.

A posse anterior do autor foi suficientemente demonstrada.

Com efeito, a despeito dos documentos colacionados pelo recorrente aos autos, que demonstram que adquiriu o terreno em testilha de José Edvânio de Andrade (que não integra a lide), certo é que o conjunto probatório lhe é desfavorável.

Não logrou o réu, como lhe competia, nos termos do art. 373, II, do CPC, êxito em comprovar fatos modificativos,

impeditivos ou mesmo extintivos do autor, que, como bem salientou a r. sentença, comprovou toda cadeia possessória do imóvel, desde a loteadora até a data de sua aquisição, em dezembro/15.

Por outro lado, bem andou o MM. Juiz *a quo* ao ponderar que, com referência ao compromisso de compra e venda firmado pelo réu, não há comprovação de vínculo com a cadeia dominial legítima.

Dito isto, comprovado que o autor é o legítimo possuidor do imóvel, aliado ao fato de que não vieram aos autos elementos competentes a autorizar a pleiteada reforma, de rigor a preservação *in totum* da r. sentença, inclusive quanto à reconvenção, eis que, ante o reconhecimento da posse ilegítima não há que se falar em indenização por benfeitorias, que, inclusive, não foram especificadas.

Em observância ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 15% a verba honorária a cargo do apelante, ressalvada a aplicação do art. 98, § 3º, do mesmo *Codex*.

Diante do exposto, nos exatos termos acima lançados, não se olvidando do art. 252, do Regimento Interno deste Tribunal, nega-se provimento ao recurso.

SOUZA LOPES

Relator