



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302080

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001291-87.2016.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante THIAGO GONÇALVES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada IVONE EMIKO CRAVO YAKUSHIJIN.

ACORDAM, em 22ª 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 Exmos. Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 27 de março de 2025

JÚLIO CÉSAR FRANCO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001291-87.2016.8.26.0606

Apelante: Thiago Gonçalves dos Santos (Justiça Gratuita)

Apelada: Ivone Emiko Cravo Yakushijin

Comarca: Suzano

Voto nº 05.191

APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO REQUERIDO. INOCORRÊNCIA DE ABANDONO DO IMÓVEL PELA REQUERENTE. POSSE INJUSTA DO REQUERIDO CARACTERIZADA. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO ACOLHIDA. AUSÊNCIA DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 1.240 DO CC. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **recurso de apelação** (fls. 453/458) interposto contra a r. sentença proferida às fls. 431/438 destes autos de ação de reintegração de posse, que julgou procedente o pedido para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na petição inicial (Rua Ayrton Senna da Silva, nº 19, Jardim Saúde, Suzano – SP e atribuiu a sucumbência ao requerido, observada a justiça gratuita.

Nas **razões do recurso**, o apelante alega que adquiriu a posse do imóvel objeto da demanda, no início do ano de 2010, cujo valor inicial pago foi de R\$10.000,00, bem como o exercício da posse ocorreu de modo ininterrupto e sem oposição, com ânimo de dono, sem que houvesse turbacão, ameaça ou alguma impugnação, além de ter realizado algumas obras no bem e ainda ter formalizado acordo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

junto à Sabesp quando da entrada no bem.

Destaca que as obras que realizou no imóvel estão comprovadas por meio das notas de materiais de construção, e foram efetivadas para que fosse o local de residência de sua família, já que não é proprietário de outro imóvel.

Ressalta que o imóvel estava em estado de abandono onde funcionava um desmanche fechada pela polícia desde agosto de 2009.

Salienta que não tinha notícias da proprietária do bem desde o ano de 2010, exercendo a posse mansa e pacífica há mais de 05 anos, o que lhe confere direito à usucapião do bem, até porque a ação foi proposta apenas no ano de 2016.

Diverge do reconhecimento de posse da autora sobre o bem e de ocorrência de esbulho, porque o contrato de venda e compra apresentado possui datas que retroagem, eis que informa que a posse foi transmitida desde fevereiro de 2006, porém ao lado da assinatura com reconhecimento de firma informa a data de 30.10.2013, além do que a testemunha Solange informou que a autora ausentou-se do local por mais de 07 anos, o que se verifica na procuração datada de 23.03.2006 e o pedido de segunda via é datado de 30.10.2013.

Aduz, ainda, que não foram considerados os documentos juntados pelo apelante relativos aos recibos e notas fiscais de materiais de construção, datados de julho a dezembro de 2010, além das contas de consumo e acordo na Sabesp, em nome de Daiane Lopes de Proença, convivente em união estável do requerido, bem como as fotos juntadas nos autos demonstram que a posse do requerido remonta ao ano de 2010.

Ressalva que a citação do autor em processo judicial efetivou-se no endereço na Rua Hermes Moura Borges, 380, Artur Alvim, São Paulo, que se trata da genitora do recorrente e isto ocorreu porque o apelante trabalha em São Paulo e visita com frequência sua mãe, que ajuda a família nos cuidados com os filhos do apelante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Elucida que o mesmo endereço da genitora foi usado para recebimento dos materiais de construção utilizados na reforma do imóvel litigioso, mas apenas como forma de economizar no valor do frete, sendo transferidos posteriormente de carro ao local da obra.

Finalmente, o apelante pugna pelo provimento do recurso e a inversão da sucumbência.

As **contrarrazões** foram oferecidas às fls. 462/474

Recurso tempestivo e isento de recolhimento de preparo, eis que o apelante é beneficiário da justiça gratuita.

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o breve relatório.

O recurso não comporta provimento.

Depreende-se da petição inicial que a acionante propôs ação de reintegração de posse do imóvel situado na Rua Ayrton Senna da Silva, nº 19 – Jardim Saúde, cidade de Suzano – SP, cujo bem foi adquirido em fevereiro de 2006 de EDOWARDO HISSACHI SHIGA, por meio do instrumento de compromisso de compra e venda de imóvel.

Segundo os argumentos da acionante: *i)* o referido imóvel está matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, sob o nº 3286, e cadastrado na Prefeitura de SP sob o nº 27019007, cujos pagamentos dos tributos foram suportados pela autora; *ii)* ela precisou se ausentar do país a trabalho e o aludido imóvel ficou sob os cuidados do advogado Bruno Angelo Stanchi, a título de locação e em dezembro de 2013, recebeu o saldo final dos aluguéis, sendo-lhe informado que o imóvel estava desocupado, *iii)* no ano de 2015, teve ciência da ocupação do bem pelo acionado e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

demais pessoas desconhecidas, cuja notificação foi enviada em 08.08.2015; *iv*) ao retornar ao país em fevereiro de 2016, se deparou com o imóvel cercado por muros e grades, além de haver uma ligação elétrica clandestina e o fornecimento de água em nome de Thiago; e *v*) houve a prática de esbulho possessório, comportando acolhimento o pedido de reintegração de posse.

Ao contestar o feito, o acionado defendeu a regularidade da posse, arguindo que houve a aquisição do bem pelo valor inicial de R\$10.000,00, no ano de 2010, e desde então o ocupa com sua família, sem qualquer oposição, além de que, realizou reformas no imóvel, quitou as contas de água por meio de um acordo, sendo que o imóvel estava abandonado e não houve esbulho, pois, a posse mansa e pacífica, que lhe garante o reconhecimento da usucapião, já que não é proprietário de outro bem.

Por sua vez, foram colhidos os depoimentos das testemunhas das partes e a r. sentença recorrida julgou procedente o pedido com base nos seguintes fundamentos:

“Vistos.

(...) Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, bem como tendo sido produzidas as provas requeridas, examina-se o mérito.

Trata-se de pedido de pedido de reintegração de posse formulado por Ivone Emiko sob o argumento de que seria a legítima possuidora do imóvel descrito na inicial, alegadamente adquirido no ano de 2006 de Edowardo Hissachi Shiga que, pelo menos até o ano de 2013, constava como promitente comprador no registro da matrícula do imóvel (ff. 21/22).

De outro lado, o réu sustentou que passou a exercer a posse do imóvel no ano de 2010 e que “a posse do imóvel foi adquirida junto a VIP Empreendimentos Imobiliários” (ff. 70/79) imobiliária que supostamente possuiria procuração da autora para praticar o ato.

Ademais, o réu sustentou que teria alcançado os requisitos da usucapião especial urbana.

A prova oral produzida em sede de contraditório, corroborou a versão dada pela autora acerca da legitimidade da sua posse.

O promitente comprador, Edowardo, prestou depoimento (ff. 361 e 365/366) e confirmou que vendeu o imóvel para Ivone mais ou menos em 2005 e que soube através do irmão de Ivone pessoa que intermediou o negócio que a autora passou a residir no imóvel depois disso.

Ainda que não tenha sido esclarecido o porquê de um negócio firmado em 2006 ter sido instrumentalizado por um contrato datado de 2013 (ff. 10/14), não há dúvida de que a posse da autora era justa e de boa-fé.

O depoimento de Bruno Angelo (ff. 361 e 365/366) que atuou como procurador da autora a partir do ano de março de 2006 (ff. 18/20) corrobora a alegação de que a partir de 2007 a autora exerceu a posse indireta do bem que foi alugado para três diferentes inquilinos. A testemunha também relatou que o último inquilino teria desocupado o imóvel no ano de 2009, em decorrência da atuação policial que identificou o funcionamento de um desmanche no local e que, após essa ocorrência, providenciou a limpeza do terreno e remoção de entulhos, às custas da autora.

Assim, tendo o último inquilino saído do local em 2009, conclui-se que o imóvel cumpria sua função social. Ademais, não se comprovou a alegação do réu de que o imóvel estaria em estado de abandono, vez que segundo seu próprio relato corroborado pelo depoimento da testemunha Isabela (f. 362, 365/366) teria ingressado no imóvel no início de 2010. O imóvel ficou alguns meses desocupado, o que não é suficiente para concluir que tenha sido abandonado.

Consigne-se que a posse é o domínio fático que uma pessoa exerce sobre uma coisa e, conforme estabelecido no art. 1.196, do CC: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Nesse sentido, resultou comprovado que a partir do início de 2010 o réu passou a exercer o domínio fático do bem, exteriorizando atributos da propriedade, época em que teria iniciado uma pequena reforma no imóvel, conforme relato da testemunha Isabela (ff. 362 e 365/366).

No entanto, o réu não comprovou a licitude da origem da sua posse. A despeito de afirmar que teria ingressado no imóvel em decorrência de negócio firmado com uma imobiliária para qual a autora teria outorgado poderes, não apresentou provas documentais ou testemunhais desse fato. Consigne-se que houve a juntada de “recibo de pagamento” com data de 02/02/2009 (f. 261) e que além de a data ser alheia à versão dos fatos do próprio réu por afirmar que a posse teve início em 2010 não há assinatura no documento, que não tem nenhum valor probatório.

Com efeito, conclui-se que o réu se aproveitou do fato da autora estar fora do país e se apossou do bem clandestinamente. Nos termos do art. 1.200, do CC, a posse do réu é injusta, obtida de forma clandestina.

Segundo a própria narrativa do réu, a posse seria de má-fé, vez que além de não haver justo título, não ignorava obstáculo para aquisição da propriedade, o que se extrai do seguinte trecho da contestação (f. 72):

O vizinho do imóvel (Sr. Antônio) sugeriu que o Réu entrasse em contato com a Sra. Ivone, residente no Japão, para esclarecimentos sobre a documentação do imóvel, pois a imobiliária não possuía tais informações.

A suposta proprietária do imóvel no Japão o atendeu e lhe disse ser impossível vir para o Brasil tratar sobre questões do

imóvel, e que teria sido enganada pela imobiliária.

Um acordo foi proposto entre as partes para devolução do que foi pago e investido no imóvel, sendo rejeitado pela suposta proprietária.

Ademais, desde meados de 2010 até a presente data, não se teve mais notícia ou contato com a suposta proprietária.

Ainda que não se tenha confirmado esse fato de que autora e réu teriam conversado por telefone no ano de 2010 - a narrativa do réu sugere a ciência acerca dos obstáculos para aquisição da propriedade.

Não foi esclarecido quando a autora tomou ciência do esbulho. Na exordial, é mencionado que somente em julho de 2015 a autora teria sido informada pelos vizinhos de que pessoas desconhecidas ocuparam o imóvel.

No entanto, Ivone deu informações imprecisas no depoimento pessoal (ff. 359, 365/366), tendo mencionado que em 2013 esteve no imóvel que estava fechado e “sem ninguém”. Ao ser questionada sobre o porquê de não ter entrado no imóvel na ocasião, mencionou que tinha gente no local. Após, passou a dizer que não tinha ninguém no imóvel, mas não conseguiu dar explicações sobre não ter chamado um chaveiro e adentrado na casa que estaria vazia.

Ainda que as versões dadas pela autora sobre a ciência do esbulho sejam nebulosas, a demanda deve ser julgada procedente, vez que com o decurso do tempo não se operou a prescrição e que o réu não completou os requisitos da usucapião - matéria de defesa.

Nos termos do enunciado de súmula n. 237 do Supremo Tribunal Federal, a usucapião pode ser arguida em defesa e, nesse sentido, o réu afirmou que a posse exercida por ele perdurou por mais de 5 anos ininterruptos e sem oposição. Assim, ainda que a reconvenção tenha sido extinta (ff. 337/338) é necessário que se

analisem os argumentos da defesa.

Os requisitos da usucapião especial urbana estão elencados no caput do art. 1.240 do Código Civil:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

*In casu, **Thiago** não comprovou que o imóvel tenha sido utilizado para sua moradia e de sua família pelo período indicado.*

O réu juntou boletim de ocorrência do dia 08/05/2016 (ff. 104/106), cuja cópia também fora juntada pela autora (ff. 160/161), de fato ocorrido no endereço do imóvel registrados como “desinteligência”. No documento, consta o seguinte relato de pessoa envolvida na ocorrência e identificada como Amanda Vanessa Pereira Gerboni:

Sou moradora desta casa a mais ou menos dois anos e ainda pago aluguel. Na data recebi policiais em minha casa e autorizei a entrada deles para que conversássemos no interior dela a respeito do processo judicial de desocupação do imóvel, autorizei eles e a senhora Ivone Emiko (...). – destaquei

Posteriormente, o réu mencionou que a Amanda seria sua prima e que residiria no imóvel juntamente com o réu e sua família e que não prestou maiores esclarecimentos por ter se sentido coagida (f. 181).

A explicação dada pelo réu, de que sua prima mentiu para Polícia Militar ao alegar que era locatária do imóvel, não convence.

*Ainda sobre o imóvel ser destinado a moradia de **Thiago** e sua família, verifica-se que foi juntada nota fiscal de materiais de construção adquiridos em agosto de 2010, cujo endereço de entrega era “Rua Hermes de Moura Borges, 390, São Paulo/SP”*

(f. 93), fato observado pela autora na réplica.

A autora também junta cópias extraídas do processo de n. 1016396-55.2016.8.26.0008, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII do Tatuapé, Comarca de São Paulo, no qual consta “termo de acordo”, datado de 26/02/2016, assinado pelo réu, enquanto representante legal de Madalena Oliveira dos Santos-ME, tendo constado que Thiago era residente e domiciliado na Rua Hermes de Moura Borges, 380, Arthur Alvim, São Paulo/SP (ff. 289/305), tendo sido citado naqueles autos neste mesmo endereço (f. 320).

Ademais, na procuração de f. 223, pela qual o réu outorgou poderes aos advogados, também consta a informação de que Thiago é residente na Rua Hermes de Moura Borges, 380, Arthur Alvim, São Paulo/SP.

Observe-se ainda, que no presente feito, o réu não foi localizado para o ato citatório no imóvel litigioso (f. 63), tendo o oficial de justiça certificado: “DEIXEI DE CITAR Thiago Gonçalves Santos, uma vez que das várias vezes que ali estive em dias e horários alternados, inclusive finais de semana, não o encontrei pessoalmente, sendo me informado pelo Sr. Jonathan Oliveria Gerboni, que identificou-se como primo do requerido, que o mesmo não possui dia e hora certos para ali ser encontrado, inclusive pernoita várias vezes no seu local de trabalho, onde por medida de cautela, tendo em vista a proximidade da audiência, entreguei-lhe a contrafé, que aceitou, comprometendo-se a avisar o requerido da audiência designada.”destaquei.

Causa estranheza o fato de o oficial de justiça não ter tido contato com o réu ou sua companheira, no local supostamente utilizado para moradia da família e que a pessoa lá encontrada tivesse o mesmo sobrenome, “Gerboni”, da mulher que alegou ser locatária do imóvel (ff. 104/106).

Nesse cenário, ainda que o réu tenha justificado que o

endereço da Rua Hermes de Moura Borges era a casa de sua genitora (ff. 324/325), não comprovou de forma inequívoca que o imóvel descrito na inicial sempre foi utilizado como moradia.

Consigne-se que as testemunhas arroladas pelo réu, Isabela e Rômulo, embora tenham relatado que Thiago residia naquele endereço, dos respectivos depoimentos não se extrai que o réu tenha residido no local desde 2010. Isabela deu relatos da época em que era uma criança de 08 anos e Rômulo afirmou ter estado no local em uma única ocasião.

Assim, havendo provas de que a posse do réu é injusta e não havendo provas de que ostenta os requisitos para usucapir o bem, a demanda deve ser julgada procedente.”

As teses recursais fundam-se na legitimidade da posse exercida pelo apelante, cabimento da exceção de usucapião e não procedência da ação de reintegração de posse.

Pois bem. De acordo com o art. 1.196 do Código Civil:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

No entanto, o art. 1.200 do Código Civil ressalva que:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”

Por sua vez, o art. 1.240 do mesmo Código estabelece que:

“Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos

ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

Nesses autos, a autora comprovou a posse do imóvel desde o ano de 2006, através do compromisso de venda e compra firmado com o Sr. Edowardo Hissachi Shiga, ainda que o referido instrumento somente tenha sido assinado no ano de 2013, isto não torna inválida a declaração de que a posse de fato foi transmitida à autora em período antecedente.

Além disso, corrobora a posse da autora desde o ano de 2006, o fato de que, até o ano de 2009, o imóvel permaneceu locado e sob a administração do mandatário da apelante, eis que ela estava ausente do país, até que teve ciência da ocupação do apelante no ano de 2015.

Não convence a tese de abandono do imóvel pela recorrida. Isso porque o abandono ocorre quando o possuidor voluntariamente abdica da posse, com a intenção de não mais exercer atos possessórios sobre o bem, enquanto a ausência refere-se à perda temporária do contato físico, sem que o possuidor perca a relação de fato com o bem ou a intenção de continuar exercendo a posse.

Ora, a apelada não teve a intenção de abandonar o bem, tanto que outorgou o mandato ao advogado Bruno para que, na ausência dela, o contrato de locação então vigente fosse administrado pelo mandatário, tanto é assim, que a autora manteve o pagamento dos tributos do imóvel.

Vale dizer que a mera ausência da apelada do país não pode ser reputada como a intenção de abandonar o imóvel.

De outro lado, o recorrente não comprovou origem lícita de sua posse, pois alegou aquisição por meio de uma imobiliária que teria representado a apelada, mas não apresentou a procuração válida da autora a referido estabelecimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ademais, a alegação de que ele pagou apenas um sinal no valor de R\$10.000,00 no ano de 2010 também não tem respaldo, eis que sequer colacionou qualquer recibo de pagamento deste sinal.

Nessas circunstâncias, as evidências constantes dos autos indicam que a ocupação do requerido ocorreu de forma clandestina, sem qualquer título jurídico hábil a conferir-lhe o direito de permanência no imóvel.

Não é só isso. A exceção de usucapião tampouco merece ser conhecida.

Em que pese a alegação do apelante de que está na posse do imóvel desde meados do ano de 2010, o referido prazo quinquenal não se consumou, porque inexistente prova de que ele se manteve no bem pelo respectivo período aquisitivo.

Os documentos que constam nos autos apontam que o recorrente declara como endereço residencial a Rua Hermes de Moura Borges, 380, Arthur Alvim, São Paulo, tanto que chegou a ser citado no referido endereço.

Além disso, no ano de 2016, o imóvel objeto da demanda estava ocupado por terceira pessoa, Sra. Amanda Vanessa Pereira Gerboni, a qual afirmou no Boletim de Ocorrência Policial que teria locado o bem do apelante há 02 anos, o que significa que ingresso dela no local ocorreu no ano de 2014. Logo, a posse “*ad usucapionem*” que teria sido iniciada em 2010, foi interrompida com o ingresso de terceira pessoa no imóvel.

Portanto, uma vez que o reconhecimento da usucapião especial urbana para efeitos de moradia exige o preenchimento dos requisitos do art. 1.240 do CC, no caso, não restou comprovada a posse qualificada por cinco anos ininterruptos e sem oposição, nem a destinação do imóvel para a moradia habitual do apelante.

Nesse contexto, evidenciada posse injusta e precária do requerido, correta a sentença que determinou a reintegração da autora na posse do imóvel, conforme o art. 561 do CPC.

Nesse sentido, já foi decidido neste Tribunal:

“POSSESSÓRIA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO – CPC, ART. 373, INCISO I – OCUPAÇÃO IRREGULAR - ESBULHO CONFIGURADO - AÇÃO PROCEDENTE – RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1006491-86.2020.8.26.0266; Relator (a): Matheus Fontes; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/01/2023; Data de Registro: 20/01/2023) (g.n.).

“Apelação Cível. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Inconformismo. Prova produzida que confirma a posse dos autores e o esbulho praticado pelos réus. Preenchimento dos requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil. Desocupação do imóvel que não legitima a ocupação clandestina. Reintegração que é medida de rigor. Sentença reformada. Ônus sucumbenciais invertidos. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1014457-22.2020.8.26.0001; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2023; Data de Registro: 05/06/2023) (g.n.).

“Possessória – Reintegração de posse – Procedência – Imóvel regularmente adquirido pelo autor por compromisso particular de compra e venda – Invasão pelo réu, sob alegação de abandono – Descabimento – Posse legitimamente adquirida pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autor - Recusa na desocupação do imóvel - Esbulho configurado - Sentença mantida - Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1014393-25.2019.8.26.0008; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022) (g.n.).

Destarte, de rigor a manutenção da r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra e, nos termos do §11º, do art. 85, do CPC, determino a majoração dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, em favor da apelada, observada a gratuidade de justiça.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator