



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003052-40.2020.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que são apelantes BIANCA SPÓSITO MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA) e PATRICK VIEIRA HONÓRIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada JULIANE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente sem voto), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 28 de março de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 39498

APELAÇÃO Nº 1003052-40.2020.8.26.0663

COMARCA: VOTORANTIM

JUÍZA: GRAZIELA GOMES DOS SANTOS BIAZZIM

APTE.: PATRICK VIEIRA HONÓRIO e outro

APDA.: JULIANE DA SILVA

APELAÇÃO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA PROCEDENTE – esbulho demonstrado – instrumento particular de compromisso de compra e venda de direitos possessórios firmado com pessoas que não eram proprietários, nem tampouco possuidores do imóvel – sentença mantida, nos termos do artigo 252 do RITJSP – recurso desprovido.

Vistos.

A ação foi assim relatada: “*Trata-se de Ação de Reintegração de Posse proposta por JULIANE DA SILVA em face de JOSÉ LEONCIO SIMÃO, PATRICK VIEIRA HONÓRIO e BIANCA SPOSITO MARTINS alegando ser proprietária e possuidora do terreno e imóvel descrito nos autos, tendo adquirido os direitos do possuidor primitivo, por meio de contrato de compra e venda no ano de 2009, mas que acabou sendo invadido pelo Requerido em meados do ano de 2018, recusando-se a desocupá-lo, mesmo depois de comunicado para tanto, inclusive construindo uma casa de alvenaria no local onde reside com sua esposa. Requereu, assim, a concessão de liminar para reintegração da área ocupada pelo requerido, e ao final, a procedência da ação, confirmando a tutela. Juntou documentos às fls. 10/38. A liminar foi indeferida às fls. 39/42, tendo sido apresentado pedido de reconsideração às fls. 47/53, que acabou sendo denegado por decisão de fls. 57/58, determinando-se, ainda, a expedição de mandado de constatação, sendo certificado à fl. 63, que o Réu não mais ocupava o local. Interposto agravo de instrumento, o*

recurso também foi denegado (fls. 108/120). Devidamente citado, o Réu apresentou contestação às fls. 64/69, buscando, em preliminar, o reconhecimento da inépcia da inicial por ausência dos documentos iniciais, enquanto no mérito, alegou que a Autora foi quem invadiu a área, tendo o Réu se retirado do local meses antes da citação, entendendo ter havido a perda do objeto da causa. Juntou documentos às fls. 70/77. Réplica às fls. 80/81, com juntada de novos documentos às fls. 85/93. Foi apresentada emenda à inicial para acrescentar os atuais ocupantes do imóvel no polo passivo (fls. 94/96 e 130/131). Contestação apresentada pelos litisconsortes às fls. 130/131, sustentando, também em preliminar, a inépcia da exordial, a falta de interesse de agir e impugnando a gratuidade processual concedida à Autora. No mérito, sustentaram a aquisição de boa-fé, tendo comprado o imóvel do corréu José Leoncio, sendo que após vieram a saber que o imóvel era de propriedade do Município, e que em data passada a Autora habitava o local, tendo a casa de alvenaria ali construída sido derrubada pela Prefeitura, porque foi beneficiada pelo programa habitacional local. Juntou documentos às fls. 148/171. Réplica às fls. 175/179. Intimadas as partes quanto ao interesse na produção de outras provas, os litigantes entenderam pela necessidade de colheita do depoimento pessoal da Autora e de José Leoncio e juntada de nova documentação (fls. 183/186), com juntada de novo documento à fl. 190.”.

A ação foi julgada procedente (fls. 198/211) para as seguintes finalidades: “*REINTEGRAR a Autora na posse do imóvel descrito na inicial, ou seja, a área correspondente ao imóvel residencial medindo 5x25, sendo 12,00 metros, e um corredor de acesso ao lote medindo 2,50 metros de largura por 40,00 metros de comprimento, situados na Avenida Jaziel Azeredo Ribeiro, nº. 1714, Vila Garcia, neste município, consolidando-se a posse plena e o domínio do bem em relação aos corréus, ficando autorizada a proceder à demolição de eventuais construções e retirada de móveis, semoventes ou similares existentes no local, e por consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Com o trânsito, expeça-se mandado liminar de reintegração de posse com as cautelas de praxe, ficando, também, autorizado a retirada de eventuais terceiros ali presentes e o reforço policial, se necessário.”. Em razão da sucumbência, os réus foram condenados no pagamento de custas, despesas*

processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observada a eventual gratuidade judicial a eles concedida.

Inconformados, os réus interpuseram apelação (fls. 214/221). Sustentaram que trata-se de bem público e a apelada não comprovou a posse do imóvel. Argumentou que a posse exercida não fora injusta, uma vez que agiram dentro dos limites da legalidade. Pugnaram pelo provimento do recurso, com a reforma da r. sentença.

Em resposta (fls. 225/232) a apelada basicamente pugnou pelo desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese necessária.

O recurso foi interposto no prazo. As custas não foram recolhidas, uma vez que os apelantes são beneficiários da gratuidade judicial (fls. 238/239). Desse modo, comporta conhecimento.

A questão foi assim dirimida: *“A ação é procedente. Como é sabido, as ações possessórias tem por objeto a proteção da posse, variando a espécie de ação conforme a espécie de moléstia sofrida, de maneira que os casos de esbulho dão ensejo à reintegração de posse, ao passo que a turbação leva ao direito de manutenção de posse, e por fim, a ameaça ao interdito proibitório. Visando a garantia a proteção possessória, a adequação do remédio legal à espécie de agressão tem lugar apenas em segundo plano, razão pela qual, no âmbito das ações possessórias, vigora o Princípio da Fungibilidade, consagrado pelo art. 554, do Código de Processo Civil. Sobre o tema, tem-se a disciplina dos arts. 1.196 e 1.210, ambos do Código Civil: (...) In casu, diante dos fatos narrados na inicial, tem lugar a ação de reintegração de posse, prevista no arts. 560 e ss., do Código de Processo Civil: (...) De natureza possessória, a reintegração visa restituir a posse que efetivamente tenha sido esbulhada, integralmente perdida, devolvendo-a ao possuidor de quem tenha sido ilicitamente tirada. O objetivo da ação é restituir devolver a posse a quem a detinha justamente, voltando-se apenas a debater a perda da posse em desfavor de indivíduo que a tenha obtido de forma ilícita, seja pela violência, por clandestinidade ou por abuso de confiança/precariedade, a denominada posse precária. Destarte, a reintegração tutela apenas a posse,*

devolvendo-a ao seu possuidor original e retirando-a de quem tenha praticado ato esbulho, necessitando para sua propositura que tenha havido a privação da posse em sua integralidade, Quanto a posse em si, nosso Código Civil adotou a Teoria Objetiva, que exige somente o exercício em nome próprio do poder de fato sobre a coisa, caracterizado como corpus, não importando o intento de deter a coisa como se sua fosse afastando, assim, o animus. Portanto, a medida só se justifica em face da efetiva provação do esbulho, excluindo as suposições ou o exercício regular de um direito. Valendo frisar, também, que, nos casos de esbulho violento ou clandestino, o art. 1.210, § 1º, do Código Civil, possibilita o uso de força própria do justo possuidor para recuperar o bem ou manter-se na sua posse. Assim é que, para a concessão de mandado de reintegração, o art. 560 do Códex preceitua que, tanto o possuidor direto, quanto o indireto, poderão requerer que o direito lhes seja restituído. Trata-se de remédio legal com vista a extinguir a prática de ato ilegal possessório, com o objetivo de devolver o poder de fato ao possuidor da coisa, desde que comprovados os requisitos legais, evitando-se, assim, a consumação de um fato não querido. Frise-se, desta forma, que, para sua concessão, a reintegração de posse exige o preenchimento de seus requisitos principais, caracterizados pela posse atual do requerente; a existência de turbacão ou esbulho possessório; e a perda da posse. Portanto, para o deslinde da causa, se faz necessário o exame dos requisitos essenciais ao manejo das causas possessórias, descritas nos arts. 560 e 561, ambos do Código de Processo Civil, com especial atenção a posse e sua perda que justifiquem o mandado de reintegração. No caso em tela, restaram presentes os requisitos legais para que a Autora eja reintegrada na posse do imóvel, previstos no artigo 561 do CPC (...) Para elucidação da causa a questão impõe análise dos fatos apresentados, além do conjunto probatório carreado aos autos. E, neste condão, a parte autora afirma que o imóvel objeto do pedido principal integra sua propriedade, eis que adquiriu os direitos de posse ainda em outubro de 2009 por meio de compromisso de compra e venda firmado com os anteriores possuidores, Sr. Izael dos Santos e Sra. Maria Aparecida Teixeira (fls. 14/15), tendo havido esbulho por parte do correquerido José Leôncio Simão desde meados de 2018, que, por sua vez, não nega a invasão, afirmando que o local seria de domínio público, sem, contudo, fazer prova alguma nesse sentido. Por seu turno, os demais correqueridos

afirmaram serem detentores dos direitos sobre a coisa em razão de contrato particular de compra e venda de imóvel, feito com o esbulhador corréu, sem, contudo, especificarem a origem da posse dele, juntando, ainda, instrumento contratual tendo como objeto apenas a posse sobre o imóvel “livre e desembaraçado de qualquer ônus judiciais ou extrajudiciais”. De fato, a versão apresentada pelo réu José Leôncio em sua contestação, por si só, já é suficiente para o deferimento do pedido inicial, uma vez que a invasão do imóvel se mostrou fato inconteste, impondo assim, a procedência do pedido inicial, que apenas foi retardado em razão da ampliação subjetiva da lide por litisconsórcio ulterior, eis que o Requerido abandonou o imóvel logo após o registro do boletim de ocorrência policial (fls. 18/21), mas antes de sua citação (fl. 56), formulando instrumento de cessão de direitos com os correqueridos, contendo objeto flagrantemente ilícito, dez dias antes de sua citação nestes autos (fls. 148/150). Outrossim, o próprio esbulhador registrou o Boletim de Ocorrência nº 1641/20 (fls. 74/75), confirmando que no local havia uma casa construída pela Autora, e que teria sido derrubada pela Prefeitura, pelo que acabou invadindo e construindo sua residência ali, por acreditar se tratar de área verde pertencente ao Município. Pode-se concluir, inequivocadamente, pela invalidez do contrato de fls. 148/149 (art. 166, inciso II, do CC) em razão da afirmativa trazida no bojo da contestação, posto que a ilicitude do objeto era de conhecimento do alienante, o qual não podia dispor da coisa, seja porque pertencia à Autora, seja porque entendia pertencer ao domínio público. Vale ressaltar, ainda, que conquanto tenha sido lavrado o contrato inválido com os corréus, apresentou contestação às fls. 64/69, omitindo-se quanto a tal ponto e a “cessão de direitos” à terceiros que até então não integravam a lide, apenas afirmando expressamente perante o Juízo que sabia não ser dono do terreno repassado. Os correqueridos, por sua vez, apesar de alegarem a aquisição de boa-fé, demonstraram conduta diametralmente oposta, confirmando em sua contestação que acreditavam se tratar de área verde de domínio público (fl. 142), cientes, portanto, que o corréu José Leôncio não podia dispor sobre a posse do terreno. Contrariando ainda a versão da contestação, há nos autos o pedido administrativo de fl. 151, em que o correquerido Patrick ingressou com solicitação de registro de propriedade junto ao Município em janeiro de 2022, mais de um ano depois da sua citação e da venda. A posse da

Autora se mostrou comprovada por meio do instrumento de compromisso de fls. 14/15, aliado às faturas de serviços de telefonia, serviços de água e esgoto e fornecimento de energia elétrica, todas endereçadas em nome da Autora para o imóvel esbulhado, dentre os anos de 2009 a 2013 (fls. 22/36), documentos que confirmam, revelando a detenção da área pela Autora desde 2009. Vale ressaltar que, embora os correqueridos tenham alegado que o local é área pertencente ao Município, tendo, inclusive, já demolido a casa de alvenaria da Requerente em data passada, nada provaram nesse sentido, violando assim o ônus processual que lhe incumbia. As imagens do imóvel, apontadas como provas nesse sentido, são inócuas para tal fim, enquanto a certidão de fl. 190 não se mostrou suficiente, indicando endereço vizinho do imóvel apontado na inicial e a existência de processo físico em andamento há quase vinte anos discutindo, também, a reintegração de posse de área indeterminada, que por ausência de certidão de objeto e pé, ou cópias das principais páginas, torna inviável a identificação do imóvel objeto da lide, inclusive, conforme ressaltado pela própria Prefeitura ao final da certidão "(...) as informações prestadas na presente certidão, não implica no reconhecimento do direito de propriedade ou posse do imóvel citado por parte da Prefeitura"(sic). Nesse sentido, ainda, breve análise das faturas juntadas pela Autora às fls. 23/38 em contraste àquelas juntadas pelos corréus às fls. 152/154. Com efeito, a questão em litígio é situação de fato que demanda a produção de provas para seu reconhecimento, estas por sua vez, são os meios utilizados para a formação do convencimento do julgador a respeito da existência de fatos controvertidos que tenham relevância no processo. (...) Cediço que o ônus da prova deve ser analisado tanto sob a perspectiva subjetiva, quanto pela objetiva; o primeiro aspecto se caracterizando pelo interesse das partes litigantes quanto a produção probatória, enquanto o aspecto objetivo, é desdobramento da impossibilidade do non liquet, orientando o julgamento da causa, com base na violação do ônus distribuído a uma das partes. Assim, se o ônus probatório incumbia ao autor, e ele não o fez, a demanda será julgada improcedente, ao passo que, se incumbia ao requerido, naquele ponto será procedente. (...) Frise-se que, sobre o caso em concreto, incide a redação do art. 1.201, do Código de Processo Civil, conferindo à Autora a presunção de boa-fé na aquisição e exercício da posse sobre a área desde 2009, diante da ausência de prova

em sentido contrário. m sentido contrário, o conjunto probatório indica que o requerido José Leôncio invadiu deliberadamente o imóvel, de maneira clandestina, abandonando-o depois do registro da ocorrência policial, transferindo sua posse ilícita aos corréus Patrick e Bianca que passaram a ocupar o local igualmente de maneira precária, eis que cientes de que o local não era do corréu José Leôncio e ainda assim decidiram exercer o domínio sobre a área. A natureza do direito em questão, posse injusta e desprovida de justo título, não é apta a fazer óbice à reintegração do imóvel por parte da autora. Inequivoco que os Requeridos Patrick e Bianca, embora tenham juntado instrumento de compra e venda de direitos de posse do imóvel, tinham plena ciência, ou no mínimo, possuíam meios para saber que o imóvel não pertencia ao vendedor José Leôncio, este, esbulhador confesso, não havendo, portanto, como se reconhecer o justo título ou boa-fé de qualquer um dos requeridos, que certamente sabiam do vício da coisa, seja ignorância voluntária, seja por conhecimento. Portanto, aplica-se, in casu, a regra prevista no art. 1.200 e ss., do Código Civil: (...) Em suma, pelo conjunto fático probatório pode-se concluir que, tanto a Autora quanto os correqueridos, à exceção de José Leoncio, adquiriram apenas os direitos de posse da área em questão, mas diferentemente dos corréus, cuja ciência dos vícios restou demonstrada nos autos, a Autora adquiriu a posse do local com boa-fé e assim a exerceu muito antes da invasão por José Leoncio, sendo-lhe, portanto, garantido o direito de restituição da coisa (art. 1.210, do CC). Por fim, ressalta-se, neste ponto, que o acolhimento do pedido nesta causa não se refere à propriedade da coisa, nem mesmo impede eventual reconhecimento da ilicitude da posse exercida pela Requerida e sua consequente perda, caso comprovado, posteriormente, que se trata de propriedade do Estado.”.

A r. sentença deve ser mantida por seus fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir, nos termos do permissivo contido no art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, de seguinte teor: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Diga-se que o STJ entendeu válida a disposição, ao reconhecer “a viabilidade de órgão julgador adotar ou retificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida

encerre omissão ou ausência de fundamentação do decisum” (REsp. 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha; REsp, 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, REsp. 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon e REsp. 265.534/DF, 4ª Turma – Rel, Min. Fernando Gonçalves).

À r. sentença, acrescentam-se poucos argumentos.

A autora, ora apelada, apresentou instrumento de compromisso de compra e venda firmado em 7/10/2009 com Izael dos Santos e Maria Aparecida Teixeira, referente ao imóvel localizado na avenida Jazeil Azeredo Ribeiro, nº 1714, Vila Garcia.

O documento faz prova de que a apelada é a possuidora do imóvel em discussão. Também apresentou faturas de serviços de telefonia, serviços de água e esgoto e fornecimento de energia elétrica, todas endereçadas em nome dela. A correspondência foi encaminhada para o imóvel esbulhado, de 2009 a 2013 (fls. 22/36).

O apelante sustentou que a área é de domínio público. Contudo, a certidão de fls. 190, emitida pela Prefeitura Municipal de Votorantim é referente a imóvel diverso, situado na avenida Jaziel de Azeredo Ribeiro, nº 1713. De resto, não há qualquer indicação da metragem de tal imóvel.

Anote-se, novamente, que a discussão dos autos é referente ao imóvel localizado na avenida Jaziel de Azeredo Ribeiro, nº 1714 (fls. 14/15).

Como bem salientado pela i. magistrada, do contrato particular de compra e venda de fls. 148/159, firmado em 16/11/2020, pertinente ao imóvel em questão, consta como vendedor José Leoncio Simão. Contudo, não consta a apelada – a legítima possuidora – como vendedora.

Assim, foi bem descartado o instrumento particular apresentado pelo apelante, pertinente à suposta compra dos direitos do imóvel junto às pessoas que não eram proprietárias, nem tampouco possuidores.

Em suma, ficou demonstrado o esbulho cometido pelo apelante no que concerne ao imóvel – de propriedade e possuído pela apelada. Corolário, a reintegração foi bem concedida. A procedência da ação era imperativa e

o recurso não merece guarida.

Tendo em vista a sucumbência em sede recursal, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios em favor dos procuradores da apelada para 12% (doze por cento) da base de cálculo eleita na sentença. Trata-se de aumento adequado para remunerar condignamente o trabalho realizado nesta sede. Os apelantes estão isento do pagamento das verbas que lhe competiram, salvo se cessados, no quinquênio, os motivos que deram ensejo à concessão da gratuidade da justiça a eles, nos termos do § 3º do artigo 98 do CPC.

Nesses moldes, **nega-se provimento** ao recurso.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator