



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001430-38.2023.8.26.0430, da Comarca de Paulo de Faria, em que é apelante MARIA APARECIDA SANTIAGO DE OLIVEIRA, é apelado JOSÉ EMENEGILDO GONÇALVES BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001430-38.2023.8.26.0430

Apelante: Maria Aparecida Santiago de Oliveira

Apelado: José Emenegildo Gonçalves Barbosa

MM. Juiz de Direito: Luan Casagrande

Comarca de Paulo de Faria - Foro de Paulo de Faria - Vara Única

Voto nº 5625

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA E RECONVENÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a Ação Reivindicatória e procedente a Reconvenção, para adjudicação de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão está assentada i) na propriedade reivindicada pela Apelante e ii) na adjudicação compulsória pleiteada pelo Réu em reconvenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Apelante comprovou a propriedade registral do bem, não obtendo êxito em comprovar a posse injusta do Apelado, que apresentou documento de aquisição do imóvel em 1992 por ela subscrito. 4. A adjudicação compulsória deve ser determinada, pois há documento comprovando pagamento do preço do bem, subscrito pela proprietária, que justifica a ocupação do imóvel por 20 anos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: O pleito reivindicatório não pode ser recepcionado ao passo que se contrapõe ao título de propriedade, prova da alienação do bem, existente, válido e eficaz, comprovando a posse justa do Apelado. Adjudicação compulsória possível devido à comprovação de aquisição e ocupação prolongada.

Legislação Citada: CC, art. 1228, CPC art. 85, §2º; 487 e 99

Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível 1002167-35.2022.8.26.0411; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; 12/06/2024, STJ - AgInt no AREsp 1512909 / RJ Quarta Turma Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, 18/02/2020.

Vistos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de apelação de sentença proferida em sede de *ação reivindicatória com pedido reconvenicional*, ajuizada por Maria Aparecida Santiago de Oliveira, em face de José Ermenegildo Gonçalves Barbosa.

A prestação jurisdicional foi provocada em razão de possuir a Apelante, segundo relata e julga comprovar, documentos que demonstram a legítima propriedade, por justo título e aquisição legal, de imóvel residencial, na cidade e Comarca de Paulo de Faria, em 1985.

Defendeu, a Apelante, que estariam presentes os requisitos previstos no art. 1.228 do Código Civil, sustentando a inexistência de venda ou intenção de alienar o bem, razão pela qual seria necessária a procedência da ação, a fim de lhe assegurar o direito sobre o imóvel, inobstante ter sido ele invadido, por volta de 2008.

Requeru a procedência do feito para expedição de mandado de imissão de posse, com condenação do Apelado ao ressarcimento dos frutos percebidos, a serem apurados em liquidação de sentença.

Em contestação (e-fls. 74/84) o Apelado arguiu, preliminarmente, ilegitimidade ativa e ausência de interesse processual, resistindo também às pretensões de mérito, ao passo que teria adquirido o imóvel no ano de 1992 da própria Apelante, pelo que não haveria esbulho possessório. Suscitou usucapião, imputando má-fé à Autora e requereu a improcedência do feito, manejando reconvenção.

Em sede reconvenicional detalhou como teria se dado aquisição do imóvel e sustentou fazer jus à adjudicação compulsória do bem.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Foi assegurado às partes a ampla defesa, com o contraditório devido, de forma que se deram, a réplica e a contestação ao pedido reconvenicional, onde, em síntese asseverou a Autora que a posse exercida pelo demandado é injusta e clandestina.

Deu-se o devido processo legal também no que se refere às provas a serem produzidas, tendo sido encerrada a instrução (e-fls. 365), apresentadas as alegações finais (e-fls. 370/377 e 378/383) e proferida a sentença (e-fls. 384/399) julgando improcedente o quanto subscrito pela Apelante e procedente o pleito reconvenicional, em suma, nos seguintes termos:

I – Quanto à ação reivindicatória (e-fls. 397):

“DIANTE DO EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por MARIA APARECIDA SANTIAGO DE OLIVEIRA, na presente Ação Reivindicatória em face de JOSÉ EMENEGILDO GONÇALVES BARBOSA. Diante da sucumbência, CONDENO a requerente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do procurador da parte ré, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da ação. Tudo isso, levando em consideração a natureza da causa, bem como o tempo e o trabalho despendidos, em conformidade com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.

II – Quanto à reconvenção (e-fls. 398):

“ANTE O EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por JOSÉ EMENEGILDO GONÇALVES BARBOSA em face de MARIA APARECIDA SANTIAGO DE OLIVEIRA, para o efeito de DEFERIR a adjudicação compulsória ao reconvinte do imóvel de matrícula n. 2.590, localizado na Rua Doracina Alves de Gouveia, n. 1.428, Bairro Cohab, em Paulo de Faria-SP. Diante da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbência, CONDENO a autora/reconvinda ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do procurador da parte ré/reconvinte, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da reconvenção, considerando, igualmente, a natureza da lide, o tempo e o trabalho despendidos, em conformidade com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.

A Autora, irresignada, interpôs apelação (e-fls. 402/443), revolvendo o quanto aduzido na instrução, pleiteando o acolhimento do pedido para reforma da sentença, a concessão dos benefícios da justiça gratuita sob alegação de não possuir recursos para fazer frente às despesas processuais, o que buscou comprovar com alguns documentos.

O Réu, embora regularmente intimado (e-fls. 466), não apresentou contrarrazões ao recurso.

O feito foi remetido à 21ª Câmara de Direito Privado, que determinou a redistribuição a uma das Câmaras da Primeira Subseção (e-fls. 469/472), chegando a esta Relatoria.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Presentes os requisitos recursais, a exceção do recolhimento do preparo frente ao pedido de gratuidade, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, razão pela qual, devidamente processado o apelo está em condições de julgamento.

Por primeiro, contudo, de ser enfrentado o requerimento subscrito pela Apelante, no tocante à concessão das benesses da gratuidade de Justiça, possível de ser pleiteado frente ao segundo grau, a teor do quanto consta no caput do art. 99 do CPC.

Sabidamente, da análise do art. 99, § 2º, do



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil, temos que o juiz somente indeferirá o pedido de gratuidade judiciária se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão. Da leitura do § 3º, do referido artigo, sedimenta-se a presunção de veracidade da alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

Tal presunção, no entanto, é relativa, podendo ser refutada pela parte e pelo magistrado, uma vez que o órgão judicante, ao analisar o pedido, *“irá examinar a natureza da ação, o valor pecuniário discutido nela, a profissão do postulante e o lugar onde reside ou tem seu domicílio; enfim, vários serão os dados que o próprio objeto da lide poderá revelar para o juiz conceder ou não o benefício postulado”* pois é na *“pessoa de quem pede o benefício que se encontram os pressupostos pessoais, de ordem econômica para deferimento ou não do pedido”*. (Assistência Jurídica Gratuita, Assistência Judiciária e Gratuidade Judiciária, Hélio Márcio Campo, Ed. Juarez de Oliveira, pp. 58 e 71.)

Na hipótese dos autos, em que pese não ter a Apelante apresentado, conforme determinado em primeira instância, documentação mais consistente sobre seus recursos financeiros, há elementos que permitem concluir por sua dificuldade para arcar com as despesas processuais, considerando também sua idade, a condição de aposentada e alguns indicativos de seu estado de saúde, que logrou demonstrar.

Do quanto adunou aos autos, a Apelante demonstrou movimentação financeira modesta e isenção de declarar renda, de forma que pode se inferir compatibilidade para a concessão da gratuidade judiciária pleiteada.

Contudo, de se destacar que os benefícios da gratuidade da justiça possuem efeitos *ex nunc*, ou seja, não retroagem, sendo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

esse, inclusive, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“Nos termos do § 3º do art. 99 do CPC/2015, presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural. Pedido de gratuidade da justiça deferido. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, os efeitos da concessão da referida benesse são "ex nunc", ou seja, não retroagem. 5. Agravo interno a que se nega provimento. Concedida a gratuidade da justiça à parte agravante - com eficácia "ex nunc". (STJ - AgInt no AREsp 1512909 / RJ Quarta Turma Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, 18/02/2020)”

Nesse cenário, a concessão da gratuidade da justiça aqui aposta, será exclusivamente para análise do presente recurso, ante a documentação trazida a esta E. Corte. Anote-se.

Posto isso, é necessário que se analise o mérito da irresignação manejada, assentada, em suma, no inconformismo da Apelante frente à improcedência da ação reivindicatória e à procedência da reconvenção.

I – QUANTO AO PEDIDO REIVINDICATÓRIO

Sustenta a Apelante que seria legítima proprietária do imóvel *sub judice* e que estaria sem a posse do bem indevidamente, em contraposição ao que aduz o Apelado, que afirma ter adquirido o bem da própria Apelante no ano de 1992, por meio de contrato particular não levado a registro.

À Apelante, enquanto autora da ação

ajuizada, caberia, a teor do art. 1.228 do Código Civil, comprovar que a posse do Apelado é injusta, sem perder de vista que a medida adotada se socorre da prerrogativa de ser destinada ao titular do domínio, com a finalidade de requerer a restituição da coisa, essa individualizada e precisa, de quem injustamente a possua ou detenha.

E, de fato, a Apelante logrou êxito em demonstrar o domínio, ao passo que o imóvel em questão está efetivamente registrado em seu nome, o que permite que se conclua que é de sua titularidade.

Em sendo assim, de início poder-se-ia concluir pelo cumprimento de um dos requisitos exigíveis para que se estabelecesse a ação reivindicatória.

Entretanto, manejando os autos, importa observar que referido registro se deu tão somente em 18.08.2014 (e-fls. 28/30), ao passo que a Apelante o adquiriu em 03/12/1985.

Não se olvida de observar que a outorga da escritura pública pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto em favor da Apelante (e-fls. 23-27) se deu em 04.09.2013 por razões formais do prévio contrato de cessão de direitos sobre o imóvel entabulado no ano de 1985 (e-fls. 20-22).

Ocorre que, nesse espaço de tempo, deu-se também o negócio jurídico entre as partes, de maneira informal em demasia, não se negue, mas que não conseguiu a Apelante desconstruir a existência e, quiçá, sua validade e seus efeitos, ao passo que o Apelado passou a ocupar o imóvel.

Às e-fls. 301 se identifica uma declaração de 23/06/1992, subscrita pela Apelante, segundo ficou positivado nos autos (e-fls. 355/357), que inegavelmente se refere ao imóvel em discussão.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatou o Apelado, em sede de primeira instância, que adquiriu o imóvel da própria Apelante, razão pela qual se deu o registro da alienação no referido documento.

Inobstante não consentir, a Apelante, com a versão da alienação, não pode o contrário demonstrar, tanto quanto não obteve êxito em sustentar, com provas, o esbulho que teria sofrido, ao passo que sua resistência à ocupação se deu só recentemente, a se considerar o tempo decorrido entre referida declaração e a alegação de posse injusta.

Mas não é só. Consta dos autos decisão judicial exarada em ação possessória (Proc. nº 00004550-34.2008.8.26.0430) promovida pela Apelante, em 29/02/2012, declarando posse justa do Apelado, considerada a negociação indicada pelo documento.

De se ressaltar que a Apelante não dá conta de desconstituir a declaração que firmou como referente ao imóvel objeto da medida judicial, tanto em sede desta reivindicatória, como, igualmente, não teve êxito em desconstituir o negócio jurídico envolvendo o imóvel na possessória referida.

Assim, a prestação jurisdicional buscada, qual seja, o pleito reivindicatório, careceu dos elementos que lhe são essenciais para o êxito, ou seja, a efetiva prova do domínio da Apelante, eis que só positivado o registro do bem recentemente (18/08/2014) e a existência de posse injusta, por parte do Apelado.

De se observar também que não foram poucas as tentativas da Apelante de retomar a posse do imóvel, malgrado não estivesse sempre à disposição das medidas judiciais que elas desafiaram em socorro à sua pretensão.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O exame dos autos, permite que se constate que tanto quanto pôde, esquivou-se, a Apelante, de comprovar em próprio benefício, eventual fraude no documento apresentado pelo Apelado.

Dessa forma, somente em sede desta consentiu com a autenticidade de sua assinatura (e-fls. 355/357), maculando a versão que desenvolveu de que teria o Apelado tomado posse do imóvel sem justo título.

No caso *sub judice* de se imprimir ao documento apresentado pelo Apelado, no mínimo, força de um recibo, o que, a prevalecer a argumentação da Apelante, a premiaria com o recebimento de valor para alienação do bem, sem efetivamente consentir que o alienante dele possa usufruir, consubstanciando-se enriquecimento ilícito.

Com percuciência observou o D. Juízo de primeira instância, que emerge dos autos a constatação de que os demandantes trataram de maneira informal e verbal a compra e venda do bem, tendo a Apelante recebido o preço fixado à época.

Sendo a aquisição do bem sujeita a financiamento, o registro ficou postergado e condicionado à quitação do ônus contraído com a instituição financiadora, o que se deu depois de 20 anos, oportunidade em que a Apelante se arrependeu da negociação.

Deu-se então a tentativa de reaver o imóvel, inicialmente pela posse, imputando ao Apelado a ilicitude na ocupação do bem, sem lograr êxito.

A expectativa da Apelante em ser restituída no bem deve ser obstada em sede desta, na medida que a outorga de quitação integral do preço, aliada ao fato de haver sentença em ação possessória,

assegurando ao Apelado a posse sobre o imóvel desde antes da escritura pública outorgada pela Companhia Regional de Habitação de Rio Preto, afastam a pretensão deduzida na exordial e reafirmada em sede deste recurso.

Há indicativos robustos que o direito de propriedade sobre imóvel *sub judice* foi alienado em 1992 ao Apelado, razão pela qual não estão presentes os requisitos para o instrumento reivindicatório manejado.

Nesse sentido a jurisprudência dessa Corte, excetuando as eventuais peculiaridades próprias de cada caso concreto:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação reivindicatória. Improcedência. Inconformismo centrado na presença dos pressupostos necessários à medida almejada. Descabimento. Conjunto probatório produzido demonstrando a qualidade de posse justa dos réus-apelados, por consequência a inexistência de um dos requisitos da lide reivindicatória. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1002167-35.2022.8.26.0411; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; 12/06/2024)

A demonstração de existência de relação jurídica, em formato de negociação, havida entre os demandantes sobre os direitos dominiais que recaem sobre o imóvel em testilha, afastam a alegação da Apelante acerca da propriedade imobiliária, sendo de rigor a manutenção da sentença de improcedência recorrida.

Pela sucumbência em grau recursal, devem ser majorados os honorários advocatícios do procurador da parte Apelada, os



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quais ficam fixados em 18% sobre o valor atualizado da ação, em observância ao art. 85 §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida em sede recursal.

II – QUANTO AO PEDIDO RECONVENCIONAL

No tocante à solução imprimida à reconvenção, igualmente não assiste razão à irresignação da Apelante.

O Apelado defendeu, em pedido reconvenicional, seu direito a ver adjudicado, compulsoriamente, o imóvel objeto da lide, alegando ter adquirido o imóvel da Apelante no ano de 1992.

Do quanto extraído dos autos, de se concluir que o negócio jurídico entabulado entre as partes assegurou que o Apelado estivesse no imóvel por 20 anos, malgrado ter se feito representar por documento distanciado do formalismo desejável para transações desse jaez.

A transação estabelecida entre as partes se deu sob o pálio do Código Civil de 1916, que em seus arts. 82 e 85, cuja redação foi mantida na atual legislação, priorizavam a existência de agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, com observância de que nas declarações de vontade se atentaria mais à intenção que ao sentido literal da linguagem.

Ainda que tenha se seguido maior rigor no Código Civil vigente, afastando da formalidade da lavratura da escritura pública somente as alienações de bens imóveis cujo valor de mercado seja inferior a 30 salários (art. 108 do Código Civil), exigindo mais formalismo, não se olvida de assegurar efetividade às manifestações de vontade do cidadão, em prol da efetivação do próprio direito material.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O documento apresentado, contém uma manifestação de vontade, reconhecida pela Apelante como legítima, eis que reconheceu sua assinatura como verdadeira e autêntica. Soma-se a ele o contexto dos fatos, dentre os quais o mais importante é a permanência do Apelado por 20 anos na ocupação do imóvel, sem que reclamasse efetiva e eficazmente a Apelante acerca de sua propriedade.

Para além disso, o pleito do Apelado, não possui em contraposição qualquer circunstância que macule a alienação do bem, eis que se tratou de um negócio jurídico cuja existência, validade e eficácia podem ser identificados, de forma que se encontra subsidiado o pedido reconvencional.

Demonstrada a aquisição do imóvel com o pagamento do preço - fato incontroverso -, sendo, o negócio, válido, e não obtendo, o adquirente, a escritura do bem, a adjudicação compulsória é medida que se impõe.

Ainda que se possa compreender o esforço empregado pela Apelante no exercício de seus interesses, se delineiam inconsistentes seus argumentos em sede desta ação.

Dessa forma, não são os argumentos do apelo aptos a infirmar os fundamentos da sentença, que se mostra correta e merece ser mantida pelos próprios fundamentos.

Pela sucumbência em grau recursal, também devem ser majorados os honorários advocatícios do procurador da parte Apelada, os quais ficam fixados em 18% sobre o valor atualizado da reconvenção, em observância ao art. 85 §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora