



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324593

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009538-59.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes BRUNA PANEGUINI SOUZA GONÇALVES e CRISTIANE PANEGUINI, é apelado ALEXANDRE ANTONIO DOS SANTOS.

ACORDAM, em 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42812

Apelação Cível nº 1009538-59.2022.8.26.0602

Comarca: Sorocaba

Apelantes: Bruna Paneguini Souza Gonçalves e Cristiane Paneguini

Apelado: Alexandre Antonio dos Santos

Interessado: Danilo Gustavo Gonçalves da Silva

Juiz (a): José Elias Themer

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. AUTOR PROPRIETÁRIO REGISTRAL. OCUPAÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL PELAS RÉS. REJEITADA ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

Disputa entre posse e propriedade prevalece o direito do proprietário. Interpretação do artigo 1228 do Código Civil. Condição de proprietário do imóvel pelo autor está devidamente comprovada pela matrícula imobiliária. Instrumento público goza de fé pública.

Posse precária das rés demonstrada. Não possui ânimo de dono, um dos requisitos para o usucapião extraordinário, o ocupante que exerce posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem. Sentença mantida.

Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária devida pelas apelantes para 20% do valor atualizado da causa.

Recurso não provido.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1228;

Código de Processo Civil, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1003324-93.2018.8.26.0084, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 26.02.2020.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de imissão na posse, movida sob alegação do autor de que adquiriu o imóvel objeto da lide, devidamente registrado e adimplindo todas as obrigações. Entretanto, mesmo após esgotado prazo dado em notificação enviada, os réus não desocuparam o imóvel.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O pedido foi julgado procedente para deferir ao autor a imissão na posse do bem de sua propriedade, condenando as rés ao pagamento dos ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

As rés Cristiane e Bruna apresentaram recurso de apelação, alegando que toda pessoa que busca usucapir um imóvel tem a consciência de que não é a proprietária do bem.

Afirmam que a suposta concessão reconhecida pela r. sentença nunca existiu, pois nenhum parente foi proprietário ou possuidor do imóvel objeto da lide, alegando que até 28 de julho de 2020 proprietária era a empresa AGROPECUÁRIA IPATINGA LTDA.

Sustentam que na mesma data da outorga da escritura de compra e venda da empresa AGROPECUÁRIA IPATINGA LTDA para o Sr. Sebastião em 28 de julho de 2020, foi outorgada a escritura de compra e venda de Sebastião ao apelado, levada a registro somente em 14 de janeiro de 2021.

Discorrem que, como seus parentes, que teoricamente teriam recebido o imóvel em discussão no ano de 2011, por compensação de serviços não realizados por Sebastião de Araújo Oliveira, que figurou como proprietário do imóvel apenas por um dia, em 28 de julho de 2020, teriam a posse do bem para conceder a elas em suposto comodato.

Argumentam que comprovado nos autos que possuem posse mansa, pacífica e sem interrupção ou oposição por mais de dez anos.

Requerem a reforma da r. sentença para reconhecer o preenchimento de todos os requisitos do usucapião extraordinário em favor das apelantes, com concessão do domínio do imóvel objeto da lide, invertendo-se o ônus da sucumbência.

O recurso foi devidamente processado, apresentadas contrarrazões. Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 514).

É o relatório do essencial.

As apelantes pretendem a reforma da r. sentença com o reconhecimento do usucapião extraordinário em favor delas.

Sustentam que tomaram posse do imóvel de Sebastião de Araújo Oliveira, como forma de compensação por serviços

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que deveriam ter sido realizados por ele à empresa Lopan Operações e Negócios Ltda, de titularidade de seus parentes.

A r. sentença deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir. O art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal estabelece que:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Consigna-se que a r. sentença bem apreciou a matéria aqui debatida como se evidencia:

"(...)A ação é procedente.

Não há dúvida alguma sobre a aquisição da propriedade do imóvel pelo autor, por meio de escritura pública lavrada em 28 de julho de 2020, registrada na matrícula n.130.718, do Segundo Registro de Imóveis desta Comarca (fls.14/16)

Também é fato, comprovado, que as rés CRISTIANE e BRUNA são possuidoras há mais de 10 anos, o que poderia frustrar a pretensão reivindicatória do autor.

Todavia, para reconhecimento da usucapião oposta em defesa, falta o animus domini, ou seja, as rés nunca exerceram posse como se fossem proprietárias, receberam o imóvel por concessão de terceiros e sempre tiveram a consciência de que não eram donas.

O autor, em depoimento pessoal, afirmou que o vendedor dizia haver inquilinos na casa, pessoas que nunca viu quando visitou o imóvel para comprar (fls.389/392). BRUNA, filha de CRISTIANE, mudou-se e adolescente para a casa, em 2011, imóvel disponibilizado por um tio, Emerson Paneguini (fls.394). E CRISTIANE relata que foi o irmão dela, dono de uma imobiliária, quem disponibilizou o imóvel (fls.399/405).

As duas testemunhas ouvidas confirmam a posse das rés (fls.406/410 e fls.411/415).

Na avaliação da prova produzida, incontestes o uso prolongado do bem, mas por meio de posse imprópria, por concessão de terceiros, prevalece o direito à posse que decorre do título de propriedade.(...).".

A tais razões de decidir, acrescente-se que a ação de imissão na posse é fundada no direito de propriedade. O meio processual é adequado, haja vista que a ação de imissão de posse é aquela utilizada por proprietário não possuidor em face do possuidor não proprietário, que é exatamente o caso dos autos.

Sobre a ação de imissão de posse, a doutrina:

"Trata-se de uma ação real e petitória. É real porque nasce de um direito in re. As ações pessoais nascem da obrigação de dar, fazer ou não fazer alguma coisa. Originam-se de um contrato ou de um delito. Na imissão, pede-se a coisa e não o cumprimento de uma obrigação. Classifica-se, ainda, como ação petitória, reservada aos adquirentes do imóvel, para haverem respectiva posse contra os alienantes".(Arnaldo Rizzardo, Direito das coisas: lei nº 10.406, de 10.01.2002, 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2011, p. 151). "(...) é tipicamente uma ação petitória que, na maior parte das situações, deverá ser adotada por quem adquire a propriedade por meio de título registrado, mas não pode investir-se na posse pela primeira vez, pois o alienante, ou um terceiro (detentor) a ele vinculado,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resiste em entregála". (Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, Direitos Reais, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Lumen Juris 2006, p. 148/149).

No caso, é certo que as apelantes alegam que cumpriram os requisitos autorizadores do usucapião extraordinário, porém acerca da pretensão do apelado em se imitir na posse de imóvel ocupado pelas apelantes, importa salientar que, na disputa entre a posse e propriedade deve prevalecer o direito do proprietário, com fulcro no artigo 1228 do Código Civil.

A condição de proprietário do imóvel do apelado está devidamente comprovada pela matrícula imobiliária (fl. 16). Tal documento goza de fé pública.

Anote-se que a cadeia registral até chegar ao apelado está devidamente comprovada pela matrícula imobiliária do bem (fls. 15/16).

Ademais, a apelante Cristiane, em seu depoimento pessoal, afirma que recebeu o imóvel para morar de seu irmão. Questionada se a casa era dele, respondeu que era do seu irmão e do sócio, que seria Sebastião (fl. 400). Porém, nada há nos autos que comprove que o irmão de Cristiane era proprietário do imóvel.

Os elementos constantes dos autos autorizam concluir que a situação das apelantes não caracteriza posse qualificada, mas verdadeira posse precária, sem demonstração efetiva de inversão da natureza da posse.

Desse modo, não possui ânimo de dono, um dos requisitos para o usucapião extraordinário, o ocupante que exerce posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem.

Nessas condições, está caracterizada a permanência injusta das apelantes no bem. Deve ser possibilitado o pleno exercício do direito de propriedade existente em favor do demandante.

Vale realçar:

"Apelação. Ação de imissão de posse proposta por proprietário não possuidor contra possuidores não proprietários. Procedência. Insurgência dos réus. Descabimento. (...). Imissão na posse cabível, pois o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (...). Sentença mantida. Recurso improvido" (TJSP; Apelação Cível 1003324- 93.2018.8.26.0084; Relator: Pedro de Alcântara da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/02/2020).

No mais, em virtude do disposto no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil ficam majorados os honorários advocatícios devidos pelas apelantes para 20% do valor atualizado da causa.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: *"o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida"*.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
Relator
(documento assinado digitalmente)