



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000106-34.2018.8.26.0512, da Comarca de Rio Grande da Serra, em que é apelante EMAE - EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA, é apelado EXPEDITO PIRES DE ALMEIDA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso e majoraram os honorários advocatícios, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1000106-34.2018.8.26.0512

Apelante: Emae – Empresa Metropolitana de Águas e Energia

Apelada: Expedito Pires de Almeida Filho

Comarca: Rio Grande da Serra – Vara Única

Juiz (a) de 1º Grau: Heitor Moreira de Oliveira

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32026

DIREITO CIVIL – Coisas – Posse – Esbulho/Turbação/Ameaça – Reintegração/Manutenção de Posse – Sentença de improcedência – Pretensão de proteção possessória de área de interesse público, integrante do Reservatório Billings, ocupada por invasores desconhecidos – Peça inicial que apresentou, como único elemento identificador, imóvel situado “próximo à estrada Guilherme Pinto Monteiro, altura do número 1092, Recanto Monte Alegre, Rio Grande da Serra” – Cumprimento do mandado citatório na Av. Guilherme Pinto Monteiro, nº 1092, local que corresponde ao local de residência do réu Expedito Pires de Almeida Filho – Alegação de ilegitimidade passiva, vez que o imóvel ocupado pelo réu não se confunde com a área pertencente à autora, porquanto se encontra “do outro lado da avenida Guilherme Pinto Monteiro”, fato, posteriormente, comprovado pela prova pericial – Inércia da autora, à época, de verificação da alegação e, por conseguinte, de sanar o vício existente - Ilegitimidade passiva - Teoria da Asserção – Higidez do julgamento meritório – Sentença mantida - **Recurso desprovido**; e, majorados os honorários advocatícios (CPC/2015, art. 85, § 11).

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida em 25/07/2024 (fls. 510/514), de relatório adotado, que “JULGO[U] IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o processo com análise do mérito, o que faço com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, arcará a autora com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos

termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.

Apelo da autora (fls. 528/550), oportunidade em que alegou que, “pelas provas documentais acostadas à exordial, a posse da Apelante sobre o imóvel em litígio”. Sustentou que, embora tenha peticionado que “os esbulhadores fossem citados para na oportunidade contestarem a presente ação. Tal requerimento não foi apreciado por este juízo razão pela qual, caracterizado estaria o vício de omissão, que merecia ser sanado nos Embargos Declaratórios opostos”. Aduziu que, ante a ilegitimidade passiva do Sr. Expedito Pires de Almeida Filho, se impõe a citação dos demais esbulhadores, mormente porque, “conforme laudo pericial de fls. 431/461 restou cabalmente demonstrado a invasão no imóvel da Requerente, motivo pelo qual, a r. sentença deve ser reformada para que determine a citação dos esbulhadores e o prosseguimento do feito”. No mais, observada ilegitimidade da parte passiva, alegou que “não há que se falar em julgamento improcedente, razão pela qual requer seja anulada a r. sentença, com a determinação do regular andamento do feito em 1ª Instância e expedição de novo mandado de citação aos demais esbulhadores”.

Contrarrazões às fls. 556/560.

É o relatório.

Recurso conhecido. Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Partes legítimas e regularmente representadas. A apelação interposta, em 19/11/2024, é tempestiva e preparada (fls. 551/552).

A sentença está proferida com fundamentação que segue copiada: “(...) *É o relatório. DECIDO. O feito comporta julgamento, pois, para o deslinde da presente questão, mostra-se desnecessária a produção de outras provas além das já carreadas aos autos. Trata-se de ação de reintegração de posse c/c demolição da construção e pedido de tutela provisória proposta por EMAE - EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A. em face, a princípio, de OCUPANTES NÃO IDENTIFICADOS, situados em área integrante do*

Reservatório Billings, próxima à estrada Guilherme Pinto Monteiro, altura do número 1092, Recanto Monte Alegre, em Rio Grande da Serra. Requer, em apertada síntese, a sua reintegração definitiva na posse da área, condenando os requeridos ao restabelecimento do local ao estado anterior e pagamento de eventuais multas por danos causados ao meio ambiente. O pedido é improcedente. Se não, vejamos. Conforme se denota dos autos, o vício da presente ação se constituiu desde o seu início. Isso porque o Mandado de Citação expedido às fls. 131/132 tinha o claro objetivo de citação dos "ocupantes não identificados" da "Área integrante do Reservatório Bilings (...) próxima à Estrada Guilherme Pinto Monteiro, 1092". O Oficial de Justiça à época citou o proprietário do imóvel localizado à Av. Guilherme Pinto Monteiro, 1092, qual seja, o requerido Sr. Expedito Pires de Almeida Filho (fl. 163). Em sua resposta, em preliminar de contestação, o requerido tratou de indicar sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, pois, com certa razão, "não se vislumbra o nome do requerido bem como notificação de irregularidade ou foto do seu imóvel", possuindo imóvel distinto da área de propriedade da autora (fl. 165). Todavia, não bastasse a "mera" alegação do requerido acerca de sua ilegitimidade passiva, a parte autora, em réplica, continua a defender a legitimidade daquele para figurar no polo passivo (fls. 240/241). Além disso, em que pese a ação tenha sido proposta em face de "ocupantes não identificados" (no plural) da referida área, bastou a citação de um único morador para que a autora insistisse no prosseguimento da ação, quando caberia a ela aventar possível irregularidade em sua próxima oportunidade de se manifestar nos autos, o que não foi feito. Assim, entre idas e vindas dos autos ao E. Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio de recursos interpostos pela autora, somente agora, em sua última manifestação, esta parece reconhecer o erro ao requerer "nova perícia no local para que o responsável por este imóvel seja identificado" (fl. 503). Pois bem. Novamente, o cerne da questão cinge-se em saber se o imóvel da parte ré invade parcialmente ou não o terreno da parte autora, como esta alega estar acontecendo. Conforme laudo pericial apresentado às fls. 431/461, o i. Perito, por meio de imagens, gráficos, satélite e fotografias, conclui: o imóvel do réu, situado à Estrada Guilherme Pinto Monteiro, nº 1092, não atinge a área da requerente. Nesse sentido, vejamos algumas

de suas ponderações, ipsis litteris: "A seguir reproduzimos a planta de loteamento, constante de fls. 196, onde constatamos que o lote do Requerido está no lado oposto da Estrada Guilherme Pinto Monteiro, portanto, não sendo atingido pela cota 747, linha de divisa da área da Requerente." (fl. 442) [grifamos] "Se a ação se refere ao imóvel da "Rua Guilherme Pinto Monteiro, nº 1.092, conforme Notificação apensada nos autos a fls. 115, fotos nº 11 e nº 12 de fls. 113 do Relatório de Fiscalização apenso nos autos às fls. 126 e planta do levantamento topográfico "item 09" apenso nos autos à fls. 103", ratificamos o laudo pericial, concluindo que o imóvel situado na Rua Guilherme Pinto Monteiro, nº 1.092 não é atingido pela Represa de propriedade da Requerida." (fl. 489) [grifamos]. Além disso, o Expert apresenta levantamento topográfico indicando com precisão as áreas de terceiros que invadem a área da requerente, conforme fotos às fls. 444/453, sem que nela esteja incluído o imóvel de propriedade de Expedito Pires de Almeida Filho, ora réu. Portanto, em vista de sua ilegitimidade passiva, amplamente comprovada no decorrer de toda ação, o caso é de extinção do presente feito. Poderá a parte autora, se o caso, valendo-se dos laudos técnicos aqui apresentados, ajuizar nova ação em face dos corretos invasores. Por fim, considerando que, segundo entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça (cf. REsp 1.561.498/RJ), adotou-se no direito brasileiro a teoria da asserção, acaso constatada a impertinência subjetiva da parte após ultrapassada a fase postulatória, deve ser a ação julgada improcedente".

Consoante se vislumbra dos autos, a presente lide tem origem em ação ajuizada pela autora, ora apelante, que, com fulcro na alegação de invasão de área de interesse público, integrante do Reservatório Billings, pleiteou a proteção possessória sobre imóvel situado "próximo à estrada Guilherme Pinto Monteiro, altura do número 1092, Recanto Monte Alegre, Rio Grande da Serra" (fls. 01).

Embora a autora, em sua peça exordial, tenha alegado o desconhecimento da identificação do(s) invasor(es) do local, após a citação, por oficial de justiça, do requerido Expedito Pires de Almeida Filho, ocupante do imóvel localizado na Av. Guilherme Pinto Monteiro, nº 1092 (fls. 163), e posterior

apresentação da contestação, pelo qual foi alegada a ilegitimidade da parte passiva, uma vez que, “como se pode verificar nos documentos que acompanham esta contestação, o requerido possui imóvel distinto da área de propriedade da autora, estando do outro lado da avenida Guilherme Pinto Monteiro” (fls. 165), a parte autora não impugnou especificamente tal alegação, tendo pugnado pela continuidade do feito.

Reconhecida a necessidade da produção da prova técnica pleiteada pela autora, conforme determinado pelo v. acórdão de fls. 371/375, foi apresentado laudo nos seguintes termos (fls. 431/461):

“(…)

2.) *Vistoria.*

2.1.) *A área em estudo está situada na Estrada Guilherme Pinto Monteiro, 1092 – Recanto Alpino, (...).*

(…)

3.) *Análise da Questão.*

3.1.) *O Requerido adquiriu uma área de terreno com área de 458,00 m², matriculado sob nº 11.937 no Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, constante às fls. 176, adquirido através do contrato de compra e venda de fls. 188/190 do lote 02 da quadra B do loteamento Recanto Alpino, com área construída de 183,67 m², conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Rio Grande da Serra, (...).*

A seguir reproduzimos a planta de loteamento, constante de fls. 196, onde constatamos que o lote do Requerido está no lado oposto da Estrada Guilherme Pinto Monteiro, portanto, não sendo atingido pela cota 747, linha de divisa da área da Requerente (...)

3.2.) *Analizando a própria planta juntada pela Requerente às fls. 103 que acompanhou a inicial, constatamos que o imóvel do Requerido situado à Estrada Guilherme Pinto Monteiro, 1092 fica no lado oposto da referida estrada, (...)*

3.3.) *Definido que a Área do Requerido Expedito Pires de Almeida Filho, constante do lote 02 da quadra B do loteamento Recanto Alpino, situado na Estrada Guilherme Pinto Monteiro,*

1092, não atinge a área da Requerente, apresentaremos o levantamento topográfico onde constatamos que diversas outras áreas de terceiros invadem a área da Requerente” (g).

Após, em reconhecimento do equívoco, manifestou a parte autora que “o imóvel objeto desta ação é o imóvel denominado “Item 09” no levantamento topográfico apenso nos autos a fls. 103 dos autos, e que se faz necessário uma nova perícia no local para que o responsável por este imóvel seja identificado, e seja também mensurado o quanto do imóvel denominado “item 09” (conforme demonstrado na figura 02 deste parecer) está dentro do Reservatório Billings” (fls. 503/504).

Ainda que incontroversa a ilegitimidade de parte do requerido Expedito Pires de Almeida, falece razão à alegação de continuidade do feito para a citação daqueles que efetivamente ocupam a área de titularidade da autora.

A despeito da documentação apresentada pela parte autora (fls. 93/127), a peça inicial apresentou, como elemento identificador do(s) invasor(es), o local situado “próximo à estrada Guilherme Pinto Monteiro, altura do número 1092” (fls. 01), que, por sua vez, corresponde ao endereço de residência do réu Expedito Pires de Almeida Filho, local onde foi cumprido o mandado citatório (fls. 160/162 e 163).

Some-se, ademais, que, mesmo após a alegação, em contestação, de que o imóvel de titularidade do réu era “distinto da área de propriedade da autora, estando do outro lado da avenida Guilherme Pinto Monteiro” (fls. 165) – fato posteriormente comprovado pela prova técnica elaborada -, a parte autora não cuidou de verificar a alegação e, por conseguinte, de sanar o vício existente.

Neste turno, observado que a legitimidade da parte passiva foi verificada após a estabilização da ação, bem como observada a Teoria da

Asserção, se afigura hígida prolação de r. sentença com julgamento meritório.

Nesse sentido, precedente do C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SOLIDARIEDADE. RECONHECIMENTO PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM. REVISÃO. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO MONTANTE PAGO, INCLUSIVE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. CABIMENTO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. VIOLAÇÃO DO DIREITO. INTELIGÊNCIA DO ART. 186 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa de prestação jurisdicional.

2. Segundo a teoria da asserção, aceita pelo STJ, a presença das condições da ação, entre elas a legitimidade passiva, é apreciada à luz da narrativa contida na petição inicial.

3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ ao caso em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial - solidariedade - reclama a análise dos elementos probatórios produzidos na demanda.

4. Na resolução do contrato de promessa de compra e venda, é possível a devolução integral do que foi pago, inclusive da comissão de corretagem, fazendo as partes voltarem ao status quo ante.

5. O mero inadimplemento contratual em razão da demora na entrega da unidade imobiliária não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, salvo quando se tratar de excessivo atraso apto a gerar aborrecimento ou dissabor cotidiano capaz de causar dano extrapatrimonial.

6. Não há falar em início do prazo prescricional antes do

nascimento da pretensão, que se dá com a violação do direito (art. 189 do Código Civil).

7. Agravo interno desprovido”.

(STJ, AgInt no AREsp nº 2.425.377/RJ, 4ª T., Rel. Min. João Otávio de Noronha, Dj 18/02/2025)

E desta C. Câmara:

“Apelação - Ação de reintegração de posse - Sentença de procedência - Apelo do réu. Cerceamento de defesa - Não ocorrência - Provas constantes dos autos suficientes para a definição sobre os pontos controvertidos da demanda. Ilegitimidade passiva - Pela teoria da asserção, há descrição na exordial a envolver o réu, sendo certo que apenas a análise de mérito é que pode afastar ou não a responsabilidade que a ela se imputa. Proteção possessória - Conjunto probatório a indicar o exercício e a anterioridade da posse indireta da parte autora sobre o imóvel objeto da lide - Requisitos do art. 561 do CPC preenchidos - Réu que não se desincumbiu de seu ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme art. 373, inciso II, do CPC, mormente considerando a ausência de contrato de locação em vigor, firmado com legítimo locador, o que se soma à prévia notificação para desocupação do imóvel e à ausência de juntada de recibos que comprovassem o pagamento regular de locativos - Ordem de reintegração mantida. Recurso improvido”. (TJSP, Apelação nº 1056871-79.2023.8.26.0114, 37ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Afonso Celso da Silva, Dj 11/03/2025)

“APELAÇÃO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito, cumulada com o ressarcimento de valores (em dobro) e indenização por danos morais. Contrato de seguro de vida. Negativa de contratação. Descontos do prêmio em conta corrente. Legitimidade passiva do Banco Bradesco. Configuração. Aplicação do princípio da asserção. A legitimidade é constatada em conformidade com a narração fática constante da inicial, e não com os termos da contestação ou do recurso. Existência ou não de responsabilidade que se refere ao mérito da causa, ensejando a procedência ou não. Interesse de agir. Reconhecimento. A simples resistência à pretensão basta para a configuração de tal condição da ação, sendo necessário o provimento jurisdicional pleiteado. Declaração de inexigibilidade de

valores imperativa, uma vez que a contratação do seguro não restou comprovada, a restar injustificado o débito do prêmio. Ressarcimento dos valores debitados que é consequência automática do reconhecimento de inexistência de fundamento para a cobrança. Responsabilidade que também cabe ao Banco Bradesco, uma vez que operacionalizou os descontos sem a verificação da efetiva existência de contratação e de autorização por parte do autor. Ausente contrato apto a justificar o lançamento dos débitos, deve-se reconhecer a violação à boa-fé objetiva, donde o ressarcimento deve ser realizado em dobro. Dano moral. Não verificação. Ausência de indicação de qualquer desdobramento relevante apto a causar abalo psíquico ou violação a direito da personalidade. Teoria do desvio produtivo afastada, por não comprovada a perda do tempo útil. Hipótese em que resta configurado mero aborrecimento. R. sentença parcialmente reformada. Recurso do réu provido para afastar condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Recurso da autora prejudicado". (TJSP, Apelação nº 1000730-84.2024.8.26.0185, 37ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sergio da Costa Leite, Dj 05/02/2025).

No mais, considerando-se que o levantamento topográfico constante da prova técnica elaborada indicou, com precisão, as áreas objeto de irregular ocupação (fls. 444/453), deverá a parte autora se valer de em ação própria, a defesa de seus direitos.

Nessa quadra, o recurso interposto é desprovido, seguindo a r. sentença mantida também com ratificação de seus próprios e jurídicos fundamentos (RITJSP, art. 252).

E, por oferecidas contrarrazões, majoro os honorários advocatícios para 15% (NCPC, art. 85, §11).

Anoto ainda entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na temática o Colendo Superior Tribunal de Justiça estabelece que: *“São numerosos os precedentes nesta Corte que tem por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada”* (Rec. Esp. 94.852, SP, Rel. Min. Fontes de Alencar, DJ 13.09.99, pg.1088).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso interposto**. Majorados os honorários advocatícios (CPC, art. 85, §11).

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator

(assinatura eletrônica)