



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001464-24.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONCEIÇÃO DOS ANJOS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada TAIUANA PEREIRA MOTA (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) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001464-24.2023.8.26.0006

Apelante: CONCEIÇÃO DOS ANJOS PEREIRA

Apelado: TAIUANA MOTA PEREIRA

2ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha da França – Comarca de São Paulo

Voto nº 14.964

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO.

AÇÃO POSSESSÓRIA. POSSE ANTERIOR E ESBULHO NÃO DEMONSTRADOS. PRETENSÃO PETITÓRIA DA AUTORA. DIREITO À PROTEÇÃO POSSESSÓRIA NÃO RECONHECIDO. *Ação de reintegração que envolve imóvel com três moradias, uma ocupado pela autora, a outra pela ré (sobrinha da autora) e a terceira pela irmã da autora e tia da ré. Sentença de parcial procedência. Recurso da autora. A r. sentença determinou apenas a retirada dos animais do local pela ré. Situação de copropriedade e composesse. Pedido de reintegração de posse da totalidade do imóvel baseado no direito de propriedade e em desavenças familiares, o que não bastava para o deferimento do pedido de reintegração na extensão pretendida. Ré que reside no imóvel há anos, com a autorização de seu pai, um dos coproprietários. Em relação à aplicação do art. 1314 do Código Civil, é certo que se refere à área comum ocupada pelos condôminos, não sendo fundamento para pleitear a reintegração da posse. Pretensão da autora de reintegração fundada apenas na alegação de propriedade do bem. Inadmissibilidade. Juízo possessório não se confunde com o Juízo petitório. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Ação julgada parcialmente procedente.*

SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora **CONCEIÇÃO DOS ANJOS PEREIRA**, no âmbito da ação de reintegração de posse ajuizada em face de **TAIUANA MOTA PEREIRA**.

A r. sentença (fls. 841/845) **julgou parcialmente procedente a ação**, com destaque à seguinte fundamentação acompanhada do dispositivo: " O pedido é *procedente em parte* e o pedido contraposto é *improcedente*. A decisão que saneou o feito definiu como ponto controvertido a questão de fato relativa: a) ao comportamento antissocial da ré, causando conflito de convivência no imóvel pertencente à família; b) à ausência de autorização dos demais coproprietários quanto à permanência da ré no imóvel objeto da lide; c) ao tempo em que a ré habita o imóvel. A autora afirma que é legítima coproprietária do bem imóvel descrito na petição inicial e relata que o imóvel foi ocupado indevidamente pela ré, sem sua autorização, caracterizando-se o esbulho possessório permissivo da reintegração de posse. Na prova oral colhida a testemunha arrolada, Sra. Maria Auxiliadora, vizinha das partes, afirmou que a ré tem muitos cachorros e latem muito. Disse que não tem acesso ao quintal mas ouve o barulho dos animais. Indagada, disse que a última vez que ouviu discussões entre as partes foi no ano passado. Disse que havia muita sujeira no local, mas ultimamente não mais presencia este fato. A testemunha Sra. Zulmira, irmã da autora e tia da ré, ouvida como informante, disse que não concorda com a permanência da ré no local, em razão do conflito existente entre as partes. Disse que a autora cuida de um irmão portador de esquizofrenia e o ambiente está insustentável. No entanto, disse que o pai da ré, também herdeiro do imóvel, permite que a filha more no local. O pai da ré, coproprietário do imóvel, Sr. Jerônimo, ouvido como informante, relatou que está impedido de frequentar o local em razão de medida protetiva concedida à autora. Afirmou que autorizou a presença da ré no local e que saiu da casa em 2016 e a filha permaneceu no local com sua anuência. Ainda como informante, foi ouvida a Sra. Irene, coproprietária, que afirmou não ter problemas de convivência com ré e que concorda que ela permaneça no local, pois a autora prometeu que tiraria os cachorros do local. A lide, portanto, reside na alega impossibilidade de permanência da ré no terreno pertencente à sua família, por motivo de comportamento antissocial e perturbador do sossego dos demais condôminos, fato que restou parcialmente comprovado. Vejamos. Ao contrário do que alega a autora, a ré não é detentora do imóvel pertencente ao seu pai, coerdeiro, sem autorização de todos os demais coproprietários. Como indicado na petição inicial, o imóvel pertence a Agostinho Jerus Pereira, Irene Coelho Pereira, Zulmira Escolástica Pereira, Jerônimo Agostinho Pereira, Agostinho Euzébio Pereira e Conceição dos Anjos Pereira. A proprietária Zulmira, irmã da autora e tia da ré, alega que não concorda com a permanência da ré no local em razão do conflito existente entre as partes. Um dos motivos do conflito, pelo que se extraem dos depoimentos colhidos em juízo, são os barulhos e sujeira causados por cães criados pela ré. Embora a autora alegue que existem ocorrências policiais lavradas em razão de agressões cometidas pela ré, os documentos juntados às fls.42/54 provam que os fatos ocorreram nos anos de 2017 a 2021 mas a presente ação foi interposta em 08/02/2023. Portanto, neste momento, há mais de três anos não há notícia a respeito de algum fato agressivo e comprovado cometido pela ré em face da autora, restando o desentendimento decorrente da importunação ao sossego da autora e seu irmão portador de esquizofrenia. Quanto aos demais herdeiros, salvo pela questão da presença de animais, não se opõem à presença da ré no imóvel, observando-se que o pai da ré, coproprietário, confirma em Juízo a autorização concedida à filha para residir em sua casa situada no terreno que pertence à família. A questão relativa aos animais foi esclarecida pela vizinha das partes, Sra. Maria Auxiliadora, a qual relatou que embora ouça barulho dos animais ultimamente não presencia sujeira no local e não ouve discussões entre as partes desde o ano passado. Quanto à Sra. Irene, coproprietária, relata que a autora prometeu que tiraria os cachorros do local, razão pela qual não se opõe à sua permanência no imóvel. Deste modo, pelo que se nota, a questão mais sensível entre as partes decorre do incômodo decorrente da presença de cachorros no terreno, os quais fazem barulho perturbando o sossego dos demais moradores do terreno e dos vizinhos. Um dos coproprietários, residente do local, é interditado (fls.104) por motivos psiquiátricos, fato que não pode ser desconsiderado. Neste contexto, a perturbação do sossego, provocada pela ré com a manutenção de animais no terreno, é comprovada seja pelo depoimento da vizinha do imóvel, seja pela coproprietária Irene, que esclareceu aceitar a permanência da sobrinha no imóvel apenas porque ela prometeu que retiraria os animais do imóvel. Ademais, as fotografias juntadas às fls.93/103 provam que o terreno possui várias casas e a

área comum é pequena. Portanto, em razão destas circunstâncias, não pode a ré (que não é condômina) manter animais no local sem autorização dos demais coproprietários pois estes não podem ser compelidos a conviver com o cheiro dos cães e em especial os latidos que podem ocorrer a qualquer hora do dia, perturbando o sossego, descanso e bem-estar dos demais moradores. A regra de comportamento aplicada ao direito de vizinhança possui plena incidência na propriedade em condomínio, quando os proprietários dividem o terreno em várias casas, assistindo ao coproprietário o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais ao sossego e à saúde dos que o habitam (a ré habita o local com autorização do coproprietário, seu genitor), provocadas pela utilização das casas vizinhas (art.1.277, CC). O próprio artigo 1.314 do Código Civil, ao dispor sobre a propriedade em condomínio, dispõe que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, o que afasta o direito do genitor da ré autorizá-la a manter animais em um imóvel indivisível quando há coproprietários que não manifestam anuência. Conclui-se, portanto, que a autora possui razão quanto à necessidade de saída da ré do imóvel caso não retire os animais do terreno que não lhe pertence com exclusividade (aliás, a ré é mera detentora e não condômina/proprietária) e, caso não providencie a retirada dos animais, estará incidindo em turbação no exercício da posse pela autora e seu irmão interditado, sendo cabível, neste caso, a proteção possessória postulada pela autora, nos termos do artigo 1.210 do Código Civil: O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. Nestes termos, o pedido inicial é procedente em parte. Quanto ao pedido contraposto, é improcedente pois a ré não é titular de direito real ou possessório sobre o imóvel, o qual pertence, no percentual de 1/10, ao seu genitor. Como acima fundamentado, a ré reside no imóvel por permissão do pai, coproprietário, tratando-se de mera detentora, como prevê o artigo 1.198 do Código Civil: Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. Por fim, a prova produzida em Juízo demonstra que a reclamação da autora, quanto à perturbação do sossego decorrente da presença de animais, é procedente pois até mesmo a vizinha do imóvel, com quem a ré não possui conflito, confirma este fato. Assim, não há que se falar em proteção possessória em favor da ré ou dano moral indenizável pois a reclamação apresentada pela autora é fundada, não se tratando de ilícito civil. Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo procedente em parte o pedido inicial concedendo à ré o prazo de 15 dias para retirar do imóvel descrito na petição inicial a totalidade dos animais que lhe pertencem, sob pena de imediata reintegração da autora no posse do imóvel ocupado pela ré. Havendo resistência ao cumprimento da ordem, defiro reforço policial e ordem de arrombamento. Julgo improcedente o pedido contraposto. Pelo princípio da causalidade, em razão da sucumbência, arcará a parte ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1500,00 (mil e quinhentos reais) em razão do baixo valor da causa, observada a concessão da gratuidade processual."

A autora interpôs **recurso de apelação** (fls. 188/192). Em resumo, pleiteou a reintegração na posse do imóvel ocupado pela Apelada, com a determinação de saída definitiva desta do local.

A ré apresentou **contrarrrazões** (fls. 199/203)

E as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo. Dispensado o recolhimento do preparo recursal, tendo em vista o deferimento da justiça gratuita (fl. 57).

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

Trata-se de ação de reintegração de posse que envolve um imóvel com três moradias, das quais uma é ocupado pela autora Conceição, a outra pela ré Taiuana (sobrinha da autora) e a terceira por Irene (irmã da autora Conceição e tia da ré Taiuana).

Aplicam-se os termos dos artigos 560 e 561 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. Incumbe ao autor provar: I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração”.

No caso em exame, ao contrário do que lhe incumbia, a autora não apresentou provas seguras dos elementos necessários à proteção possessória, quais sejam, **(a) a comprovação de sua posse anterior e (b) o esbulho possessório praticado pela ré.**

Os dois argumentos lançados pela autora - propriedade do imóvel e dificuldades de convivência – não bastavam para a retirada da ré do imóvel.

Como se viu, restou incontroverso que a autora é coproprietária do imóvel, juntamente com os demais herdeiros, dentre os quais Jerônimo, pai da ré.

Ainda, ambas as partes e a testemunha ouvida em juízo, confirmaram que o coproprietário Jeronimo, irmão da autora e pai de Taiuana, deixou o local há anos, sendo que desde então a ré permaneceu no local.

Assim, restou incontroversa, inclusive, a permissão de Jerônimo, um dos coproprietários e compossuidores, para que a ré – sua filha – residisse no imóvel. Não se cuidava de esbulho possessório.

Ou seja, a apelada residia no imóvel há anos e com a autorização de seu pai sendo certo que, na declaração apresentada pela testemunha Irene (fl.86) – e confirmada em audiência.

Em suma, restou demonstrada a posse da ré sob o imóvel, independente da discussão acerca da propriedade ou dos desacertos familiares.

Em relação à aplicação do art. 1314 do Código Civil, é certo que se refere à área comum ocupada pelos condôminos, não sendo fundamento para pleitear a reintegração da posse. E, pelo que se viu, os cachorros ocupam o terreno do imóvel da ré e não a área comum

De todo modo, além de ter sido mencionado em audiência que a ré teria concordado em retirar os animais do imóvel, a r. sentença determinou a retirada dos cachorros do local, ponto que se encontra acobertado pela coisa julgada material.

Assim, a partir da narrativa da petição inicial, pode-se concluir que a autora somente buscou proteção possessória a partir de seu suposto direito à propriedade e com base nas desavenças familiares.

De qualquer forma, as ações possessórias possuem como cerne da discussão o elemento fático (**proteção da posse**), não sendo, como regra, possível o manejo daquelas demandas para proteção do domínio.

O artigo 1.210, § 2º do Código Civil, ao dispor que a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa não impede a manutenção ou reintegração da posse, delimita as matérias das ações possessórias e petições.

Cabia à autora narrar e demonstrar acima de qualquer dúvida que exerceu a posse sobre o imóvel e o esbulho por parte da ré, o que não foi feito.

Sendo assim, se pretendia ver reconhecido seu direito à propriedade ou à imissão na posse, **a autora deveria promover uma ação petítória**.

A respeito, confira-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça: Apelação Cível nº 1000727-31.2016.8.26.0470, 15ª Câmara de Direito Privado relator o Desembargador JAIRO BRAZIL, julgado em 25/08/2020, destacando-se o seguinte trecho da ementa:

"POSSE. Ação de reintegração julgada improcedente, com consequente apelo do autor. Posse e esbulho não demonstrados. Pretensão de reintegração fundada apenas na alegação de propriedade do bem. Inadmissibilidade. Juízo possessório não se confunde com o juízo petitário. Recurso não provido. "

Nesse mesmo sentido, confira-se a Apelação Cível nº 1006776-29.2016.8.26.0037, 18ª Câmara de Direito Privado relator o Desembargador ROQUE ANTONIO MESQUITA DE OLIVEIRA, julgado em 05/10/2017, destacando-se a ementa:

"RECURSO – Apelação da autora – Insurgência contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de reintegração de posse – Inadmissibilidade – Pretensão de retomada da alegada posse sobre o imóvel fundada no direito de propriedade, atribuindo a prática de esbulho possessório ao réu -

Caracterizada a natureza petitoria da ação – Posse da autora não comprovada - Recurso improvido."

Ainda, confira-se a Apelação Cível nº 0005688-94.2009.8.26.0270, da 11ª Câmara de Direito Privado, relator o Desembargador GILBERTO DOS SANTOS, julgado em 21/03/2013, destacando-se a ementa:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel urbano. Ausência de prova hábil da posse anterior e do alegado esbulho. Pretensão de reintegração fundada apenas na alegação de propriedade do bem. Inadmissibilidade, pois o juízo possessório não se confunde com o juízo petitorio. Pedido improcedente. Recurso não provido. Nas ações possessórias em regra não se discute outra matéria a não ser a posse e, eventualmente, pedidos de indenização. Portanto, não assume maior relevância a simples alegação de propriedade sobre o bem, tanto que a própria lei dispõe claramente que não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.”

Em síntese, a via estreita das ações possessórias admite tão somente a discussão sobre a existência de relação fática entre a coisa e o possuidor, além da injusta colocação em risco ou ruptura desta relação por outrem, razão pela qual não há que ser acolhida a pretensão da autora.

Concluindo-se, rejeita-se o recurso da autora.

Prequestionamento

Anoto o 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.

Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso da autora e mantenho a r. sentença por seus jurídicos fundamentos.

E, tendo em vista que ambas as partes sucumbiram, cada uma delas arcará com metade das custas processuais (atualizadas) e com os honorários do patrono da parte contrária, que fixo em R\$ 1.500,00 (atualizados desde o julgamento em segundo grau), nos termos do art. 85, § 8º, observada a suspensão de exigibilidade decorrente do deferimento da gratuidade processual às partes. Honorários de advogado fixados naquele patamar, diante da complexidade da causa, tempo do processo e proveito econômico.

Alexandre David Malfatti
Relator