



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000322-34.2024.8.26.0140, da Comarca de Chavantes, em que é apelante ANA MARIA GAINO, é apelado MUNICIPIO DE CHAVANTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público 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 KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente sem voto), JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA E CAMARGO PEREIRA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

SILVANA MALANDRINO MOLLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL N.º 1000322-34.2024.8.26.0140

Apelante: ANA MARIA GAINO

Apelado: MUNICÍPIO DE CHAVANTES

Comarca: CHAVANTES - VARA ÚNICA

Juiz de origem: TADEU TRANCOSO DE SOUZA

VOTO N.º 24.578

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de Apelação Cível interposto por Ana Maria Gaino contra sentença que julgou procedente a Ação de Reintegração de Posse movida pelo Município de Chavantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a alegação de inépcia da inicial por falta de prova da posse, propriedade e esbulho possessório; (ii) analisar o cerceamento do direito de defesa pela não expedição de ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A inicial não é inepta, pois satisfaz os requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, não se enquadrando nas hipóteses do art. 330, § 1.º.

4. A posse do Município sobre o bem é presumida, não sendo necessária a demonstração de atos possessórios específicos. A ocupação do imóvel pela apelante caracteriza posse precária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A posse do ente público é presumida e não requer demonstração de atos possessórios específicos.

2. A ocupação do imóvel após o prazo concedido caracteriza posse precária.

Legislação e jurisprudência relevantes citadas: CF/1988, art. 5.º, incs. LIV e LV; CPC, arts. 319, 320, 330, 355, inc. I, 370, parágrafo único, 373, inc. I, 561, 562, 1.025, 1.026, § 2º; CC, art. 1.200; STF, Súmula nº 487; STJ, REsp n. 780.401/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 3/9/2009.

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por Ana Maria Gaino contra a r. sentença de fls. 95/97, proferida nos autos da Ação de Reintegração de Posse movida pelo Município de Chavantes.

A parte dispositiva:

“Diante do exposto, julgo extinto o processo, com resolução de mérito (Art. 487, inciso I, do CPC) e PROCEDENTE o pedido para o fim de para REINTEGRAR a autora na posse integral do imóvel. Considerando as particularidades da situação fática em apreço, fixo o prazo de 90 (noventa) dias corridos para desocupação voluntária do imóvel. Transcorrido o prazo sem a desocupação, expeça-se o competente mandado de reintegração de posse, autorizado o uso de reforço policial, se necessário. Ratifico a liminar deferida anteriormente (fls. 18-22).

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais, fixados em R\$1.000,00 (um mil reais), observada a gratuidade da justiça.” (fls. 97)

Alega a ré Ana Maria Gaino, a fls. 102/114, em suma: (a) inépcia da inicial sobre o fundamento de que a parte adversa não provou a titularidade da posse e da propriedade sobre o bem, à luz do ônus da prova, acrescentando que não se cuida de esbulho; (b) cerceamento do direito de defesa (CF, art. 5.º, incs. LIV e LV), pois reputa imprescindível para o julgamento a expedição de ofício aos Cartórios de Registro de Imóveis de Chavantes e Ourinhos para que forneçam informações e a matrícula atualizada do imóvel; (c) ausência de prova da posse e da propriedade do autor sobre o imóvel, bem como do esbulho possessório, de acordo com o art. 561 e incs. do Código de Processo Civil. Requer o provimento do recurso para o decreto de invalidade da r. sentença ou para a sua reforma.

Contrarrazões a fls. 173/176.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso porque presentes os requisitos de admissibilidade. No mérito não deve ser provido.

O apelado Município de Chavantes moveu Ação de Reintegração de Posse em face da apelante Ana Maria Gaino. Na inicial de fls. 01/05, em sinopse, sustentou que é possuidor do bem imóvel localizado na Rua Cel. Luiz Pereira Leite, n.º 397, Chavantes (SP), sobre o qual a parte

adversa exerce a posse precária a partir do momento em que não o desocupou no prazo de trinta dias concedido por meio de notificação extrajudicial, de modo a caracterizar esbulho possessório na data de 19 de novembro de 2023. Assinalou que houve instauração de Inquérito Civil pela Promotoria de Justiça (IC n.º 14.0240.0000585/2023-7) versando sobre a cessão gratuita de imóveis de propriedade do Município em favor de determinados servidores públicos municipais.

As pretensões:

- “A) A concessão da tutela de urgência pleiteada, com fulcro no artigo 330, do CPC;
- B) A citação da parte requerida, para que, querendo, apresente contestação à presente ação;
- C) A intimação do Ministério Público para conhecimento acerca da presente ação;
- D) A procedência da presente ação, com a determinação da reintegração definitiva do autor na posse do imóvel objeto do esbulho;
- E) A condenação da parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais.” (fls. 05)

A medida liminar foi concedida à luz do art. 562 do Código de Processo Civil, de acordo com a r. decisão de fls. 18/22, a qual foi mantida em sede recursal (fls. 162/168).

Na contestação (fls. 46/52), a apelante Ana Maria Gaino sustentou, em suma – inclusive em preliminar de inépcia da inicial –, ausência de prova da posse e da propriedade pela parte adversa sobre o imóvel *sub judice*, assim como do esbulho possessório, pontuando nesse passo que “a titularidade do IPTU não se confunde com propriedade do imóvel, ainda mais, sendo a própria a cadastrar ou não os dados no sistema” (fls. 47/48). No mais, acrescentou que reside no imóvel há décadas, desde os três anos de idade, em continuação à posse do seu pai, já falecido, afirmando que é Funcionária Pública Municipal.

Após as ofertas da réplica (fls. 71/76) e de outros

atos processuais, seguiu-se a r. sentença ora recorrida.

Pois bem.

Visando a extinção do processo sem resolução do mérito, a apelante Ana Maria Gaino sustentou preliminar de inépcia da inicial sobre o fundamento de falta de provas da posse, da propriedade e do esbulho. No entanto, referida alegação apresenta natureza de exceção processual, o que é diferente de objeção processual, pois diz respeito ao mérito propriamente dito dessa causa e nesse contexto deve ser apreciada. No mais, a inicial não é inepta porquanto satisfaz todos os requisitos intrínsecos e extrínsecos exigidos pelos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil, não se enquadrando nas hipóteses previstas no § 1.º do art. 330 do mesmo diploma legal.

Avançando no julgamento, disciplina o Código de Processo Civil o seguinte:

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

A disputa travada nos autos é possessória. Não versa sobre o domínio. Logo, não há espaço para a *exceptio domini*, a teor do art. 1.210, § 2º, do Código Civil (STF, Súmula nº 487). Portanto, nos termos do art. 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, afigura-se inútil e meramente protelatória as diligências postuladas pela apelante de expedições de ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis. Como visto, não importa a solução da presente lide averiguar se o apelado Município de Chavantes é titular ou não do direito de propriedade sobre o imóvel descrito na inicial, mas sim se é ou não possuidor.

Dessa forma, soa estéril a alegação de cerceamento de defesa (CF, art. 5.º, inc. LV). O julgamento antecipado do mérito era mesmo medida que se impunha, tal como previsto no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, considerando nesse viés as peculiaridades do caso concreto, o qual constitui um poder-dever para o Juiz e não simples faculdade,

nem medida posta à escolha ou à descrição da parte, por isso que disciplinada em norma de natureza cogente, como não se cansa de repetir a jurisprudência em situações análogas desde há muito tempo,¹ sob pena de sobrecarregar injustificadamente a máquina judiciária mercê de flagrante deturpação dos fatos e intolerável abuso do direito de defesa.

Consoante disciplina o art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil, interessa à solução da presente lide possessória verificar se o Município de Chavantes demonstrou a posse sobre o imóvel, assim como, confirmada a primeira premissa, se a perdeu de forma injusta para a parte adversa por esbulho em razão de vício da posse.

O Código de Processo Civil:

“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.”

Sobre a posse, Pontes de Miranda ensinou que se trata de “(...) estado de fato em que acontece poder, e não necessariamente ato de poder”, prosseguindo o ilustre jurista:

“A relação possessória é inter-humana e a posse exerce-se por atos ditos possessórios, mas tem-se de distinguir, ainda, no mundo fático, o poder e o exercício do poder. A posse é poder, *pot-sedere*, possibilidade concreta de exercer algum poder inerente ao domínio ou à propriedade; nem tampouco o exercício deste poder. Rigorosamente, a posse é o estado de fato *de* quem se acha na possibilidade de exercer o poder *como* o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto é relação entre o possuidor e o *alter*, a comunidade, é a situação *erga omnes*, ou melhor, *real*.” (in “Tratado de Direito Privado”, Tomo X, 4.^a ed., São Paulo: RT, 1974, p. 07)

¹ Dentre outros precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça: REsp 2.832/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4.^a Turma, jul. 14.08.1990, DJ 17.09.1990; AgRg no Ag 1.193.852/MS, Rel. Min. Humberto Martins, 2.^a Turma, jul. 23.03.2010, DJe 06.04.2010.

A apelante Ana Maria Gaino não infirmou o fato deduzido na inicial de que o bem é público e foi a ela cedido pelo Município de Chavantes, muito pelo contrário, admitiu-o, dispensando a produção de prova a respeito (CPC, art. 374, incs. II e III).² Com efeito, na contestação afirmou que “(...) reside no imóvel objeto da presente demanda há décadas, desde os 03 anos de idade, quando seu pai Sr. Orlindo Gaino quando funcionário público municipal e após seu óbito, a Requerida, também funcionária pública municipal, continuou a residir no bem” (fls. 48), assim prosseguindo: “(...) não está no bem de forma irregular, **foi autorizada pela Autora a ficar no imóvel**, e como já mencionado, esta autorização se deu há décadas, quando seu pai era funcionário público municipal.” (fls. 51, g.n.).

O Município de Chavantes é ente público, logo, deve ser presumida a sua posse sobre o bem *sub judice*, de modo que não há qualquer necessidade de demonstração da prática de atos possessórios em seu nome. É que, assinalou a Ministra Nancy Andrighi do E. Superior Tribunal de Justiça, na hipótese, “(...) não se pode exigir do Poder Público que demonstre a o poder físico sobre o imóvel, para que se caracterize a posse sobre o bem”, pois, continuou, “esse procedimento é incompatível com a amplitude das terras públicas, notadamente quando se refere a bens de uso comum e dominicais.”, assim prosseguindo:

“A posse do Estado sobre seus bens deve ser considerada permanente, independentemente de atos materiais de ocupação, sob pena de tornar inviável, sempre, conferir aos bens do Estado a proteção possessória (...). Disso decorre que a ocupação do bens públicos por particulares não implica, tão somente, um ato contrário à propriedade do Estado, mas um verdadeiro ato de esbulho à posse da Administração sobre

² Marinoni, Arenhart e Mitidiero anotaram: “Duas funções são adscritas ao art. 341, CPC: de um lado, patrocinar a redução da massa das alegações de fato controversas no processo, diminuindo-se, assim, o campo probatório, já que as alegações fáticas incontroversas não são objeto de prova (art. 374, CPC). Há dispensa de prova na espécie. De outro, proibir a contestação por negativa geral, que está vedada no direito brasileiro, salvo nas hipóteses previstas no art. 341, parágrafo único, CPC.” (in “Código de processo civil comentado [livro eletrônico] / Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero”, 7.^a ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, comentário n.º 2 ao art. 341, p. 314)

esses bens. (...)" (REsp n. 780.401/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2009, DJe de 21/9/2009)

O Código Civil prevê:

“Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”

Portanto, afigurou-se a posse precária da apelante após esgotado o prazo de trinta dias para a sua desocupação do imóvel, como previsto na notificação extrajudicial de fls. 07, cujo teor jamais foi impugnado, na qual consta que o negócio jurídico é de comodato.³

Clóvis Bevilacqua explicou, *in verbis*:

“Posse precária é a que se origina do abuso de confiança, por parte daqueles que recebera a coisa, para restituir, e se recusa a fazê-lo.” (*in* “Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado”, Vol. III, 9.^a ed. atual. por Achilles Bevilacqua, Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo, 1953, p. 15)

A r. sentença bem equacionou a espécie por meio de justa solução, consoante fundamentação correta que deve ser mantida, pois inatingível pelas inconsistentes alegações da parte recorrente.

Para finalidade de prequestionamento, considera-se incluídas no v. Acórdão todas as normas constitucionais e federais suscitadas. Dispensa-se a oposição de Embargos de Declaração para este propósito (CPC, art. 1.025), os quais, se considerados protelatórios, sujeitarão a parte à multa prevista nos § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso

³ Excerto da notificação: “Verifica-se que o imóvel localizado na Rua Cel. Luiz Pereira Leite, nº 397, Chavantes/SP é de propriedade da Prefeitura Municipal de Chavantes/SP e **foi cedido, à título de comodato**, à Vossa Senhoria. Entrementes, insurge-se com a presente NOTIFICAÇÃO para comunicar-lhe que o Município, representado na oportunidade por seu Prefeito Municipal, **não tem mais intenção de continuar com o comodato**, que fica a partir do recebimento desta rescindido. Por conseguinte, **é concedido o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, para que Vossa Senhoria desocupe o imóvel, reintegrando-o à posse do notificante**. Esclarece que, vencido o prazo antes mencionado, estará caracterizado o esbulho possessório, configurando posse de má-fé, o que dará ensejo à propositura de ação judicial reintegração de posse, cumulada com indenização por perdas e danos pelo período utilizado e danos sofridos.” (fls. 07, g.n.)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Apelação Cível da ré Ana Maria Gaino. Em razão do insucesso recursal, a verba honorária advocatícia comporta majoração em mais R\$200,00, com base nos parâmetros utilizados pela r. sentença, observada a gratuidade de justiça (CPC, arts. 85, § 11 e 98, § 3.º; STJ, Tema 1.059).

SILVANA M. MOLLO
RELATORA