



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003458-57.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes YASMIN KELLI MORATO MARCONDES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e PEDRO LUIS BARNABE (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SERGIO RICARDO BAPTISTA (ASSISTENTE) e JESSICA CRISTINA BAPTISTA RAMAZZOTTI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente), TAVARES DE ALMEIDA E MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16000

APELAÇÃO Nº: 1003458-57.2024.8.26.0037

COMARCA: Araraquara

APELANTES: Yasmin Kelli Morato Marcondes de Oliveira e outro

APELADOS: Sergio Ricardo Baptista e outro

JUIZ DE DIREITO: Dr. Sansão Ferreira Barreto

APELAÇÃO. Ação de Reintegração de Posse.

Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores.

1. Ausência de comprovação do exercício de posse anterior pelos requerentes. Pretensão dos autores baseada somente na propriedade do bem em razão de contrato de compra e venda. Inadimplência do financiamento do imóvel e superveniente distrato firmado entre as partes.

2. Conjunto probatório a indicar a legitimidade da posse dos requeridos. Esbulho não comprovado. Impossibilidade de invocação da proteção possessória. Inteligência do art. 1196 do Código Civil e art. 560 do Código de Processo Civil.

3. Possibilidade de indenização pelas supostas benfeitorias realizadas afastada. Ausência de comprovação de qualquer obra de melhoria ou conservação.

Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença a fls. 287/293 que julgou improcedente esta ação de reintegração de posse. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observada, no entanto, a gratuidade processual concedida.

Inconformados, apelam os requerentes (fls. 296/317). No mérito, em síntese, afirmam que a posse anterior estaria devidamente comprovada nos autos, assim como a existência do esbulho possessório e perda da posse. Além disso, aduzem que as parcelas do financiamento imobiliário em nome do autor Pedro estavam quitadas e que o distrato da compra e venda é nulo. Sustentam, por fim, a realização de benfeitorias no imóvel. Requerem a reforma da sentença para julgar procedente a presente ação de reintegração na posse.

O recurso é tempestivo e dispensado do recolhimento do preparo, por serem os apelantes beneficiários da gratuidade processual (fls. 77/78).

Houve apresentação de contrarrazões a fls. 318/333.

É o relatório.

O juízo de primeiro grau julgou adequadamente a lide.

Consta de ação de reintegração de posse decorrente de aventada prática de esbulho por parte dos apelados, consistente na ocupação indevida do imóvel localizado na Avenida Paschoalino Palamoni Lepre, sem número, Parque Residencial Jd. Ipanema, Lote 0679, Araraquara-SP.

Em sua petição inicial, o autor Pedro alega que adquiriu referido imóvel para seu filho e a nora Yasmin (também autora), pelo valor de R\$ 137.000,00, com entrada de R\$ 14.000,00 por meio de transferência bancária, e o restante financiado. Sustenta que o imóvel permaneceria em nome do vendedor até o término dos pagamentos, cujas parcelas eram de R\$ 673,81, além de outras despesas do contrato com a Caixa Econômica Federal.

Acrescenta que sua nora Yasmin adentrou ao imóvel com seu filho Marcelo em junho de 2022, após obra no muro e outras benfeitorias que perfazem o montante de R\$ 26.000,00. Porém, em setembro de 2023, ficaram alguns dias fora do imóvel e quando retornaram as fechaduras haviam sido trocadas. Afirmam ter encontrado terceiros residindo em seu imóvel e utilizando suas pertencas.

Narram que os invasores haviam adquirido o imóvel da segunda requerida, Sra. Jessica. Aduzem, ainda, que a requerida se apropriou do imóvel de má fé, levando um instrumento de distrato ao autor Pedro, o qual foi assinado, mediante simulação (fls. 305). Alegam, ainda, que os pagamentos foram feitos corretamente, mas muitos foram em dinheiro, por isso sem comprovantes.

Ante o esbulho alegado e sem resolução de forma extrajudicial, ingressaram os requerentes com a presente ação possessória. Juntaram: a) contrato de compra e venda do imóvel (fls. 19/21), b) comprovantes de pagamento (fls. 22/25), c) boletim de ocorrência datado de 03/10/2023 (fls. 26/27), d) Memorial do residencial do imóvel (fls. 32/40), e) notificação extrajudicial do esbulho (fls. 70) e f) comprovante das benfeitorias (fls. 196/197).

Em sua defesa, os requeridos sustentam a ilegitimidade ativa

de Yasmin, alegando que esta sequer participou da negociação do imóvel, bem como carência de ação ante a ausência de provas da condição de possuidor. No mérito, sustentam abandono do imóvel, cujo estado é de deterioração e não invasão como alegado pela autora. Apontam para as fotografias anexadas que demonstram o imóvel vazio e danificado. Alegam, ainda, posse injusta pois o autor Pedro não cumpriu com os pagamentos do financiamento, resultando na rescisão do contrato por sua culpa.

Foram ouvidas três testemunhas a fls. 260.

O Juízo de origem julgou improcedente a ação por considerar que os requerentes não comprovaram a posse anterior sobre o imóvel.

A sentença merece ser mantida.

Percebe-se pela análise dos autos que os apelantes não cumpriram os requisitos que poderiam levar à procedência da ação.

Da análise dos autos, tem-se que a improcedência da ação era mesmo solução que se impunha, na medida em que os apelantes não obtiveram êxito em demonstrar o efetivo esbulho por parte dos recorridos, nem sua posse ilegítima sobre o bem em litígio.

Extrai-se do conjunto probatório, notadamente das fotos juntadas a fls. 159/168, a deterioração do imóvel *sub judice*, a corroborar o alegado abandono, pois não se verificam daquelas condições retratadas a possibilidade de uso como moradia. Ademais, não se infere das fotografias quaisquer benfeitorias realizadas pelos autores.

A propósito, os documentos de fls. 196/197, indicados pelos autores como prova do custeio relativo às benfeitorias, dizem respeito ao orçamento de box e espelho, bem como lista de alguns materiais de construção, os quais somados se aproximam de R\$ 4.000,00, valor bastante distante ao gasto de R\$ 26.000,00 alegado pelos apelantes com as supostas obras de melhoria.

Além do mais, há de se registrar que o imóvel é objeto de alienação fiduciária da Caixa Econômica Federal (fls. 144), e nesse contexto, as prestações referentes ao financiamento não foram pagas pelos autores, logo, violou a cláusula 3 do contrato de compra e venda do referido imóvel (fls. 141), sendo o autor

obrigado a restituir imediatamente o imóvel adquirido.

Para além disso, houve a juntada do documento de distrato de instrumento particular de compra e venda (fls. 142/143), devidamente assinado pelo autor Pedro em 29/09/2023. Nesta toada, se houve algum vício no consentimento, conforme alegam os autores, devem ajuizar a demanda correspondente e não impugnar o documento por meio da ação de reintegração de posse.

Diante do exposto, o pedido de reintegração do bem não merece ser acolhido quando baseado somente na propriedade dos autores decorrente do contrato de compra e venda do imóvel.

Sobre o tema, leia-se a jurisprudência:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO. Ação possessória. Posse anterior e esbulho não demonstrados. Pretensão petitória do autor. Exigência de ação própria. Ação de reintegração de posse promovida pelo proprietário do imóvel. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Ausência de comprovação da posse do autor. Réus que desde 2017 exercem a posse do local. Comprovação de pagamento de IPTU, contas de água e luz (emitidas e pagas em nome dos réus) e dos materiais de construção para edificação do local (comprovantes datados a partir do ano de 2018). Dinâmica compatível com o depoimento de uma das testemunhas. **Pretensão do autor 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 improcedente. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível

1004259-06.2018.8.26.0191; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023)

A conclusão acerca da inexistência do exercício de posse anterior pelos requerentes se reforça quando ouvidos os depoimentos das testemunhas.

A testemunha arrolada pelos demandantes apenas afirma que a posse do bem seria exercida pelos autores e que Yasmin e Marcelo compraram o imóvel com a ajuda de Pedro (pai de Marcelo), ficando desesperados quando souberam da troca da fechadura.

Já a testemunha dos requeridos, Sra. Maria Tereza, demonstra de melhor forma a ausência de posse prévia exercida pelos demandantes. Afirma que atualmente mora na casa como inquilina de Jéssica e que ficou sabendo da venda do imóvel por R\$50.000,00 através de um grupo pois Yasmim havia postado. Narra que viu Jéssica retirando os pertences da casa, quando perguntou a ela se tinha interesse em alugá-la, e, assim, o contrato foi firmado. Disse que quando entrou na casa, estava "de chorar", pois se encontrava suja, com a porta estourada e danificada. Disse que não havia nada dos antigos moradores.

Também testemunha dos réus, Sr. Wagner de Almeida, respondeu que os funcionários não tinham acesso às chaves das casas e que não existia a possibilidade de os moradores realizarem benfeitorias na casa antes dela ser entregue. Disse que encontrou Yasmim uma vez, oportunidade na qual ela lhe pediu uma porta nova pois havia brigado com o namorado e a quebrou, mas nunca foi trocada.

Assim, todo acervo probatório produzido, afasta a alegação de esbulho, comprovando, aliás, abandono do imóvel e a ocorrência do distrato da compra e venda do imóvel *sub judice*.

Caberia aos requerentes provar nos autos o cumprimento dos

requisitos previstos no Código de Processo Civil, em seu artigo 561, que a seguir se reproduz:

“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.”

Era ônus dos autores, ora apelantes, demonstrar não só o efetivo exercício de sua posse, como a existência do esbulho, que autorizaria sua retomada da posse, porém, nada restou comprovado nestes autos.

Cumpre salientar que a posse é poder de fato, é conduta de quem age como dono, tirando proveito da coisa, protegendo-a e conservando-a, dando ao bem sua natural destinação econômica e social. Daí, posse é a situação de fato, onde o possuidor, que pode ou não ser o proprietário da coisa, exerce sobre ela, atos e poderes ostensivos.

Note-se que o autor fundamenta seu pedido em direitos aquisitivos, e em sede de ação possessória, o que se discute é posse, e não propriedade.

Por sua vez, ausentes indicativos de que o requerido tenha praticado qualquer esbulho, pois inexistente prova de que o requerente exercia ostensivamente a posse do imóvel em litígio.

Não comprovada sua melhor posse, inviável conceder a proteção possessória ao requerente.

Nesse sentido, leia-se a jurisprudência:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE - IMPROCEDÊNCIA
– PRETENSÃO DE REFORMA – DESCABIMENTO

– Considerando o conjunto probatório produzido nos autos, não restou comprovada a posse alegada pela parte autora ou o suposto esbulho praticado pela ré - Documentação apresentada pelo espólio autor que não corrobora a tese inaugural – Documentos apresentados pela ré, por outro lado, que comprovam a aquisição da posse em 2020 da proprietária Arauco - Improcedência mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001147-56.2020.8.26.0030; Relator (a): Walter Fonseca; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Apiaí - Vara Única; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024)

Diante da documentação apresentada por ambas as partes, conclui-se que os requeridos passaram a exercer a efetiva posse sobre o imóvel em litígio, sem praticar o suposto esbulho que autorizaria a retomada da posse pelos autores.

Importante ressaltar que a proteção possessória é prevista na lei civil (Código Civil, art. 1196) e processual civil (Código de Processo Civil, art. 560) em favor daquele que a exerce efetivamente.

Assim, para invocá-la é preciso que a pessoa comprove essa situação, ou seja, o exercício da posse, anteriormente no caso de pedido de reintegração, e atualmente se o pleito for de manutenção, o que não se verifica no presente caso, na medida em que o autor não a deteve, não podendo invocar sua proteção.

Feitas tais considerações, a improcedência da ação era medida de absoluto rigor.

Diante da manutenção da sentença, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono do apelado, consoante disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro a verba honorária



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de sucumbência devida pela recorrente de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado de cada causa. Observar-se-á com relação ao adimplemento a regra do artigo 98, § 3º, do CPC, em razão da gratuidade que beneficia a parte autora-apelante.

Anote-se, por fim, que o art. 1.026, § 2º, do CPC estabelece que “*quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa*”. As partes devem se atentar a isso.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO
Relator