



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336352

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001061-59.2024.8.26.0252, da Comarca de Ipauçu, em que é apelante ADRIANA APARECIDA VIANA TOLEDO BARTHOLO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JUNIOR CESAR CABRAL e THAIS GRANZOTE ZANATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001061-59.2024.8.26.0252
Parte Apelante: ADRIANA APARECIDA VIANA TOLEDO
BARTHOLO
Parte Apelada: JUNIOR CESAR CABRAL E OUTRO
Comarca: IPAÚÇU
Voto nº 00943

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - Pretensão dos autores de serem imitidos na posse do imóvel objeto dos autos – Sentença de procedência – Irresignação da parte requerida que não comporta provimento – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Mérito – Devidamente demonstrado pelos autores a aquisição da propriedade sobre o imóvel através de escritura pública de compra e venda – Inteligência do art. 1.228, do Código Civil – Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por ADRIANA APARECIDA VIANA TOLEDO BARTHOLO contra a r. sentença proferida às fls. 57/59, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação de imissão na posse ajuizada por JUNIOR CESAR CABRAL E OUTRO, para imitar os autores na posse no imóvel descrito como uma casa de morada com frente para a Rua Olavo Egídio, nº 341, centro, na cidade de Bernardino de Campos/SP, devidamente registrada na matrícula 5.974 do Oficial de Registro de Imóveis.

Insurge-se ADRIANA APARECIDA VIANA TOLEDO BARTHOLO sustentando, em breve síntese, preliminarmente, cerceamento de defesa em razão do indeferimento da prova testemunhal com vistas a comprovar a posse sobre o imóvel e o acordo verbal estabelecido entre as partes. Afirma que a única maneira de comprovar os fatos articulados seria com o deferimento da prova testemunhal. No mérito, a recorrente discorre que não houve comprovação do suposto contrato de aluguel que teria se negado a assinar. Cita precedentes. Por fim, assevera a irreversibilidade dos efeitos da sentença e o dano de difícil reparação. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença para total improcedência.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 75/78.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que

a irresignação recursal não comporta provimento.

De início, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa apresentado pela parte recorrente. Isso porque, as providências almejadas com o deferimento da prova testemunhal, notadamente a comprovação da posse e do acordo verbal são despiciendas para o deslinde da controvérsia.

Além disso, importante ressaltar que o magistrado pode se respaldar em seu livre convencimento para deferir ou não a dilação de prova (art. 371 do CPC). Bem por isso, sendo o magistrado destinatário das provas, cabe a ele aferir sobre a necessidade ou não de outras além daquelas produzidas nos autos. E como entendeu serem elas desnecessárias, com acerto, indeferiu-as, sem incorrer em cerceamento de defesa.

Superada a questão preliminar, passa-se a analisar o mérito recursal.

Cuida-se de ação de imissão na posse ajuizada por JUNIOR CESAR CABRAL E OUTRO em face de ADRIANA APARECIDA VIANA TOLEDO BARTHOLO, objetivando a imissão na posse do imóvel descrito como uma casa de morada com frente para a Rua Olavo Egídio, nº 341, centro, na cidade de Bernardino de Campos/SP, devidamente registrada na matrícula 5.974 do Oficial de Registro de Imóveis.

Conforme dispõe o art. 1.228 do Código Civil, o proprietário tem o direito de reaver a posse de sua propriedade de quem a detenha de forma injusta.

No presente caso, demonstrou os autores a aquisição da propriedade do imóvel através da escritura pública de compra e venda de fls. 15/18 dos outorgantes vendedores Ataíde Tolini e Marly Aparecida Magalhães Tolini, em 06/08/2023.

Além disso, a matrícula do imóvel colacionada às fls. 19/22 evidencia que os outorgantes vendedores adquiriram a propriedade do imóvel em questão do Sr. Leonardo Toledo Bartholo, filho da parte autora.

Portanto, devidamente demonstrado o registro imobiliário e aquisição da propriedade pelos autores sobre o imóvel objeto dos autos.

Incontroverso nos autos também que a parte requerida, ora recorrente, residia no imóvel e ali permaneceu até a notificação extrajudicial para desocupação e o ajuizamento da presente ação de imissão na posse.

Contudo, desnecessária a comprovação por parte dos autores da recusa da parte apelante em assinar o suposto contrato de aluguel. Isso porque, comprovada a propriedade dos autores, a permanência da parte requerida no imóvel na posse direta do bem sem

qualquer documento torna a sua posse injusta.

Nessa esteira, a ausência de comprovação de esforços para a formalização do contrato de aluguel aliado à ausência de qualquer contraprestação pela utilização direta e exclusiva do imóvel, demonstra a posse injusta da parte requerida e culmina na procedência da ação de imissão na posse, ante a comprovação da propriedade dos autores.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. 1. Sentença que julgou procedente o pedido inicial para imitir os autores na posse do imóvel descrito na inicial, além de condenar o requerido ao pagamento da taxa de ocupação mensal no importe de 0,5% do valor de aquisição do bem. Irresignação do demandado. 2. Preliminar de não conhecimento da apelação afastada. Recurso que impugnou de forma suficiente os fundamentos da sentença recorrida. Observância do artigo 1.010 do Código de Processo Civil. 3. Autores que comprovaram a titularidade do domínio sobre o bem. Escritura de Venda e Compra do imóvel firmada pelos requerentes com terceiro adquirente após leilão extrajudicial. Regular registro do contrato. Impossibilidade de discussão da validade do leilão ou da conduta da empresa responsável pela cobrança das dívidas referentes ao imóvel nestes autos. Inteligência da Súmula nº 05 deste E. Tribunal de Justiça. Recorrente que deverá pleitear o reconhecimento das alegadas nulidades em demanda própria. Questões que não alteram a validade do título de propriedade dos recorridos. Escorreita a determinação de imissão na posse.

Inteligência do art. 1.228 do CC. 4. Não preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião. Posse do apelante que deixou de ser pacífica após sua notificação sobre a existência das dívidas e a possibilidade de realização do leilão. Ausência de comprovação do pagamento. Animus domini não demonstrado. 5. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1005792-25.2021.8.26.0084; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de imissão na posse. Imóvel alienado aos autores pela genitora do réu, o qual se recusa a desocupar o bem. Procedência. Inconformismo do ocupante. Litisconsórcio passivo necessário. Não caracterização. Inexistência de composses com a genitora do réu, que se encontra abrigada em casa de repouso. Posse direta e exclusiva do imóvel admitida pelo próprio réu. Preliminar rejeitada. Preliminar de cerceamento de defesa. Não configuração. Capacidade civil que deve ser objeto de ação própria. Não comprovada a existência de ação questionando a nulidade ou validade da transferência de propriedade do imóvel, descabe perícia para apurar a capacidade civil da vendedora. Matéria discutida eminentemente de direito ou de prova documental. Prescindibilidade de prova oral ou pericial. Princípio do convencimento motivado ou da persuasão racional (art. 371, do CPC). Possibilidade de indeferimento de provas quando presente condição suficiente a embasar o deslinde da causa. Mérito. Autores que comprovaram fato constitutivo de seu direito, nos moldes que lhes competia (Art. 373, inciso I, CPC). Aquisição da titularidade do imóvel, mediante pagamento e registro no cartório imobiliário

competente. Notificação do réu para deixar o imóvel não atendida. Aplicação do direito previsto no Art. 1.228 do Código Civil, mediante o qual 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. Procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível
1037010-26.2021.8.26.0002; Relator (a): Rodolfo
Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito
Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 12/09/2023; Data de
Registro: 12/09/2023).

CERCEAMENTO DE DEFESA. Não ocorrência. Provas produzidas nos autos suficientes para o julgamento da demanda. Preliminar afastada. IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL. Aquisição da propriedade pelo autor através de compra e venda celebrada com a ré, através de procuração pública outorgada ao seu irmão. Negócio jurídico válido. Proprietário que tem o direito de reaver o imóvel de quem injustamente o possuía. Art. 1.228, CC. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados. Recurso não provido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível 1111824-45.2017.8.26.0100; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2019; Data de Registro: 19/09/2019).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO**
AO RECURSO DE APELAÇÃO.

Em razão do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em primeiro grau



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para o montante de R\$ 1.750,00, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão do trabalho adicional realizado nesta fase. Observada eventual gratuidade da justiça deferida em favor da parte recorrente.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator