



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001104-92.2022.8.26.0372, da Comarca de Monte Mor, em que são apelantes ANTONIA GOMES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), CARLA MARCIA GOMES FERREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e CARLOS GABRIEL GOMES FERREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROSA MARIA FERREIRA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e SILVIO JUSTINO ALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1001104-92.2022.8.26.0372
Parte Apelante: CARLA MARCIA GOMES FERREIRA DA
SILVA E OUTROS
Parte Apelada: SILVIO JUSTINO ALVES E OUTRA
Comarca: MONTE MOR
Voto nº 01019

**APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO
REIVINDICATÓRIA** — *Irresignação dos
requeridos em face da r. sentença que julgou
procedente a ação para condená-los na
restituição do imóvel objeto dos autos com
imissão dos autores na posse e improcedente o
pedido reconvenicional com declaração de
perda de eventuais construções e benfeitorias
feitas no lote — Descabimento — Posse injusta -
Benfeitorias que não devem ser indenizadas
porque a construção de edificação no terreno
não se classifica como benfeitoria necessária —
Sentença mantida — **RECURSO NÃO
PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por CARLA MARCIA GOMES FERREIRA DA SILVA E OUTROS contra a r. sentença proferida às fls. 348/353, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação reivindicatória para condenar os requeridos a restituírem o imóvel objeto da matrícula nº 25.891 do Registro de Imóveis de Monte Mor/SP e determinar a imissão dos autores na posse do referido lote de terreno, como também julgou improcedente o pedido reconvenicional para declarar a perda de eventuais construções e benfeitorias realizadas.

Irresignados, recorrem CARLA MARCIA GOMES FERREIRA DA SILVA E OUTROS sustentando, em breve síntese, que adentraram no imóvel de forma mansa e pacífica e nela construíram sua moradia desde 2005 com pagamento do IPTU de 1999 até 2009. Alegam que não foram procurados pelos autores, que o imóvel estava abandonado e que não foi comprovada a posse injusta. Aduzem que a simples invasão do terreno não pode caracterizar má-fé ou posse injusta. Pugnam pela indenização das benfeitorias realizadas. Assim, requerem o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença e julgar procedente o pedido reconconvencional para garantir o direito de retenção.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 372/378.

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.

Cuida-se de ação reivindicatória ajuizada por SILVIO JUSTINO ALVES E OUTRO em face de CARLA MARCIA GOMES FERREIRA DA SILVA E OUTROS objetivando a expedição de mandado de imissão na posse do imóvel matriculado sob o nº 25.891 do Registro de Imóveis de Monte Mor.

A ação reivindicatória é um instrumento jurídico que visa proteger a propriedade de um bem, permitindo que o proprietário o retome de quem o detém de forma injusta, conforme determinar o art. 1.228, do Código Civil.

Para que uma ação reivindicatória seja acolhida, é necessário que sejam preenchidos os seguintes requisitos: a) Prova da titularidade do domínio pelo autor da coisa reivindicada; b) Individualização da coisa; e c) Posse injusta do réu.

Neste sentido, aponta-se lição de Carlos Roberto Gonçalves:

"Prescreve a segunda parte do citado art. 1.228 do Código Civil que o proprietário tem a faculdade de reaver a coisa do poder de quem injustamente a possua ou detenha. Para tanto dispõe da ação reivindicatória. O direito de propriedade é dotado, assim, de uma tutela específica, fundada no direito de sequela, esse poder de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre. Compete tal ação, consoante antiga e conhecida regra, ao proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário. Pode utilizá-la quem está privado da coisa que lhe pertence e quer retomá-la de quem a

possui ou detém injustamente".

Em matéria de defesa os requeridos alegaram a aquisição da propriedade pela usucapião especial urbana e o direito de retenção das benfeitorias realizadas.

Em vista das provas produzidas nos autos, restou comprovada a propriedade registral dos autores e a completa individualização do bem a conferir-lhes o direito de sequela, ou seja, de reivindicar o bem de quem quer que o possuía injustamente.

No tocante a posse dos requeridos, não há como caracterizá-la como posse justa. Isso porque, diante dos depoimentos pessoais dos requeridos e da oitiva das testemunhas arroladas por eles ficou comprovada a invasão no terreno, de forma clandestina, ou seja, sem justo título, ainda que não tenha havido violência.

Nesse ponto, peço vênica para transcrever a r. sentença que descreve a audiência de instrução e julgamento:

"Passando a analisar a audiência de instrução, debates e julgamento, temos que os autores afirmaram que quando compraram o terreno não havia construção no local.

A requerida Carla relatou que residiam no imóvel ao lado do imóvel em tela, sendo esse adquirido por seus pais por meio de leilão.

O requerido Carlos Gabriel, de igual modo, relatou que a família residia no imóvel vizinho antes de

construírem no imóvel ora reivindicado.

Já a ré Antônia, genitora dos demais réus, afirmou que moravam no imóvel vizinho e que o terreno em questão estava com mato alto, assim, passou a limpar e cuidar do terreno, cultivando uma horta. Segue relatando que compareceu à Prefeitura a fim de saber quem era o proprietário do imóvel, ocasião em que lhe informaram que estava há mais de 15 anos sem pagamento de IPTU, motivo pelo qual o encaminhariam para leilão. Sustenta que assinou o termo de confissão de dívida de IPTU na Prefeitura, porém nada pagou pelo terreno, seja por contrato ou por leilão.

(...)

Verifica-se, no entanto, que a requerida Antônia admite não possuir justo título uma vez que declara ter tomado posse do imóvel sem nada pagar por sua aquisição, uma vez que pretendia ingressar com ação de usucapião futuramente.

Evidenciada, pois, a posse injusta por parte dos réus nos termos do art. 1.228 do Código Civil".

Com efeito, demonstrado o direito dos autores em serem imitidos na posse no bem imóvel objeto dos autos, passa-se a analisar o direito de retenção formulado pelos requeridos.

No tocante às benfeitorias, tem-se que a posse dos réus não pode ser considerada de boa-fé, porquanto não apresentaram nenhum título que justificasse o ingresso no terreno.

Reconhecida a má-fé, somente lhes assiste direito a eventuais benfeitorias necessárias para a conservação do terreno, nos

moldes dos artigos 1.201 e 1.220, ambos do Código Civil.

E a construção de imóvel para moradia não se configura como necessária para a conservação do terreno, logo não há que se falar em indenização por benfeitorias.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DOS SUCESSORES DO TITULAR DO DOMÍNIO. CARACTERIZAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. POSSE INJUSTA. I. CASO EM EXAME: *Recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou procedentes os pedidos formulados na petição inicial, declarando-se injusta a posse exercida pelos demandados, sobre o imóvel objeto da controvérsia, bem como condenando-os à restituição do referido bem, com o pagamento de alugueres em favor das demandantes, desde a data da ocupação (16 de fevereiro de 2020) até efetiva desocupação, a ser definida em cumprimento de sentença, acrescidos de correção monetária a partir do vencimento de cada parcela e juros de mora a partir da citação. Os apelantes alegam cerceamento de defesa, pois não foram informados da intempestividade da contestação antes da sentença, suscitando, novamente, a ilegitimidade ativa das apeladas, uma vez que não comprovaram a propriedade do imóvel, postulando a improcedência da ação pela ausência de comprovação da propriedade do imóvel, ou, subsidiariamente, o reconhecimento do direito de ressarcimento pelas benfeitorias necessárias realizadas. II. QUESTÃO EM*

DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade ativa das apeladas para a propositura da ação reivindicatória, (ii) analisar a alegação de cerceamento de defesa e (iii) a possibilidade de indenização pelas benfeitorias realizadas. **III. RAZÕES DE DECIDIR:** Não houve cerceamento de defesa, pois a dilação probatória foi considerada desnecessária e o reconhecimento da intempestividade da contestação apenas em sentença, não acarreta a nulidade, tendo em vista que, decorrido o prazo, extingue-se o direito de praticar ou de emendar o ato processual, independentemente de declaração judicial (CPC/15, art. 223). Quanto ao mérito, as apeladas comprovaram a titularidade do domínio do imóvel, que foi transmitido por herança pelo genitor falecido, o que demonstra a legitimidade ativa para a ação reivindicatória. A posse dos apelantes foi considerada injusta, sem comprovação de boa-fé, não lhes assistindo o direito à indenização por eventuais benfeitorias introduzidas no bem, mormente porque sequer demonstrada sua existência ou natureza — se necessárias e úteis ou voluptuárias. **IV. DISPOSITIVO:** Negaram provimento ao recurso, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pelos apelantes, que passarão a corresponder ao importe de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/15, bem como da tese definida no Tema Repetitivo 1.059/STJ, ressalvada a suspensão de exigibilidade da verba por força da gratuidade de justiça concedida.

(TJSP; Apelação Cível
1022172-81.2021.8.26.0001; Relator (a): Mário
Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 3ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data
de Registro: 11/03/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LOTEAMENTO VILA NOVA MAUÁ. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DAS REQUERIDAS. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DE FORO. REGISTROS PÚBLICOS DO IMÓVEL NA COMARCA DE MAUÁ. LEGITIMIDADE ATIVA E INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADOS. PROPRIEDADE DO BEM DEMONSTRADA NOS AUTOS. IMÓVEL INDIVIDUALIZADO COM APRESENTAÇÃO DE CÓPIA DA RESPECTIVA MATRÍCULA NO C.R.I. COMPETENTE. DEMONSTRADA A POSSE INJUSTA SOBRE O BEM. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. ÁREA REGISTRADA MAIOR QUE 250 M². ART. 183 DA CF E ART. 1.240 DO CC. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. ACESSO AO IMÓVEL ORIUNDO DE INVASÃO, COM CESSÕES CLANDESTINAS DA POSSE ÀS REQUERIDAS. POSSE INJUSTA. BOA-FÉ NÃO EVIDENCIADA. INCABÍVEL A INDENIZAÇÃO PRETENDIDA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. SENTENÇA MANTIDA. APELOS NÃO PROVIDOS.

(TJSP; Apelação Cível 1007844-75.2021.8.26.0348; Relator (a): Alexandre Lazzarini; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025).

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 para o percentual de 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão do trabalho adicional realizado nesta fase. Observada a gratuidade da justiça deferida em favor dos requeridos.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator