



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354417

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001963-27.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que são apelantes IVANI NORBERTO LINO FEITOSA (JUSTIÇA GRATUITA) e ESPEDITO FEITOSA DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MIGUEL HONORATO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 7.259

Apelação nº 1001963-27.2023.8.26.0032

Comarca: Araçatuba

Apelantes: Ivani Norberto Feitosa e Espedito Feitosa de Carvalho

Apelado: Miguel Honorato da Silva

Juiz: Lucas Bannwart Pereira

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. RECONVENÇÃO. Sentença de improcedência das pretensões de ambas as partes. Insurgência dos requerentes. Pedido fundado em instrumento contratual não registrado. Inexistência de matrícula individualizada do imóvel. Ação de imissão de posse que não exige o prévio registro do título de propriedade no cartório imobiliário. Precedentes do C. STJ. Ausência de matrícula que, por si só, também não obsta a pretensão. Caso, contudo, em que os requerentes não são proprietários do bem e tampouco demonstraram efetivo direito à posse do imóvel, em decorrência do instrumento contratual celebrado entre as partes. Impossibilidade do ajuizamento da ação de imissão de posse. Hipótese de extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, e não de improcedência da ação. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Trata-se de recurso de apelação de fls. 120/126, interposto em face da r. sentença de fls. 114/117, que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de imissão de posse, bem como na reconvenção.

Irresignados, sustentam os apelantes que, diante da ausência de matrícula, a propriedade se presume pela posse, a qual, no presente caso, foi transmitida por meio do instrumento particular de compra e venda devidamente acostado aos autos. Defendem, assim, a viabilidade da ação de imissão de posse, ainda que inexistente a matrícula. Em razão disso, requerem a reforma da sentença, com o julgamento de procedência da ação, para que sejam imitidos na posse do imóvel.

O recurso é tempestivo e isento de preparo, por serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 130/133).

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de imissão de posse ajuizada por Ivani Norberto Feitosa e Espedito Feitosa de Carvalho em face de Miguel Honorato da Silva. Alegam ter adquirido do apelado imóvel situado à Rua Primavera, 64, bairro Jardim do Trevo, em Araçatuba, pelo valor de R\$ 14.000,00, com a intenção de usucapir o bem futuramente, em razão da ausência de matrícula. Sustentam, contudo, que foram impedidos de tomar posse do imóvel, pois familiares do apelado continuam a residir no local e se recusam a desocupá-lo.

Em contestação, alega o apelado que a venda do imóvel foi efetivada pelo valor de R\$ 68.000,00, a ser quitado por meio da permuta de um terreno avaliado em R\$ 28.000,00 (com a assunção de 83 parcelas restantes pelo apelado), da entrega de um veículo avaliado em R\$ 26.000,00 e do pagamento de R\$ 14.000,00 em dinheiro, a serem pagos em 46 parcelas. Afirma que, ao tentar regularizar a titularidade do terreno, constatou a existência de 19 parcelas em atraso, razão pela qual o devolveu à imobiliária. Alega também que, dos R\$ 14.000,00 devidos em espécie, apenas R\$ 2.900,00 foram efetivamente pagos. Relata que, após

a assinatura do contrato, mudou-se para a cidade de Osasco e o imóvel foi invadido, não conseguindo, apesar de suas tentativas, a remoção dos invasores. Aduz ainda ter devolvido R\$ 10.000,00 aos apelantes, sendo R\$ 2.000,00 em dinheiro e o saldo por meio da entrega de um automóvel.

Em reconvenção, requer o apelado a condenação dos apelantes ao pagamento do saldo remanescente da dívida, no valor de R\$ 39.500,00.

O douto sentenciante julgou improcedente o pedido de imissão na posse, fundamentando sua decisão no fato de que, por não serem proprietários registraes do imóvel, o qual sequer possui matrícula, os apelantes não teriam direito de sequela sobre ele, tornando incabível a propositura da ação de imissão de posse.

Insurgem-se os apelantes, alegando que o instrumento particular de compra e venda, o qual instruiu a inicial, embora não registrado, confere-lhes legitimidade para ajuizar a ação de imissão de posse, argumentando que, uma vez comprovada a posse indevida sobre o imóvel, a ação deve ser julgada procedente.

Pois bem.

Cediço que a ação de imissão de posse é uma ação de natureza petitoria, exigindo-se, para sua procedência, a demonstração da titularidade da propriedade do bem.

Conforme assinala a doutrina:

"No juízo petitorio, cujo rito é ordinário, os litigantes alegam o domínio, e o reivindicante, demonstrando a excelência de seu direito, nega o direito de seu adversário sobre a coisa cuja entrega reclama. A prova do domínio, nem sempre fácil, deve ser cristalinamente produzida. No juízo possessório, ao revés, basta mostrar a posse pacífica por ano e dia para que o possuidor alcance proteção contra quem quer que seja. Em rigor basta mostrar a posse para obter proteção contra quem não tenha melhor posse" (Silvio Rodrigues *in* Direito Civil: Direito das Coisas, v.5, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 55).

Não se olvida, outrossim, da possibilidade do

ajuizamento de ação de imissão de posse com base apenas em instrumento validamente celebrado com o proprietário registrário do imóvel, ainda que esse não tenha sido registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, é a orientação do C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO PETITÓRIA COM BASE NO DOMÍNIO. NECESSIDADE, EM PRINCÍPIO, DA DEMONSTRAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM PELO DEMANDANTE. POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE O ADQUIRENTE, OSTENTANDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRADO DO IMÓVEL, AJUIZAR FRENTE A TERCEIROS QUE NÃO DETENHAM TÍTULO DESSA NATUREZA, A COMPETENTE DEMANDA PARA SE VER IMITIDO NA POSSE.

1. Controvérsia em torno da viabilidade jurídica do ajuizamento de imissão na posse pelo adquirente (promitente comprador) de imóvel, apresentando o respectivo título aquisitivo, mas ainda não registrado no Cartório do Registro de Imóveis.

2. O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitado na posse do bem.

3. Necessário apenas verificar de modo mais aprofundado, no curso da ação de imissão na posse movida pelo compromissário comprador, se os réus ostentam título que lhes possa franquear a propriedade do bem, situação a ser observada pela Corte de origem, pois limitada, tão somente, à análise das provas coligidas.

4. Acórdão recorrido reformado de modo a se reconhecer a possibilidade de o compromissário comprador ser imitado na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se,

ainda, que a Corte de origem, à luz das provas produzidas e dos argumentos esgrimidos pelos demandados, verifique se ostentam direito a lhes franquear a propriedade do imóvel, em detrimento do direito do autor.

5. Doutrina e jurisprudência acerca do tema.

6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO” (REsp. nº 1.724.739/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 26/3/19)(g.n.).

Inobstante, conforme já decidiu esta E. Corte de Justiça, a ação de imissão de posse, com base em título aquisitivo não registrado, somente tem cabimento quando esse título assegura a transmissão efetiva da posse ao autor da ação petítória.

Confira-se:

“A ação de imissão de posse é ação “de natureza real, fundada no direito à posse, e não de natureza pessoal, derivada do contrato de compra e venda (actio ex empto), que não é ação executiva, mas condenatória passível de execução para entrega de coisa certa” (Ovídio A. Batista Da Silva, Ação de imissão de posse, item 8.6, p. 183).

Apenas será cabível a ação se deste negócio já constar o “direito à posse”, a previsão da transmissão da posse, o que estaria sendo descumprido pelo alienante. Nos casos em que o título aquisitivo não assegura este direito à posse a parte deverá recorrer às ações de entrega de coisa certa e não imissão.

Como leciona GILDO DOS SANTOS (Imissão na posse. Aspectos processuais, in Yussef Cahali, Posse e propriedade, p. 455): “Do mesmo modo, se, pela promessa, o compromissário-comprador não ficou com direito à posse, isto é, não há cláusula que lhe assegure a posse, inviável se mostra a imissão.”

Este entendimento foi acolhido pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que admite em favor do compromissário-comprador a ação para obtenção da posse, a despeito da falta de aquisição da propriedade: “9. A ação de imissão na posse é de natureza petítória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o

ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título. Doutrina e precedentes.” (STJ - REsp 1.273.955/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2014, Dje 15/08/2014).

No mesmo sentido:

...

Resta aferir, portanto, se no caso sub judice existe título com previsão deste “direito à posse” ...” (Agravo de Instrumento nº 2271590-87.2021.8.26.0000, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/21).

Cumprе destacar, por fim, que a ausência de matrícula individualizada do imóvel, por si só, tampouco obsta o interesse processual na ação de imissão de posse, visto que o que se exige é a demonstração da titularidade do direito à posse.

Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, a ementa do seguinte precedente:

“IMISSÃO NA POSSE. Imóvel rural em loteamento irregular. Indeferimento da petição inicial por falta de interesse de agir, com fundamento na ausência de registro do título dominial e inexistência de matrícula individualizada. Interesse processual configurado, contudo. Pedido fundado em documento intitulado “proposta para reserva de lotes”, datado do ano de 1.978 e com preço quitado, do qual os autores são herdeiros. Relação jurídica preexistente, a conferir em tese direito de possuir o imóvel (ius possidendi). Demanda petitória que pode se fundar em propriedade ou qualquer outra relação jurídica preexistente, pessoal ou real, que tenha por conteúdo e efeito a entrega da posse. Extinção afastada para prosseguimento do feito. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1001225-13.2019.8.26.0280, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 17/8/21).

No caso em tela, todavia, da análise do instrumento contratual firmado entre as partes (fls. 10/11), não se verifica que tal documento

tenha garantido aos apelantes a efetiva transferência da posse do imóvel, a qual estaria sendo descumprida pelo apelado. Em tal hipótese, revela-se incabível a imissão de posse, sendo certo que aos apelantes incumbe buscar outras vias para assegurar o cumprimento do pactuado e a consequente obtenção da posse do bem imóvel.

Destarte, ausente a comprovação de que os apelantes possuem direito à posse do imóvel como adquirentes, restou configurada a ausência de interesse processual para a propositura da presente ação.

Assim, é de ser negado provimento ao recurso de apelação, com observação de que se trata de hipótese de extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, e não de julgamento de improcedência da ação, pelos fundamentos acima expostos.

Mantida a distribuição do ônus sucumbencial, ficam majorados os honorários advocatícios devidos pelos apelantes para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, ressalvado o benefício da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, com observação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator