



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023767-39.2017.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSE DE JESUS VICENTE, é apelado MELLCORE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 46977

APEL. Nº: 1023767-39.2017.8.26.0007

COMARCA: SÃO PAULO

APTE.: JOSÉ DE JESUS VINCETE (JUSTIÇA GRATUITA)

APDO.: MELLCORE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Ação indenizatória por danos materiais e morais - Alegação de excesso no cumprimento de mandado judicial de reintegração de posse de imóvel confinante, avançando sobre a área do autor localizada no lote nº 196, demolindo-se indevidamente a casa onde residia desde 2009, fazendo jus à reparação postulada - Sentença de improcedência - Descabimento - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito (art. 186 do CC) - Excesso no cumprimento do mandado de reintegração de posse evidenciado - Laudo técnico, elaborado por engenheiro nomeado pelo Juízo a quo, conclusivo no sentido que a casa do autor se localizava em área que não era de propriedade da ré, sendo demolida indevidamente quando do cumprimento em excesso de mandado de reintegração de posse - Nexo causal evidenciado - Danos materiais evidenciados - Demolição indevida do imóvel do autor impedindo o exame pelo perito do exato valor da edificação, não podendo a requerida, porém, disso se beneficiar, responsabilizando-se pelo pagamento de indenização por danos materiais no valor apurado na perícia, levando-se em consideração o padrão construtivo do local - Danos morais caracterizados - Repercussão relevante sobre a integridade psíquica do autor, pela destruição do imóvel - Dano moral configurado - Valor da indenização fixado em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, segundo a extensão do dano, em valor menor ao pedido do autor - Ação julgada procedente em parte - Recurso provido em parte.

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais proposta por **JOSÉ DE JESUS VICENTE** em face de **MELLCORE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, **julgada improcedente** pela sentença de fls. 1539/1543, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais de sucumbência, fixados em 10% do valor da causa.

Apela o autor (fls. 1546/1576), sustentando adquiriu fração

ideal de terra do lote nº 196 situado na Rua Zituo Karasawa s/n, travessa particular Esperança, por contrato de compra e venda, em 2009, lá edificando casa com três cômodos, banheiro e garagem. Alega que a requerida Mellcorre propôs ação de reintegração de posse em face de terceiros invasores de imóvel de sua propriedade (lote nº 195 situado na Rua Zituo Karasawa s/n), julgada procedente, expedindo-se respectivo mandado de reintegração de posse que, porém, foi cumprido com excesso, avançando além da área de propriedade da empresa Mellcore (lote nº 195), desalojando e demolindo a casa do autor, situada no lote nº 196, que não é de propriedade da requerida. Afirma que as provas produzidas, especialmente perícia técnica, comprovam o excesso no cumprimento do mandado, que a casa do autor se encontrava edificada no local à época dos fatos e que foi indevidamente demolida, privando a autora de sua moradia. *A apelante argumenta que: “Todas as questões foram respondidas de forma positiva em fls.; 1067/1106 e 1120/1133, confirmando edificação no lote 196, o endereço indicado, que a edificação estava no lote 196 e apuração do valor do imóvel. O senhor perito enfrentou todas as questões apresentadas, prevalecendo os fatos narrados na peça exordial”.* Pugna pelo provimento do recurso.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

VOTO.

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais, consubstanciada na alegação de excesso no cumprimento de mandado judicial de reintegração de posse de área confinante de propriedade da requerida (lote nº 195), avançando sobre a área do autor localizada no lote nº 196, demolindo-se indevidamente casa onde residia desde 2009.

Narrou o autor na inicial adquiriu por contrato verbal de compra e venda, de 1/9/2009, os direitos sobre fração ideal de terra localizada no lote nº 196, situado na Rua Zituo Karasawa s/n, travessa particular Esperança, por contrato de compra e venda, de 1/9/2009, lá edificando casa com três cômodos, banheiro e garagem.

Alegou excesso no cumprimento de mandado judicial de reintegração de posse do terreno confinante, de propriedade da ré Mellcore (lote nº 195 situado na Rua Zituo Karasawa s/n), expedido na ação possessória (nº 0035630-19.2011.8.26.0007) proposta pela ré em face de terceiros invasores daquele lote nº 195, atingindo a área cuja posse mansa e pacífica é do autor, com a indevida demolição de sua casa, situada no lote nº 196.

Relatou: *“A Ré é proprietária da área vizinha localizada na mesma rua ZITUO KARASAWA, s/n mas lote 195, propôs ação de Reintegração em*

28/09/2011, número 0035630- 19.2011.8.26.0007,,que após vários embates foi deferida a reintegração pela MM. Juíza da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera SP, fls. 454/456, o qual foi reintegrada na posse fls.939, no dia 04/11/2014. Documentos anexos. Ocorre quando do ato de reintegração os prepostos da Ré, patrono, o senhor Oficial de Justiça desconheciam os limites da área a ser reintegrada, o qual não foi requerida antes perícia, para delimitar os limites do imóvel a ser reintegrado. Tal fato ocasionou a demolição da casa do Autora de forma ilegal que se encontrava no lote 196, e não o lote 195 da Ré, sendo que os agentes acima citados deram como certos os limites do imóvel, sendo avisados que o local não pertencia a área a ser reintegrada, assumindo a responsabilidade dos danos causados materiais, perdendo a casa e todos os seus bens e ainda abalando psicologicamente” (fl. 2).

Pediu reparação por danos materiais e morais, pelo excesso no cumprimento do mandado de reintegração de posse, invadindo área cuja posse é sua, demolindo uma casa que servia de sua residência.

Ao contestar (fls. 387/409), sustentou a empresa ré que o autor não comprovou adquiriu direitos sobre o imóvel no ano de 2009, assim como não comprovou que construiu casa no local que alega indevidamente demolida, ônus da prova que lhe incumbia. Argumenta quanto a inexistência de residências construídas no local quando do cumprimento do mandado de reintegração de posse, não comprovando o autor fato constituído do direito postulado. Argumenta que “*Tanto assim é, que constou do auto de reintegração a informação de que as casas indicadas como pertencentes ao lote 196 foram mantidas incólumes, de modo que, não há que se falar em reintegração fora da área de posse da ré. A certidão do oficial de justiça é dotada de fé pública e, portanto, verossímil, devendo ser mantida quando ausente qualquer indicação sem sentido contrário, como no caso dos autos.*”. Afirma que inexistente ato ilícito por ela praticado, não há danos materiais e morais a reparar.

A ação foi julgada improcedente, por r. sentença assim fundamentada:

“VISTOS.

JOSÉ DE JESUS VICENTI, qualificado e representado nos autos, ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais contra MELLCORE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, qualificada e representada nos autos, alegando, em síntese, que desde 2009 tem a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel descrito e que se trata de ocupação de área ociosa. Afirmou que no terreno lote 196, foi edificada uma casa. Afirmou que o terreno não pertencia à ré. Afirmou que a ré era proprietária do lote 195 e propôs reintegração de posse. A reintegração de posse ocorreu em 2014. Afirmou que durante cumprimento do mandado de reintegração de posse sua casa foi demolida o que lhe causou danos morais e materiais. Requereu a procedência dos pedidos,

além das verbas decorrentes da sucumbência. Vieram os documentos de fls. 13/328. Tentativa de conciliação infrutífera – fls. 349. Citação fls. 383. Contestação - fls. 387/409 - impugnou o valor dado à causa. No mérito, alegou, em resumo, que não é responsável pelos danos narrados pelo autor. Afirmou que não veio prova das alegações. Afirmou, ainda, que a área foi delimitada antes do cumprimento da ordem de reintegração de posse e que a casa existente no lote 196 não foi demolida. Afirmou que outras ações foram ajuizadas com o mesmo pedido. Impugnou os valores pleiteados e requereu a improcedência dos pedidos. Vieram os documentos de fls. 410/447. Réplica fls. 451/463. As partes especificaram provas. Saneador – fls. 543. Durante a instrução processual foram ouvidas as testemunhas arroladas e o julgamento convertido em diligência para realização de prova pericial – fls. 560/567. Laudo pericial – fls. 1067/1106 e 1120/1133. As partes se manifestaram. Audiência de instrução – fls. 1321/1322. Memoriais – fls. 1324/1332 e 1359/1366. É o relatório. Decido. Trata-se de pedido de indenização por danos materiais e morais em razão de dano causado durante mandado de reintegração de posse. A ré apresentou resposta negando qualquer responsabilidade. Ao autor cabia o ônus da prova do fato constitutivo de seu direito. O ponto controvertido refere-se ao fato de ter ou não construção no lote 196 e se o autor era seu possuidor. Segundo Certidão do Sr. Oficial de Justiça, com fé pública, não havia edificação no lote 196 – fls. 393. A testemunha Josenira afirmou que a casa do autor foi demolida. Afirmou, ainda, que sua casa não foi demolida porque havia dúvida se estava ou não na área a ser reintegrada. Afirmou, por fim, que no local, lote 196, já houve edificação – fls. 562. A testemunha Hélio nada esclareceu – fls. 564. A testemunha Denis também não soube informar se o lote do autor estava dentro da área- fls. 567. Como se observa, os depoimentos das testemunhas não comprovam que o autor tinha edificado uma casa no terreno 196 ou que, de fato, era possuidor de algum lote naquele local. Ademais, ainda com relação às testemunhas, há informação que onde havia dúvida não ocorreu demolição. A testemunha Josenira afirmou que seu imóvel não foi demolido porque havia dúvida se estava ou não na área a ser reintegrada. Informou, ainda, que a casa do autor era quase em frente à sua. De se concluir que na área onde houve dúvida não houve reintegração de posse, portanto, se existia casa não foi demolida. Os documentos apresentados pelo autor são posteriores à data da reintegração de posse. Não se prestam a comprovar os fatos alegados na inicial. E, por fim, o laudo pericial não delimitou de forma convincente a área. O perito apresentou conclusões contraditórias e não respondeu os quesitos a contento. Nada esclareceu. Concluindo, a palavra do Sr. Oficial de Justiça, no caso, é a prova mais convincente do processo, pois desprovida de interesses, isento. Não caracterizado o nexo causal e culpa, não há que se falar em indenização por dano moral e, no caso, nem mesmo dos alegados danos materiais, porque não veio prova dos fatos narrados na inicial. Posto isso, julgo improcedentes os pedidos. O autor arcará com o pagamento das custas, corrigidas a partir de cada desembolso, bem como honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa, corrigidos desde o ajuizamento da ação, condicionado aos termos do art. 98, parágrafo 3º do Código de Processo

Civil.”

Preservado o entendimento do d. Juiz a quo, o meu voto dá provimento em parte ao recurso.

Dispõe o art. 186 do CC: ***“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.***

Sobre o ato ilícito e a responsabilidade civil pela reparação do dano preleciona Sérgio Cavalieri Filho:

“O principal objetivo da ordem jurídica, afirmou San Tiago Dantas, é proteger o lícito e reprimir o ilícito. Vale dizer: ao mesmo tempo em que ela se empenha em tutelar a atividade do homem que se comporta de acordo com o Direito, reprime a conduta daquele que o contraria (Programa de Direito Civil, v. I/341, Ed. Rio). Podemos sintetizar a lição desse grande Mestre dizendo que o Direito se destina aos atos lícitos; cuida dos ilícitos pela necessidade de reprimi-los e corrigir os seus efeitos nocivos.

Para atingir esse desiderato, a ordem jurídica estabelece deveres que, conforme a natureza do direito a que correspondem, podem ser positivos, de dar ou fazer, como negativos, de não fazer ou tolerar alguma coisa. Fala-se, até, em um dever geral de não prejudicar a ninguém, expresso pelo Direito Romano através da máxima *neminem laedere*”. (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 12ª Ed. São Paulo: Atlas, 2015).

O autor propôs ação indenizatória sustentando, em razão de excesso no cumprimento de mandado judicial de reintegração de posse determinado na ação possessória (processo nº 0035630-19.2011.8.26.0007), avançando sobre área que não era de propriedade da ré (Mellcore), a casa onde morava desde 2009, sendo indevidamente demolida, responsabilizando-se a ré pelos danos materiais e morais causados ao autor.

A ação é procedente em parte.

A prova documental produzida, especialmente laudo técnico elaborado na ação de reintegração de posse nº 0035630-19.2011.8.26.0007 demonstra que de fato ocorreu excesso no cumprimento do mandado de reintegração de posse, concluindo o perito que a reintegração de posse levada a termo extrapolou os limites do lote 195.

As declarações das testemunhas dão conta de que no momento da reintegração de posse houve dúvidas com relação à área que deveria ser reintegrada e que a casa do autor foi demolida nessa ocasião em lugar que hoje já possui nova edificação (fls. 569/576)

Especificamente sobre o imóvel do autor, o conjunto fático probatório demonstra ter adquirido 2009, por contrato verbal de compra e venda celebrado com os direitos sobre fração ideal de terra localizada no lote nº 196, situado na Rua Zituo Karasawa s/n, travessa particular Esperança, e que reside lá desde então.

Determinou o Juízo a quo a produção de prova pericial no local, com laudo técnico elaborado por engenheiro civil no sentido conclusivo de excesso no cumprimento do mandado de reintegração de posse ao atingir a casa do requerente situada em área que não é de propriedade da ré Mellcore, com indevida demolição da moradia do autor (fls. 1067/1106).

Ademais no laudo técnico minuciosamente elaborado, instruído com fotografias anteriores e da época da reintegração de posse, concluiu o perito que a casa do autor realmente encontrava-se edificada no local e foi indevidamente demolida quando do cumprimento em excesso do mandado de reintegração de posse.

Nesse sentido, concluiu o perito:

Portanto, tem-se que o imóvel que se encontrava erigido no local indicado pelo autor foi demolido quando da reintegração de posse da ré na área do lote 195.”.

As fotografias inseridas no laudo técnico denotam que de fato a casa do autor situada no lote nº 196 foi indevidamente demolida quando da reintegração de posse da empresa ré no lote nº 195.

Dessa forma, suficientemente comprovado pelas provas produzidas nos autos que o autor era possuidor da área desde 2009, com indevida demolição de sua moradia quando do cumprimento em excesso do mandado de reintegração de posse determinado na ação possessória nº 0035630-19.2011.8.26.0007 que tramitou na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera.

Portanto, data vênica do entendimento do d. Juiz a quo, restou comprovado nos autos o nexo causal entre o ato ilícito da empresa ré e os danos causados à autora, com indevida demolição da casa onde residia desde 2009, com reparação a ser suportado pela empresa ré (artigos 186 e 187 do CC).

Sobre o tema já decidiu o TJSP:

***EMBARGOS DE TERCEIRO – Alegação de que houve excesso no cumprimento do mandado de reintegração de posse dado nos autos**

principais, atingindo o imóvel de co-propriedade do embargante – Sentença de procedência – Inconformismo da embargada – Não acolhimento – Laudo pericial minuciosamente elaborado e atento às documentações apresentadas pelas partes que concluiu que houve excesso no mandado reintegratório – Descrição pormenorizada com base nas matrículas dos imóveis que demonstra claramente qual área pertence a cada uma das partes – Excesso verificado que importou na correta procedência da ação – Sentença mantida – Apelo desprovido.* (TJSP; Apelação Cível 1029651-77.2017.8.26.0224; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2021; Data de Registro: 04/02/2021)

Dúvida não remanesce sobre os danos materiais causados pela indevida demolição da casa do autor.

Evidente que em razão da indevida demolição do imóvel, conforme fundamentado, o perito judicial viu-se impossibilitado de aferir o exato valor da edificação, não podendo a empresa requerida, porém, disso se beneficiar, devendo indenizar pelos danos materiais no valor apurado na perícia, levando-se em consideração o padrão construtivo do local em relação a um imóvel com 71,5m², na quantia de R\$40.900,00 (quarenta mil e novecentos reais), calculado em julho de 2014.

A propósito conclui o perito:

Observada a situação da foto aérea 01, tem-se que a construção reclamada pela autora não se inseria no traçado correto do lote 195 (limite em amarelo), tampouco na situação equivocada do mesmo (limite em azul), mas sim no lote 196.

De acordo com a foto aérea 01, utilizando-se os recursos disponíveis no “site” Google Earth, pode-se verificar que a construção reclamada pelo autor teria a área de 71,50m², aproximadamente.

“VB = Valor da benfeitoria; Área construída corpo principal = 71,50m² Vu = valor unitário da construção = R\$ 571,70/m²

Substituindo e calculando, vem: Vb = 71,50m² x R\$ 571,70/m² = R\$ 40.876,55 ou, em números redondos:

VB = R\$ 40.900,00 – julho de 2014/2014 (quarenta e novecentos reais)” (fl. 1095).

A ré não instruiu o processo com contraprova infirmando o valor quantificado pelo perito judicial, devendo-se considerar correto o valor apurado no bem elaborado laudo técnico, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$40.900,00 (quarenta mil e novecentos reais), a serem corrigidos desde julho de 2014.

Os danos morais também restaram evidenciados.

A indevida demolição da casa da autora quando do cumprimento em excesso de mandado de reintegração de posse, no ano de 2014, desalojando-a do imóvel onde residia desde 2009, constitui fato grave, expondo o autor a indevida preocupação, aflição e ansiedade, repercutindo nela abalo psicológico.

A responsabilização do agente causador do dano opera-se por força do simples fato da violação (*damnum in re ipsa*).

Sobre o dano moral, Humberto Theodoro Junior salienta: “O dano moral pressupõe uma lesão a dor que se passa no plano psíquico do ofendido. Por isso, não se torna exigível na ação indenizatória a prova de semelhante evento. Sua verificação se dá em terreno onde à pesquisa probatória não é dado chegar. Isto, porém, não quer dizer que a vítima possa obter a reparação em juízo com a simples e pura afirmação de ter suportado dano moral. A situação fática em que o ato danoso ocorreu integra a causa de pedir, cuja comprovação é ônus do autor da demanda. Esse fato, uma vez comprovado, será objeto de análise judicial quanto à sua natural lesividade psicológica, segundo a experiência da vida, ou seja, daquilo que comumente ocorre em face do homem médio na vida social” (Dano Moral, 7ª ed., Del Rey, p. 142).

O valor indenizatório do dano moral deve ser fixado de acordo as especificidades do caso concreto em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

A indenização deve ter caráter preventivo, com o fito de a conduta danosa não voltar e se repetir, assim como punitivo, visando à reparação pelo dano sofrido.

Não deve, todavia, transformar-se em objeto de enriquecimento sem causa devido à fixação de valor desproporcional para o caso concreto.

Discorreu Carlos Alberto Bittar: “O critério na fixação do quantum indenizatório deve obedecer à proporcionalidade entre o mal e aquilo que pode aplacá-lo, levando-se em conta o efeito, que será a prevenção, ou desestímulo. Em suma, a reparação do dano moral deve ter em vista possibilitar ao lesado uma satisfação compensatória e, de outro lado, exercer função de desestímulo a novas práticas lesivas, de modo a 'inibir comportamentos antissociais do lesante, ou de qualquer outro membro da sociedade', traduzindo-se em 'montante que represente advertência ao lesante e à sociedade de que não se aceita o comportamento assumido, ou o evento lesivo' (cf. Carlos Alberto Bittar, Reparação civil por danos morais, cit. P. 247 e 233; v. também, Yussef Said Cahali, Dano moral, cit. P. 33-42;

Rui Stocco, Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial, 4ª ed. Revista dos Tribunais, 1999, p. 762; e Antonio Jeová Santos, Dano moral indenizável, 4. ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2003, p. 159-65, v. acórdãos em JTJ, 199/59; RT, 742/320”.

Dispõe o art. 944, caput e § único, do CC: *“A indenização mede-se pela extensão do dano. Parágrafo único. Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização”*.

Conforme orientação do STJ, *“a indenização por dano moral deve atender a uma relação de proporcionalidade, não podendo ser insignificante a ponto de não cumprir com sua função penalizante, nem ser excessiva a ponto de desbordar da razão compensatória para a qual foi predisposta”*. (STJ, REsp. nº 318379-MG, Rel. Min. Nancy Andrichi, j. em 20/09/01).

Assim, levando-se em consideração o caso concreto e a extensão do dano, entendo razoável a fixação de indenização em valor menor ao pedido do autor, fixando-a em **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**, em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Por tais fundamentos, **dá-se provimento em parte ao recurso**, julgando-se a ação procedente em parte, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$40.900,00 (quarenta mil e novecentos reais), com correção monetária desde a data do evento danoso e juros de mora de 1% ao mês, da citação e indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária do arbitramento (súmula 362 do STJ) e juros de mora de 1% ao mês, do evento danoso (indevida demolição da casa da autora). Correção monetária nos termos da Lei 14.095/2024 a partir da entrada em vigor da referida lei. Sucumbente, arcará a requerida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência fixados em 15% do valor da condenação atualizada (art. 85, §2º, do CPC).

FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR