



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013878-95.2023.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante/apelado DIEGO PEREIRA SANTOS, é apelada/apelante MARIA DIAS OLIVEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1013878-95.2023.8.26.0348

Apelante/Apelado: DIEGO PEREIRA SANTOS

Apelado/Apelante: MARIA DIAS OLIVEIRA DA SILVA

Origem: Foro de Mauá - 4ª Vara Cível

Juiz: José Wellington Bezerra da Costa Neto

Voto nº 4.516

Valor atribuído à causa pela autora: R\$ 542.293,73 (alterado, conforme consta ao fim do acórdão)

Ajuizamento: 19/10/2023

REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença concedendo reintegração e não concedendo indenização. **Recurso de ambos os litigantes.** Desacolhimento. O falecimento da mãe da autora transmitiu automaticamente (princípio da *saisine*) a ela a propriedade e a posse do imóvel, ocupado clandestinamente pelo réu. Esbulho configurado. Danos materiais e danos morais não provados. Sentença de parcial procedência que não comporta reparo. **Recursos desprovidos**, com redefinição do valor da causa e dos encargos de sucumbência.

Trata-se de apelação da autora e do réu contra a sentença a fls. 103/109, proferida em ação de reintegração de posse c/c ressarcimento de danos, que julgou parcialmente procedente a pretensão deduzida na inicial, para reintegrar a autora na posse do imóvel descrito na inicial, fixando prazo de 30 dias para desocupação voluntária do imóvel pelo réu, deixando-o livre de pessoas e coisas, sob pena de desocupação coercitiva. Ante a sucumbência recíproca, arcará cada uma das partes com o pagamento de metade das custas e despesas processuais; além de honorários advocatícios à parte adversa, fixados em 10% do valor atualizado da causa em favor do patrono da autora; e 10% da parte vencida em favor do patrono da parte ré (danos morais e materiais cem vezes o salário mínimo – que totaliza R\$ 141.200,00), ressalvada a gratuidade de justiça quanto à autora.

Fls. 114/122: Razões de apelação do réu

O réu requer seja concedida a gratuidade da justiça, pois não possui renda para arcar com as custas processuais, visto que se utiliza do ponto comercial para garantir sua sobrevivência, ponto este que está em risco com a presente ação. No mérito, alega que a sentença fundamenta que a apelada demonstrou a transcrição imobiliária em nome de sua mãe, bem como a sua condição de inventariante, presumindo que seja possuidora, pois é proprietária do imóvel, porém, analisando de maneira pormenorizada os documentos citados, verifica-se que a fls. 15 foi juntada apenas a movimentação processual do inventário mencionado, sem a devida comprovação da inventariança exercida pela apelada. Prosseguindo com a não comprovação da posse, verifica-se que a apelada não juntou nenhum contrato de locação com os ditos inquilinos anteriores, e não apresentou prova alguma de que exercia a posse do imóvel para justificar a propositura de uma ação possessória. Por fim, o juízo de primeiro grau ressaltou que o apelante “não apresentou um único comprovante de pagamento do valor que alega ter pago pelo trespasse do estabelecimento”; entretanto, tal situação não possui correlação com a demanda que visava apenas à discussão da comprovação da posse da apelada e o esbulho. Nesse sentido, diante da falta de provas da posse da apelada, é de rigor que a presente demanda seja julgada improcedente.

Fls. 136/140: Contrarrazões da autora

A autora alega que o réu confessou que sabia que o imóvel era de propriedade da autora, que existia um contrato de locação anterior e que a partir do esbulho deveria celebrar contrato de locação. Ademais, instada a comprovar sua posse, a autora juntou aos autos, além de certidão de matrícula imobiliária de fls. 22/23, cópias do processo de inventário no qual foi nomeada como inventariante do espólio de seus falecidos pais (fls. 82/83), bem como certidões de casamento comprovando sua qualidade de herdeira. Requer seja negado provimento ao recurso, mantendo-se a sentença.

Fls. 126/132: Razões de apelação da autora

A autora alega que é proprietária de imóveis localizados na Avenida Cláudio Savietto, 188, no bairro Jardim Zaira, cidade de Mauá/SP, CEP 09320-450. A referida propriedade é composta de um salão comercial e seis residências simples, que garantem a subsistência da apelante e de seus familiares. No entanto, conforme

confessado em audiência de instrução e julgamento, o réu clandestinamente expulsou a locatária anterior do salão comercial e apossou-se do local, trazendo prejuízos à apelante e seu núcleo familiar, pois parou de receber as parcelas do aluguel não só do salão comercial, como também de todas as 6 casas, visto que além de apropriar-se do salão comercial, o réu também exigia que os demais inquilinos lhe pagassem aluguéis, sem, contudo, repassar a quem de direito. Sobreveio sentença de parcial procedência, reconhecendo a posse injusta e clandestina, determinando a reintegração à autora. Entretanto, mesmo restando completamente verídicos os fatos narrados, a sentença deixou de condenar o réu nos danos morais e materiais provocados por sua conduta ilícita. Assim, requer-se a reforma da sentença, para que sejam fixados aluguéis pelo uso indevido do imóvel. Ainda, para condenar o réu na restituição de valores interceptados a título de aluguéis a serem apurados em sede de cumprimento de sentença, tendo em vista que confessou na audiência que, além do esbulho possessório, apropriou-se de valores a título de aluguéis das demais casas de propriedade da autora e seus familiares. Que o réu seja condenado ao pagamento dos débitos a que deu causa durante a sua ocupação irregular, inclusive eventuais multas por ligações diretas realizadas ilegalmente. Requer-se também que o réu seja condenado ao pagamento de indenização por danos morais, pois colocou em risco a subsistência de todo um núcleo familiar composto por idosos e deficientes, retirando-lhes toda a sua renda. Quanto aos honorários advocatícios, requer-se a alteração, pois o valor da causa nas ações possessória, deve ser o correspondente ao valor do imóvel e não da indenização, e como conforme a certidão de valor venal a fls. 25, o imóvel tem o valor venal total de R\$ 542.293,73. Assim, requer-se que seja majorada a condenação em honorários advocatícios, devendo ser fixado no parâmetro legal máximo, 20% do valor da causa.

Fls. 141: Certidão de decurso de prazo

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões pelo réu.

Outros atos

Fls. 150: Despacho. Determinou a apresentação de documentos pelo réu para análise da gratuidade. Fls. 153/170: Manifestação do réu com documentos. Alega que obtém entradas ínfimas em suas contas, que não chegam sequer a R\$ 800,00. Fls. 173/177: Manifestação da autora impugnando o pedido de gratuidade.

Fls. 181/183: Manifestação do réu.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo a votar.

Os recursos são tempestivos, o apresentado pela autora é isento de preparo (JG), o apresentado pelo réu não está preparado (requerimento de JG), os apelantes têm legitimidade (autora e réu), está caracterizado o interesse recursal (sentença de parcial procedência) e não se cogita de deficiência estrutural do recurso.

1. Gratuidade requerida pelo réu

Considerando que o réu comprova que faz pequenas movimentações bancárias, recebendo mensalmente valores modestos em suas contas correntes, além de não se constatar indício de outra fonte de renda, e tendo em vista que a autora não produziu elementos que infirmem aqueles inicialmente oferecidos pela parte adversa, é caso de concessão da gratuidade.

2. Demais questões

A autora pretende reintegrar-se na posse de imóvel ocupado pelo réu, assim como indenização por danos materiais e por danos morais equivalente a cem salários mínimos. Antes de ajuizar a ação, encaminhou notificação extrajudicial ao réu, para desocupação (fls. 27), a qual não foi atendida, realizando, em seguida, boletim de ocorrência (fls. 29/30) em 11/7/2023. A notificação tem os seguintes termos:

Me chamo MARIA DIAS OLIVEIRA DA SILVA e sou inventariante do espólio e administro os bens deixados por minha falecida mãe, sra. CUSTODIA MARIA DE JESUS, estou residindo em Araraquara pois já tenho 75 anos de idade e optei pela tranquilidade

da vida no interior.

Acontece que o imóvel situado a Rua Claudio Savietto, 188 (salão comercial), no jardim zaira, CEP 09320450 havia sido alugado para uma moça, no entanto ela já não pagava aluguéis a muito tempo, cobramos por várias vezes e ela prometia pagar e não pagava.

Contratamos um advogado para fazer a cobrança na forma judicial, ficamos aterrorizados porque ele constatou não só que a inquilina abandonou o imóvel, como já um terceiro de má fé se apossou do salão comercial, dizendo falsamente ter “comprado o ponto” da mão de um agiota pois a moça lhe devia muito dinheiro.

O réu, por seu turno, alega ter adquirido o ponto comercial para exercer atividade de hortifrúti e realizou pagamentos ao antigo proprietário do ponto comercial (cerca de R\$ 40.000,00, conforme afirmado em audiência); porém, não juntou aos autos cópias do contrato e dos recibos de pagamento. O juiz, a esse respeito especificamente, indagou ao réu, em audiência, que disse não ter juntado os recibos e não possuir contrato, não provando minimamente sua alegação.

Seja como for, caso o réu comprovasse a aquisição do ponto comercial, conforme alega, não significa aquisição do imóvel, porque este deveria ter sido adquirido do proprietário e não de terceiro. Quem adquire imóvel de quem não é proprietário, não o adquire, essencialmente.

A aquisição do ponto comercial, por sua vez, não lhe dá o direito de ocupar o imóvel, salvo com o consentimento do proprietário, realizando-se contrato de comodato ou de locação, o que não se verifica. Aliás, o próprio réu, na contestação, admite a ocupação irregular, ao informar que buscou regularizá-la com o proprietário, formalizando-se locação, mas não obteve êxito.

Vale transcrever, sobre a situação do réu, o seguinte trecho da sentença recorrida:

O réu, ouvido em depoimento pessoal, alegou que desde 2023 mantém o "sacolão" no local, comércio que já existia há dez anos, e foi por ele adquirido recentemente. Afirmou que outras pessoas

ocupavam previamente o bem, e que tentou junto ao marido da parte autora e mesmo o patrono, um acordo para pagar locativos. Curiosamente, entretanto, não apresentou um único comprovante de pagamento do valor que alega ter pago pelo trespasse do estabelecimento; não formalizou qualquer documento escrito; não procurou saber a que título o estabelecimento estava no imóvel previamente.

A posse, por sua vez, decorreu da transmissão pela morte da mãe da autora, por força do princípio da *saisine*, e um único herdeiro, quando existem vários, pode vindicar proteção possessória, não se cogitando de litisconsórcio necessário. Vale, também, nesse particular, citar trecho da sentença, a saber:

A autora logrou comprovar o preenchimento dos requisitos necessários para recuperação da posse esbulhada, a qualidade de proprietária do imóvel e possuidora indireta, conforme documentos colacionados aos autos. De fato, há transcrição imobiliária em nome de sua falecida genitora (fl. 22), e indicação da parte autora como inventariante no inventário (fl. 15).

Lembre-se que o proprietário sempre se presume possuidor, quando nada indireto, do imóvel, e o título aquisitivo autoriza a proteção possessória, salvo prova de justo título a justificar a posse direta do requerida, o que afastaria o esbulho, situação incorrente no caso dos autos.

É certo que a ação cabível visando a desocupação do imóvel com base na relação contratual de locação é o despejo, no entanto, no caso vertente, estando o imóvel ocupado por terceiro sem autorização do locador e proprietário, cabível o manejo da reintegração de posse.

Com efeito, a prova oral produzida em audiência não é capaz de infirmar a prova documental produzida pela autora, corroborada por seu depoimento pessoal, em que afirmou que o réu ocupa o imóvel indevidamente, invadido que foi, recusando assinatura de contrato e sem se preocupar em pagar aluguel.

Sendo assim, face a regular instrução, verifica-se que o réu, de fato, cometeu esbulho, apossando-se de imóvel da falecida mãe da autora, transmitido automaticamente aos herdeiros, sequer, conforme pontua o juiz sentenciante, cuidando-se de ação imprópria, porque o réu não está amparado por contrato de locação.

Em caso análogo julgou esta Câmara:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de parcial procedência – Recurso dos réus – Justiça gratuita concedida – Mérito – Autor que demonstrou o exercício da posse – Esbulho caracterizado – Posse dos réus adquirida clandestinamente – Sentença mantida – Recurso parcialmente provido, apenas para conceder a gratuidade processual. (TJSP. Apelação Cível: 1001074-35.2020.8.26.0111. Relator(a): Marco Fábio Morsello. Comarca: Cajuru. Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 31/01/2024. Data de publicação: 31/01/2024).

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de procedência - Irresignação do réu – Não acolhimento – Melhor e mais antiga posse dos autores demonstrada – Posse que não se confunde com propriedade – Ação de reintegração de posse anteriormente ajuizada pelos autores julgada procedente, que demonstra a posse prévia do bem – Narrativa autoral corroborada por moradores locais, conforme certidão expedida por Oficial de Justiça – Réu, por outro lado, não logrou demonstrar posse anterior sobre o imóvel – Provada a posse anterior dos autores, caracterizada pela manutenção e pela permanente vigilância sobre o bem, e a privação da posse relativamente ao imóvel objeto dos autos, em razão de esbulho praticado pelo réu – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP. Apelação Cível: 1001350-47.2022.8.26.0515. Relator(a): Marco Fábio Morsello. Comarca: Rosana. Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 28/01/2025. Data de publicação: 28/01/2025).

Com relação a danos no imóvel praticados pelo réu, não foram demonstrados, e igualmente não foi comprovado que o réu alugou outras unidades pertencentes à autora, recebeu aluguéis e não procedeu ao repasse.

Nesse aspecto, o juízo observou:

Com efeito, a indenização por danos material exige a comprovação efetiva do prejuízo, tratando-se de requisito indispensável da responsabilidade civil, a teor do disposto nos artigos 186 e 927 do Código Civil, de modo que a ausência de prova inequívoca do dano sofrido inviabiliza o deferimento de qualquer reparação.

Veja-se que embora a autora mencione a existência de danos ocasionados na estrutura do prédio, prova alguma trouxe aos autos a confirmar suas alegações, nem tampouco postulou a produção de eventual prova pericial.

Não bastasse isso, consta que o imóvel estava locado e que a anterior locatária, que havia firmado contrato de locação teria sido colocada para fora do local em maio/2023, há dois meses da constatação do esbulho praticado pelo requerido (cf. fls. 02), não sendo possível aferir se os danos estruturais relatados de fato foram ocasionados pelo réu, ou pela ocupante anterior, o que demanda prova cabal.

O mesmo se verifica no que tange aos danos emergentes relatados na inicial, consubstanciados pelos alugueres que eram pagos pela anterior inquilina e os débitos de água e energia elétrica; vez que não foram trazidos cópia do contrato de locação mantido com a anterior locatária, histórico dos débitos de água e luz e a informação quanto à titularidade das contas correspondentes, a fim de se aferir a legitimidade da autora para postular o pagamento.

Ademais, ao que se infere dos prints de mensagens colacionados na contestação, pertinentes a conversas mantidas entre o requerido e o patrono da autora em julho/2023 (fls. 49), a locação do imóvel estaria em aberto há dois anos, o que faz presumir o inadimplemento da anterior locatária, que segundo relato exordial teria sido “retirada” do local em maio/2023.

Nesse passo, o prejuízo pelos alugueres e contas inadimplidas pela legítima locatária até a aludida data não podem ser imputadas ao requerido.

Sobreleva reforçar, por oportuno, que a sentença (ou o acórdão) não pode ser eventual (condenar a pagar eventuais danos). Posterga-se para liquidação tão somente, quando for o caso, a apuração do montante devido; a ocorrência do dano deve ficar comprovada, de forma robusta, na fase de conhecimento do processo, prova não produzida, razão por que, de fato, não se cuida de direito à indenização por danos materiais.

Quanto à pretensão da autora de indenização por dano moral, do mesmo modo não prospera, pois não se trata de danos presumidos, mas sim de danos que dependem de indicação precisa e de comprovação coesa, o que também não há.

Posto que se trate de dano exclusivamente moral, a obrigação de indenizar depende da causação de dano, não bastando o ilícito contratual, ou extracontratual (art. 927 do Código Civil). Se o dano moral alegado não for presumido (neste caso o dano moral não é presumido), a obrigação de indenizar tão somente se configura quando houver prova coesa do dano alegado, o que não se verifica, mas sim mera alegação genérica (na essência, alegação como se o dano nesse caso fosse presumido). Depende, por outras palavras, de prova coesa de situação de humilhação ou vexatória, não bastando situação de tristeza, decepção, contrariedade, aborrecimento ou dissabor. Ademais, a luta pelo reconhecimento do direito, por via administrativa ou por via judicial, não implica dano moral, mas sim ônus inerente à vida social.

Relativamente aos encargos de sucumbência, a sentença comete equívoco, isto porque a autora sai vitoriosa com relação à reintegração de posse e derrotada com relação aos pleitos indenizatórios, devendo a distribuição observar a parcela de derrota de cada litigante.

A posse é apenas um atributo da propriedade, razão por que, na ação de reintegração, não é correto atribuir à causa o valor total do imóvel, pois não se reivindica o bem, mas tão só um atributo. Considerando que a lei não disciplina a esse respeito, tem-se entendido que o valor da causa corresponde a um terço do valor venal do imóvel. Portanto, atribui-se à causa, mais precisamente, à reintegração, esse

valor, para todos os fins.

Daí que o réu pagará 50% das custas e despesas processuais e, ao advogado da autora, seus honorários, fixados em 15% do valor da causa possessória (um terço do valor venal do imóvel na data do ajuizamento), corrigidos pelo IPCA a partir do ajuizamento, e aplicando-se a Selic cheia (correção e juros), a partir do trânsito em julgado, de conformidade com os arts. 389 e 406 do Código Civil (quanto aos juros, remete-se especialmente ao § 1º do art. 406).

Por sua vez, com relação aos pleitos indenizatórios, devem ser somados, nos termos do art. 292, V e VI do CPC. A autora, assim, pagará 50% das custas e despesas processuais e, ao advogado do réu, seus honorários, fixados em 15% desse somatório, igualmente corrigidos pelo IPCA a partir do ajuizamento, e aplicando-se a Selic cheia (correção e juros), a partir do trânsito em julgado, de conformidade com os arts. 389 e 406 do Código Civil (quanto aos juros, remete-se especialmente ao § 1º do art. 406).

A propósito de juros e correção monetária, remete-se aos arts. 389 e 406 do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 14.905/2024; quanto aos juros, remete-se especialmente ao § 1º do art. 406.

Sobreleva acrescentar, notadamente visando evitar embargos de declaração desavisados, que **“Os honorários advocatícios, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure *reformatio in pejus*”** (REsp 2.051.237) (j. 5/3/2024).

Desse modo, **NEGA-SE PROVIMENTO aos recursos**, com redefinição dos encargos de sucumbência, devendo ser observada a gratuidade.

Determina-se à causa (art. 292, § 3º do CPC), para todos os fins, a soma de um terço do valor venal do imóvel, na data do ajuizamento, à soma dos valores pretendidos a título de indenização por danos materiais e por danos morais, anotando-se e observando-se.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR