



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362133

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020184-75.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ANTONIA APARECIDA FLAUSINO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada TEREZA VANO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SERGIO GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1020184-75.2023.8.26.0576 (2)

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APELANTE: ANTÔNIA APARECIDA FLAUSINO

APELADA: TEREZA VANO

VOTO 56516

APELAÇÃO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.

Argumentos da ré que não convencem - O conjunto probatório acostado aos autos demonstra melhor posse do autor - Prova testemunhal que confirma a narrativa formulada na petição inicial - Esbulho caracterizado - Aplicação do artigo 561, do Código de Processo Civil - Não logrou êxito a ré em demonstrar sua posse ou propriedade alegada - Correta a sentença no tocante ao acolhimento do pleito de reintegração de posse.

SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por **ANTÔNIA APARECIDA FLAUSINO**, contra a r. sentença de fls. 148/157 que julgou procedentes em partes os pedidos formulados nos autos da ação de reintegração de posse ajuizada por **TEREZA VANO** *“para o fim de reintegrar a autora na posse da área do poço d’água. Mercê da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de metade das custas e despesas processuais. Condeno a requerida ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da requerente, que arbitro, equitativamente, em R\$ 1.500,00 (CPC, art. 85, § 8º); e a requerente ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da requerida, equitativamente, em R\$ 1.500,00 (CPC, art. 85, § 8º)”*.

Irresignada, a ré recorre, pugnando pela reforma da r. sentença. Alega que apenas está exercendo o seu direito de propriedade que foi adquirida e devidamente paga. Afirma que *“a simples modificação do traçado do muro, sem prejuízo do uso do poço pela apelada, não caracteriza, por si só, esbulho possessório, especialmente porque não houve qualquer prejuízo concreto à apelada”*. Destaca que *“a alteração do muro traria prejuízos à apelante, que já respeitou a posse do bem e garantiu o acesso ao recurso hídrico, tornando a medida”*. Aduz que, por ser o poço um acessório do imóvel comercializado, por

certo, ao adquirir o bem imóvel, este também passou a pertencer à apelante, razão pela qual não à que se falar em melhor posse da parte adversa (fls. 162/166).

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido às fls. 170/178.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar ajuizada pela apelante em face da apelada, alegando, em síntese, ser proprietária e legítima possuidora do imóvel registrado na matrícula nº 91.544, no 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto. Aduz ter cedido a posse de parte do imóvel à parte adversa em 20/02/2020 e que após a negociação, esta fez um muro separando as duas partes do imóvel, deixando claro à autora que jamais venderia a parte que abrange o poço. Anota que, o muro foi construído contornando o poço, de modo que este teria ficado dentro da propriedade da autora, por anos. Destaca, porém, que recentemente a ré colocou o imóvel à venda e modificou o muro, tirando o acesso da autora ao poço, deixando-a sem acesso à água. Alega que o esbulho teria ocorrido em 14/04/2023.

Citada, a ré afirma que a autora não juntou o contrato de venda e compra por má-fé, documento que comprova ser o poço parte do terreno da requerida. Destaca não ter cortado o acesso à água, pois permite que a autora faça uso por meio de bomba d'água. Alega ter havido venda do terreno e do poço, ao contrário do que alega a autora. Anota que, como efetivamente possui intenção de vender o imóvel a terceiros, refez adequadamente a divisa.

O feito seguiu seu regular procedimento, sendo proferida a sentença de procedência parcial, em face da qual a ré se insurge.

Pois bem.

A ação de reintegração de posse destina-se à discussão sobre posse e respectiva proteção em razão de ofensa praticada, devendo ser repelida qualquer discussão atinente à propriedade.

O § 2º do art. 1.210, do Código Civil, assim dispõe “*não obsta à*

manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa”.

Segundo nos ensina Adroaldo Furtado Fabrício, citando lição de Pontes de Miranda, *“Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder 'como' o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade ('usus', 'fructus', 'abusus'). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, a relação entre o possuidor e o 'alter', a comunidade”.* Impossível precisão maior no identificar o caráter 'fático' da posse” (autor cit., in “Comentários ao Código de Processo Civil”, VIII Vol., Ed. Forense-1980, pág. 456).

O artigo 1.196 do Código Civil, assim define possuidor: *“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.*

De acordo com o artigo 561 do Código de Processo Civil: *“Incumbe ao autor provar: I- a sua posse; II- a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu; III- a data da turbacão ou esbulho; IV- a continuacão da posse, embora turbada, na açcão de manutençcão, ou a perda da posse, na açcão de reintegraçcão”.*

No tocante ao objeto da açcão possessória, o ilustre Desembargador Tersio Negrato ao julgar o recurso de apelaçcão nº 9119646-75.2005.8.26.0000 em 12/02/2007, assim distinguiu: *“Nã se pode dar a tutela jurídica possessória a quem nã age concretamente sobre a coisa, nã sendo suficiente para a procedência da açcão de reintegraçcão de posse a prova de que o apelante tem o domínio da área, pois em açcão possessória se discute posse e nã propriedade”.*

Assim, o autor na açcão de reintegraçcão de posse, deverá demonstrar que mantinha exercício de fato sobre a coisa no tocante a usar, gozar e dela dispor e foi privado desse comportamento por ato do réu.

Analizando detidamente os autos, verifica-se ter a autora,

provado o fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, do CPC) em relação à posse da área que abrange o poço de água disputada entre as partes e o esbulho praticado pela apelada.

Ademais, a instrução processual, em especial a colhida da prova oral, mostrou-se bastante elucidativa aos fatos trazidos por ambas as partes.

Como muito bem ressaltou o ilustre magistrado de 1º grau:

“(...) possuidor esbulhado não é simplesmente quem alega, mas quem prova ter tido a posse anterior e ter sido dela privado. E a existência ou não de posse anterior é questão de fato, que deve ser demonstrada pela parte autora.

Nesse passo, restou incontroverso que houve compra e venda de parte do imóvel da autora à ré; é incontroverso ainda que o poço fica na área ocupada pela ré. Noutro giro, é de ressaltar que qualquer discussão relativa ao domínio do imóvel não se faz pertinente no âmbito das relações possessórias, pois tal matéria é reservada ao juízo petitório (...)

Com efeito, as testemunhas arroladas pelas partes, inobstante alguns desencontros, bem elucidaram que, embora o poço fique no limite divisório pertencente à ré, havia, de fato, um contorno ou abertura que permitia a autora o livre acesso e o exercício da sua posse sobre ele.

Nesse sentido, depreende-se dos documentos colacionados, bem como por aquilo narrado na contestação e demais elementos do conjunto probatório, que a autora detinha a posse do poço artesiano seja em razão da construção do muro que o "contornava", seja em razão de abertura que lhe permitia acesso.

Depreende-se isso, ainda, das próprias alegações da ré em

contestação. Ora, a ré confessadamente disse que retirou o contorno do poço para evitar usucapião por parte da autora.

É da contestação o seguinte trecho:

"Por essa razão, a Requerida fez uma consulta na Defensoria Pública em 2022 e lá foi corretamente orientada pelo D. Defensor a refazer o muro e retirar esse contorno do local, evitando usucapião e confusões por parte da Autora" (fls. 46).

A realocação das divisas, feitas de forma unilateral pela ré, sem prévio conhecimento da autora que legitimamente detinha a posse do poço, e confiava que assim permaneceria, configura o esbulho no presente caso (...)

Chamo a atenção, nesse passo, que a testemunha Sra. Helena menciona que a autora tinha acesso ao poço e queria "vê-lo". Repisa-se, assim, ser despidiendo se havia contorno ou mera abertura para acesso, pois a autora empregava conduta ostensivamente dirigida ao bem (...)

Incontroverso, portanto, que a ré não cortou o fornecimento da água. No entanto, a ré incorreu em esbulho ante a reordenação em linha reta do muro, o que não se confunde com eventual servidão para fornecimento de água ou outro instituto atinente ao direito de vizinhança.

Em suma, há descrição dos fatos na inicial, bem como confissão na contestação, que o muro fora construído em linha reta para que a ré pudesse melhor apresentá-lo aos pretensos compradores e também evitar usucapião da autora. Chamo a atenção, que o desejo de se evitar usucapião da parte do imóvel, confirma o caráter possessório do litígio (...).

Noutro giro, os argumentos da ré não são aptos a elidir o

direito da autora, repisa-se que eventual questão às divisões exatas, propriedade e domínio devem ser objeto de ação própria, com pedidos certos, determinados e atinentes às petições (...).

Diante de toda a prova produzida nos autos, resta patente que a melhor posse efetivamente é exercida pela autora, devendo a presente demanda ser julgada procedente.

Nesse sentido, a jurisprudência deste e. Tribunal de Justiça:

*REINTEGRAÇÃO DE POSSE BEM IMÓVEL INVASÃO ESBULHO I- Sentença de parcial procedência Apelo do réu Autores que lograram provar sua posse, bem como o esbulho praticado pelo réu, preenchendo os requisitos do art. 561 do NCPC Terreno dos autores que é vizinho ao terreno do réu Laudo pericial, que examinou todas as questões postas nos autos, bem como analisou a controvérsia com minúcia a clareza, que concluiu que o réu invadiu área do terreno dos autores **Prova oral produzida que também é favorável aos autores Esbulho possessório caracterizado Ação procedente, com decreto de reintegração** Sentença mantida pelos próprios fundamentos Art. 252 do Regimento Interno do TJSP Sentença proferida e publicada quando já em vigor o NCPC Honorários advocatícios majorados, com base no art. 85, §11, do NCPC, para 12% sobre o valor da causa - Apelo improvido". (Apelação Cível 0005877-91.2011.8.26.0338; Relator Des. Salles Vieira; 24ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/02/2021).*

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE ESBULHO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA FUNÇÃO SOCIAL DAPROPRIEDADE Autor que logrou provar sua posse, bem como o esbulho praticado pelos réus Documentos juntados que

comprovam que o autor exercia a posse indireta sobre o imóvel - Embora seja dever do Estado garantir aos seus cidadãos direito à moradia digna, não se pode, sob a invocação do descumprimento da função social da propriedade, afrontar o direito de propriedade - Devidamente comprovado o exercício anterior da posse sobre o imóvel pela autora, bem como o esbulho possessório praticado pelos réus - Impossibilidade de aquisição do bem pela usucapião, por falta de 'animus domini' Sentença reformada, para julgar parcialmente procedente o pedido inicial, com decreto de reintegração - Recurso provido." (Ap 0003033-87.2014.8.26.0137, Relator Des. Denise Andréa Martins Retamero, Data de Julgamento: 11/12/2019, 24ª Câmara de Direito Privado).

Por fim, em razão da presente demanda, resta prejudicada a análise do pleito de concessão de atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso.

Em razão da presente decisão, resta majorada a condenação da apelante no pagamento de honorários advocatícios do patrono da parte adversa para R\$ 2.000,00, em observância ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade.

Frise-se, para se evitar incidentes desnecessários, que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão que a decidir e dar os fundamentos, o caminho percorrido pelo seu intelecto, para chegar à solução encontrada, o que se verificou no caso concreto.

Ademais, para acesso às instâncias extraordinárias é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes. De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “*tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida*” (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

SERGIO GOMES

Relator