



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018651-50.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes RODNEY DOS SANTOS MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA) e ESTER ANGELICA DAS NEVES MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MARIA ANTONIA DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018651-50.2023.8.26.0554

Apelantes: Rodney dos Santos Marques e Ester Angelica das Neves Marques

Apelado: Maria Antonia de Andrade

Comarca: Santo André

V. 13887

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMPUGNAÇÃO À CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA AO AUTOR. AFASTAMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. JULGAMENTO “CITRA PETITA”. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DA DENUNCIADA NÃO FORMULADO EM CONTESTAÇÃO OU RECONVENÇÃO. MÉRITO. LIDE PRINCIPAL. PROPRIEDADE FORMAL DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO. POSSE INJUSTA DOS CONTESTANTES. DEMONSTRAÇÃO. IMÓVEL DADO COMO PARTE DE PAGAMENTO À AUTORA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

1. Comprovado que a parte não possui renda suficiente para arcar com o ônus econômico da demanda, sem prejuízo da própria subsistência, de rigor o afastamento da impugnação à concessão do benefício da gratuidade da justiça.
2. É de rigor a procedência do pedido de imissão na posse de imóvel quando evidente a posse injusta dos réus e há prova de titularidade do domínio da parte autora.
3. O recurso não pode ser conhecido no que diz respeito ao pedido de condenação da denunciada, que foi formulado apenas em sede de apelação.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 244/246), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, em ação de imissão na posse, julgou procedente o pedido da autora e deferiu o prazo de 90 dias, contados da sentença, para desocupação do imóvel pelos réus. Pela sucumbência, condenou os demandados ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Segundo os réus, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) a sentença é nula, por ser *citra petita*, por ser omissa quanto à revelia da construtora denunciada, ao direito do evicto e responsabilidade por perdas e danos; b) no mérito, afirma que a regularização da obra não ocorreu por culpa da apelada, que anuiu à cessão de direitos sobre o imóvel dado em permuta; c) a posse dos apelantes é de boa-fé, pacífica e justa, com origem em instrumento contratual; d) desnecessário o ajuizamento de ação regressiva contra a denunciada, devendo ela ser condenada à reparação e danos causados pelo desfazimento do negócio (p. 256/266).

Recurso tempestivo e isento de preparo (p. 190).

Contrarrazões apresentadas (p. 268/285 reiteradas às p. 288/292).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Inicialmente, a **impugnação ao benefício de gratuidade da justiça** concedida aos réus não convence. A alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, além de ser favorecida pela presunção de veracidade (CPC, art. 99, § 3º), foi corroborada pelos documentos juntados aos autos, que mostram que a renda deles é proveniente de benefício previdenciário e equivale a montante inferior a três salários mínimos mensais (p. 141/143), que é o critério adotado pela Defensoria Pública para considerar como necessitada a pessoa natural, de acordo com a Deliberação CSDP nº 89 de 08 de agosto de 2008, atualizada.

Assim, não havendo comprovação de que eles possuam condições de arcar com as custas e despesas processuais, sem o prejuízo do próprio sustento, deve ser mantida a benesse deferida.

Em relação ao pedido de **denúncia da lide**, verifico que a r. sentença não é *citra petita*, conforme alegado. O Magistrado, além de ter analisado o mérito nos limites propostos pelas partes, examinou toda a amplitude dos pedidos formulado pelas partes e as relações jurídicas discutidas.

Na verdade, ao contrário da tese recursal, a providência jurisdicional condenatória em face da denunciada (*“condenação do denunciado na reparação de danos causados com o desfazimento do negócio, pagamento das despesas processuais e verbas de sucumbência”* – p. 266), **não** foi postulada em sede de contestação, tal como constou na r. sentença (p. 246). Assim, constata-se o equívoco dos apelantes quanto à via processual eleita para ver satisfeita a sua pretensão, haja vista que não suscitaram tal questão no momento e pela via processual adequada.

Vale lembrar que, conforme já asseverou o Ministro Luiz Fux, por ocasião do julgamento do REsp 466.751/AC: *“O Direito Brasileiro veda o novorum iudicium na apelação, porquanto o juízo recursal é de controle e não de criação (revisio prioriae instantiae)”*.

No mesmo sentido: *“O juízo recursal é de controle, não de criação, não se admitindo em segunda instância a dedução de questão nova, salvo a ocorrência de força maior. Precedentes”*. (REsp 824.473/PB, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2008, DJe 24/11/2008).

Diante disso, o recurso não pode ser conhecido no que diz respeito ao pedido de condenação da denunciada, o qual foi formulado apenas em sede de apelação.

Na parte conhecida, o recurso não comporta provimento.

Com efeito, a autora demonstrou sua propriedade sobre o terreno (R.7/6.644 - p. 87), que, embora compromissado a Silvio Herminio da Silva Junior em abril de 2018 (p. 50/66), este não cumpriu parte do pagamento (cláusula quarta, alínea “a” - p. 51), vendendo uma das unidades prometidas à autora aos réus Rodney e Ester (p. 155/164).

Os réus, por sua vez, não trouxeram aos autos justo título para justificar a manutenção da posse da coisa alheia para si. Apesar de juntarem instrumento particular de compra e venda do imóvel firmado posteriormente (em março de 2019), pactuaram unidade anteriormente dada como pagamento à autora, além de terem firmado instrumento com quem não era proprietário (denunciada J.M.G. Construções Ltda.).

Apesar das alegações dos réus, não restou demonstrado que a autora participou da negociação ou autorizou a venda do respectivo imóvel. Da mesma forma, não prospera a alegação no sentido de que adquiriram o imóvel da construtora denunciada, o que configuraria, assim, a boa-fé, porquanto bastava pesquisar a matrícula para verificar que o bem ainda pertencia à autora e não à denunciada e que sequer houve registro da incorporação, o que torna o negócio jurídico nulo, por violação o artigo 32 da Lei nº 4.591/64¹.

¹ “Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos (...)” – g.n

Nesse sentido este Tribunal de Justiça já decidiu:

rescisão contratual c/c devolução de valores - Ação julgada procedente – Alegação de que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da adquirente do bem - Inadmissibilidade - **Comercialização de unidade imobiliária sem registro da incorporação - Inobservância da regra inserta no art. 32, da Lei n. 4.591/64 - Nulidade do negócio jurídico reconhecida, a resultar na rescisão contratual por culpa da ré valores pagos - Ausência da boa-fé que deve nortear os contratos** - Empresa de renome do âmbito da construção civil e que não pode se escusar da ciência quanto à expressa vedação legal na comercialização de imóveis sem o registro da incorporação - Devida a restituição em dobro da taxa de despachante, diante da aplicação do art. 42, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Alegação de que a demora no registro imobiliário foi ocasionada por entraves administrativos - Situação não comprovada - Multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/64 - Cabimento - Registro da incorporação imobiliária perante o CRI local somente dois anos após a negociação do bem - Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0050820-24.2012.8.26.0577; Relator (a): Percival Nogueira; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2017 – g.n.);

APELAÇÃO. Indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Pleito de reforma das requeridas. Descabimento. **Comercialização de unidade imobiliária sem registro da incorporação. Inobservância da regra prevista no art. 32 da Lei n. 4.591/64. Nulidade do negócio jurídico reconhecida.** Alegação de embargo da obra pelo Município. Fato não demonstrado. Art. 333, II, do CPC. Hipótese, ademais, que constitui fortuito interno. Possibilidade de restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente. Quitação que produz efeito somente sobre o montante parcial recebido no distrato. Diferença devida. Ausência de impugnação específica quanto ao valor pretendido pelos autores. Art. 302 do CPC. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 4000175-21.2013.8.26.0114; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2016 – g.n.)

Nesse cenário, a permanência injusta dos réus na posse do bem deve ser afastada, a fim de possibilitar o pleno exercício do direito de propriedade existente em favor da autora (art. 1.228, CC), sendo de rigor, portanto, a manutenção da **procedência do pedido de imissão na posse**.

No mesmo sentido: “**Apelação. Ação de imissão de posse proposta por proprietário não possuidor contra possuidores não proprietários. Procedência.** Insurgência dos réus. Descabimento. (...). **Imissão na posse cabível, pois o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.** (...). **Sentença mantida.** Recurso improvido” (TJSP; Apelação Cível 1003324-93.2018.8.26.0084; Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/02/2020) – g.n.

Ante o exposto, na parte conhecida, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11 do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelos advogados das partes vencedoras, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora