



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000513-22.2024.8.26.0547, da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro, em que é apelante VICENTE CELESTINO NUNES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FRANCISCO ABILEL FILHO.

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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente), CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO E JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000513-22.2024.8.26.0547

Apelante: Vicente Celestino Nunes Ferreira

Apelado: Francisco Abilel Filho

Juiz de Direito: Nélia Aparecida Toledo Azevedo

Comarca: Santa Rita do Passa Quatro – 1ª Vara

Voto nº 18.186

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de procedência – Recurso do réu – Alegação ilegitimidade ativa afastada – Demanda possessória não se confunde com o juízo petitório – Comprovação de posse anterior do autor – Existência de individualização e especificação do imóvel – Comprovação do esbulho praticado pelo réu – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de sentença (fls. 77/80), cujo relatório se adota, que, em sede de demanda proposta por Francisco Abilel Filho em face de Vicente Celestino Nunes Ferreira, julgou procedentes os pedidos, condenando o réu na entrega do imóvel discriminado na inicial no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de execução forçada.

Em razão da sucumbência, o douto juízo *a quo* condenou o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado, observado a gratuidade processual deferida em sentença.

Irresignado, recorre o réu (fls. 83/95), aduzindo, em síntese, que não restou comprovado a legítima propriedade do autor, “*notadamente pela inexistência de certidão de matrícula atualizada do imóvel objeto da demanda.*” (fl. 86). Assevera que o autor possui diversos imóvel de aluguel, de forma que foi firmado entre as partes contrato de locação verbal, pelo valor mensal de R\$ 350,00, observando que restou combinado que o réu, ora apelante, realizaria reparos necessários no imóvel. Destaca que passou a exigir que o contrato fosse reduzido a termo, de forma a preservar seus direitos, motivo que culminou na posterior notificação extrajudicial. Nesses termos, assevera que o meio legal para que o apelante fosse retirado do imóvel seria pela ação de despejo. Acrescenta que o autor não possui legitimidade para propor a demanda, “*posto que conforme documentos trazidos aos autos às fls. 42 pairam grandes dúvidas acerca do imóvel objeto da*

reintegração de posse bem como os proprietários tabulares da matrícula do imóvel” (fl. 87). Destaca que sequer o tabelião conseguiu identificar e individualizar a área objeto da reintegração. Nesses termos, assevera que é legítimo para figurar no polo ativo da demanda Ricardo Correa, proprietário tabular do imóvel. Verbera que o autor não instruiu o processo com os documentos para elucidar sua condição de proprietário e tampouco de possuidor. Outrossim, argumenta que não são os mesmos imóveis referente ao objeto da lide e daquele objeto do contrato de compromisso de compra e venda. Alega a ausência de comprovação da posse anterior e a ausência de individualização da área de esbulho. Propugna, nesses termos, pela reforma da r. sentença, a fim de que os pedidos sejam julgados improcedentes.

O recurso é tempestivo e isento de preparo (fls. 77/80).

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões (fls. 99/104).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A ação de reintegração de posse, também chamada de ação de força espoliativa, é remédio apropriado para corrigir agressão que faz cessar a posse (NERY JR., Nelson. *Código Civil Comentado e legislação extravagante*, 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 619).

Em ações desta natureza, como no presente caso, faz-se mister que o requerente comprove sua posse e a ocorrência do esbulho, nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil.

Nessa senda, afigura-se irrelevante para o julgamento da ação a discussão acerca da propriedade do imóvel. O interdito deve ser concedido a quem demonstrar a melhor e mais antiga posse sobre o bem em disputa, independentemente do direito à posse, que poderia ser requerido em competente ação petítória.

Nesse sentido, elucida Luciano de Camargo Penteado ao diferenciar o direito de posse do direito à posse:

“O direito à posse é prerrogativa dos titulares de situações jurídicas de direitos reais que compreendam função de gozo no sentido de terem posse fundada no direito real. (...). Já o direito de posse é

consequência de estar alguém na situação possessória, é consequência da posse, seu efeito: é o direito decorrente do poder de fato, cujo conteúdo principal é o de proibir ameaças indevidas, manter posse turbada ou reintegrar a posse esbulhada. Notadamente, consiste numa pretensão de proteção, de respeito, até mesmo dirigida à pessoa do possuidor antes que ao seu patrimônio, objeto da posse. Assim, o direito do possuidor ter a situação possessória respeitada por todos, inclusive pelo proprietário, é direito de posse, que visa manter a paz social.” (PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das Coisas. 2ª ed. São Paulo: RT, 2012, p. 577).

A propósito do tema, já decidiu esta Colenda 11ª Câmara de Direito

Privado:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel urbano. Ausência de prova hábil da posse anterior e do alegado esbulho. Pretensão de reintegração apenas por conta da alegação de direitos sobre o bem. Inadmissibilidade, pois o juízo possessório não se confunde com o juízo petitório. Ação improcedente. Recurso não provido. Nas ações possessórias em regra não se discute outra matéria a não ser a posse e, eventualmente, pedidos de indenização. Portanto, não assume maior relevância a simples invocação de direitos sobre o bem, tanto que a própria lei dispõe claramente que não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa” (Apelação nº 0132026-12.2007.8.26.0003, Rel. Des. Gilberto dos Santos, julgado em 05/03/2015, destaques nossos).

Nesses termos, afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa. Com efeito, ainda que a matrícula do imóvel indique o proprietário como Ricardo Correa, nos termos mencionados pelo Tabelião, é cediço que o imóvel foi vendido ao autor e posteriormente foi consignada a sentença de “declaração não-emitida para outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel”, nos autos no cumprimento de sentença nº0000080-40.2021.8.26.0547.

Nesses termos, incontroverso a legitimidade do autor, que é quem exerce a posse do imóvel, inexistindo possibilidade de debate acerca da propriedade do imóvel do litígio.

Sob outro vértice, repise-se que, nos termos do artigo 1.197 do Código Civil, a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida. A respeito desse dispositivo, confira-se lição de Carlos Roberto Gonçalves:

“O ato de locar, de dar a coisa em comodato ou em usufruto, constitui conduta própria de dono, não implicando a perda da posse, que apenas se transmuda em indireta. (...) A relação possessória, no caso, desdobra-se. O proprietário exerce a posse indireta, como consequência de seu domínio. O locatário, por exemplo, exerce a posse direta por concessão do locador. Uma não anula a outra. Ambas coexistem no tempo e no espaço e são posses jurídicas ('jus possidendi'), não autônomas, pois implicam o exercício de efetivo direito sobre a coisa” (Direito Civil Brasileiro, Saraiva, 2011, vol. V, p. 80/81).

Ademais, as tutelas possessórias adotadas pela legislação pátria seguem a teoria objetiva de Ihering, prevista no art. 1.196 do Código Civil vigente, segundo o qual *“considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”*.

Da análise dos autos, por proêmio, inexistente incerteza acerca do imóvel em litígio. Com efeito, o imóvel de endereço Rua Madre Carmelita, nº 1.865, Jardim São Vicente, Santa Rita de Passa Quatro/SP possui muros e está individualizado e especificado. Outrossim, está no mesmo quadrante indicado pelo tabelião com confrontações com a Av. Péricles Martins Sodero.

Nesses termos, ainda que o Tabelião tenha indicado a necessidade de esclarecimentos necessários (fl. 42), tal procedimento somente deve ser feito para fins de averbação na matrícula e não possui qualquer influência nos pedidos autorais, porquanto incontestável o imóvel em discussão.

Sob outro vértice, verifica-se de forma incontroversa que o autor

exercia posse anterior, sobretudo considerando que o réu afirmou na contestação que teria havido uma locação entre as partes. Outrossim, não foi impugnada a troca de mensagens entre as partes (fl. 33), em que o réu requer R\$ 1.000,00 para sair do imóvel, fato que corrobora a existência de posse anterior do autor.

De outro ângulo, malgrado as consideradas alegações da existência de um contrato de locação verbal, o réu não apresentou qualquer elemento que indicasse para a existência de uma locação, como comprovantes de pagamentos ou sequer adminículo probatório que corroborasse sua versão.

Forte nessas premissas, irretocáveis os termos da r. sentença que consignou a ausência de idoneidade da posse do réu:

“Por outro lado, não há nos autos qualquer justo título a demonstrar, efetivamente, a idoneidade da posse, fato espontaneamente confirmado pelo réu.

A alegação de que o imóvel foi alugado de forma verbal não pode ser acolhida como justificativa para a posse, além de contrariar as normas que exigem a formalização do contrato de locação por escrito para a sua validade perante terceiros e para fins de segurança jurídica, não existe qualquer lastro documental que valide tal contrato.

O requerido não coligiu um único recibo ou comprovante de pagamento sequer do período da suposta locação, não havendo qualquer indício de prova apto a corroborar as alegações do requerido acerca de eventual cessão.” (fl. 79)

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso**. Em atenção ao art. 85, §§2º e 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários devidos para 12% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida, nos termos do art. 98, §3º, do CPC (fl. 79).

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator