



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001354-97.2017.8.26.0244, da Comarca de Iguape, em que é apelante RAUL FURQUIM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RICARDO COELHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1001354-97.2017.8.26.0244

Apelante/Autor: Raul Furquim

Apelado/Réu: Ricardo Coelho

Comarca: Iguape – 1ª Vara

Juiz de 1ª Instância: Bruno Santos Vilela

Voto nº 23176

APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO PRIVADO – Posse – Ação de manutenção de posse – Sentença de improcedência.

I. Inconformismo do autor. Alegação de posse mansa e pacífica sobre a área, inclusive com edificação e lavoura. Pretensão subsidiária de retenção de benfeitorias.

II. Discussão sobre a posse exercida pelas partes.

III. Acervo probatório que permite segura conclusão sobre a posse do réu sobre o imóvel rural. Área menor ocupada pelo autor por mera permissão do possuidor, o que não induz posse. Inteligência do art. 1.028 do Código Civil. Inexistência de demarcação entre a área ocupada e o imóvel do qual possuidor o réu anteriormente ao ingresso do apelante.

Impossibilidade de decisão sobre benfeitorias, à míngua de pedido formulado na petição inicial. Princípio da adstrição (CPC, art. 492).

Possibilidade, no caso, de ratificação dos fundamentos da sentença, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste e. Tribunal de Justiça.

IV – Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pelo autor contra a r. sentença de fls. 335/343, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de manutenção de posse e, por consequência, revogou a decisão de fls. 53/54. Pela sucumbência, condenou o autor no pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a

gratuidade concedida.

Apela o autor a fls. 346/356. Argumenta, em suma, que a r. sentença não teria interpretado as provas da melhor forma, aduzindo que sua posse sobre o imóvel é mansa e pacífica, fazendo legítima sua ocupação, seja pelo contrato juntado, ou pelo efetivo exercício da posse sem oposição, inclusive com edificação e cultivo de lavouras, afirmando que o apelado nunca teve posse sobre a área ocupada pelo apelante e, além disso, tinha ciência da aquisição da posse pelo apelante, tanto que permitiu sua ocupação da área e a edificação de uma casa, quedando-se inerte. Subsidiariamente, requer seja reconhecido o direito a retenção pelas benfeitorias, pois evidente sua boa-fé.

O recurso, tempestivo e dispensado de preparo, foi processado e contrariado (fls. 360/376).

O recurso foi distribuído livremente à C. 13ª Câmara de Direito Privado (fl. 378), que declinou da sua competência em função de prevenção verificada, determinando a redistribuição do feito a esta C. 16ª Câmara (fls. 380/386).

Embargos de declaração opostos pelo apelante (fls. 388/389), rejeitados pelo v. acórdão de fls. 392/399, tendo se operado a redistribuição determinada.

Suscitado conflito negativo de competência (fls. 407/411), a C. Tuma Especial da Subseção de Direito Privado 2, reconheceu a competência desta C. 16ª Câmara de Direito Privado (fls. 415/423).

É o relatório.

Anoto que assumi a cadeira nesta 16ª Câmara de Direito Privado em 03/04/2025, tendo recebido a conclusão destes autos em 04/04/2025.

A r. sentença não comporta nenhum reparo, eis que proferida em consonância com os elementos constantes dos autos, sendo plenamente possível a adoção dos seus próprios e jurídicos fundamentos como razão de decidir, evitando-se, assim, repetições desnecessárias, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal e Justiça, segundo o qual: *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

Neste sentido os fundamentos da r. sentença impugnada:

“Da análise dos autos, noto que as partes controvertem sobre o legítimo possuidor do imóvel rural denominado Sítio dos Patos, com 24.000 m², situado no Bairro do Retiro, aproximadamente a 800 metros do km 35 da Rodovia Casimiro Teixeira.

A presente demanda, portanto, sujeita-se ao regime jurídico de Direito Privado.

Segundo o art. 1.196 do Código Civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Nessa linha, pode-se definir a posse como sendo o poder de fato que uma pessoa exerce sobre uma coisa de modo a exteriorizar algum ou alguns dos poderes inerentes à propriedade.

Importante, pois, para fins de caracterização da posse, o reconhecimento do poder de fato sobre a coisa. Joel Dias Figueira Júnior ensina:

'a posse não é exercício de poder, mas sim o poder propriamente dito que tem o titular da relação fática sobre um determinado bem, caracterizando-se tanto pelo exercício quanto pela possibilidade de exercício. Ela é a disponibilidade e não a disposição, é a relação potestativa e não necessariamente o efetivo exercício'

*Durante a instrução, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, **Raul Furquim** disse que adquiriu o imóvel de Henrique Barros em 2013. Respondeu que não verificou a existência de eventuais ações contra o vendedor. Falou que não houve restituição dos valores pagos ao Henrique Barros. Afirmou que mora no bairro do Rocio há 6 anos. Em relação ao Sítio dos Patos, disse que tem uma casa e uma pequena plantação no local. Disse que vai semanalmente ao Sítio por meio de outro acesso.*

***Ricardo Coelho** contou que está no local desde 2009. Disse que saiu vitorioso de uma demanda contra Henrique Barros. Explicou que Raul residia no imóvel. Falou que, entre 2013 e 2017, período em que tramitou a ação possessória contra Henrique, conversou com o autor, dizendo que, em caso de vitória, eles também deveriam desocupar o bem. Contou que Raul se prontificou a sair do imóvel caso Henrique perdesse a ação possessória. Ouviu de Raul que este, inclusive, iria cobrar valores de Henrique Barros. Esclareceu que, de boa-fé, deixou Henrique Barros ingressar o imóvel até que se viu réu na presente demanda. Respondeu que não queria arrumar confusão. Não sabe dizer quando Raul construiu a casa, acha que entre os anos de 2015 e 2016. Explicou que a edificação do autor está bem no meio de sua propriedade, destacou que sequer há delimitação, como cerca ou muro, do hectare reivindicado por Raul. Confirmou que fechou a estrada que dava acesso à edificação do autor. Reiterou que inexistente demarcação física no sítio*

dos patos. Afirmou que deixou Raul ingressar na sua propriedade e construir uma casa. No tocante ao fechamento da passagem, contou que, como havia conversado com Raul sobre a vitória no processo contra Henrique Barros, o autor foi avisado sobre a interrupção do acesso ao Sítio dos Patos. Contou que vê o autor mensalmente no local. Explicou que Raul tem acesso ao local mediante um terreno vizinho.

***Airton de Lima Oliveira** respondeu que Raul exerce posse no imóvel. Disse que Raul mora no Sítio dos Patos. Contou que Ricardo mora na 'beira da pista'. Não sabe com exatidão, mas acha que Ricardo está no local desde 2009. Confirmou que teve conhecimento da ação possessória ajuizada por Henrique Barros contra o réu. Disse que Ricardo planta arroz no local desde 2009. Nunca passou na casa de Raul. Explicou que não ingressou no imóvel, mas consegue ver a casa de Raul da rua.*

***Antônio Sérgio Cordeiro** respondeu que Ricardo tem uma fazenda, onde há plantação de arroz. Informou que mora há 20 anos no bairro. Disse que Ricardo é o proprietário da área. Contou que Raul tem um pedaço de terra dentro da fazenda de Ricardo. Falou que vê Raul uma vez por mês no ponto de ônibus perto da Fazenda de Ricardo. Destacou que nunca viu Raul dentro do imóvel. Disse que soube do litígio judicial entre Ricardo e Henrique. Aduziu que tal conflito era de conhecimento geral da vizinhança. Afirmou que Ricardo planta arroz desde 2009 e 2010. Falou que vê Raul pela vizinhança há mais ou menos 5 ou 6 anos. Respondeu que provavelmente Ricardo tinha conhecimento da edificação em sua fazenda. Desconhece eventual acordo informal entre autor e réu. Falou que não viu Raul no local ultimamente, mas declarou que ele tem acesso à área através de uma propriedade vizinha.*

***Rogério Domingues** informou que é sobrinho de Henrique Barros. Ouviu dizer que, segundo sua tia, a posse foi transferida de Henrique Barros para Raul em 2013. Contou que Ricardo teria ingressado na área do Henrique Barros e derrubado alguns pés de banana. Disse, inclusive, que seu tio teria sido ameaçado por Ricardo. Contou que quando seu tio processou o*

rêu, já existia a casa de Raul.

Eunice Domingues informou que é viúva de Henrique Barros. Contou que participou das negociações em 2013. Contou que Raul conheceu o local porque foi trabalhar com Henrique Barros e, posteriormente, se interessou pela área. Pouco tempo depois que adquiriu a posse, o autor ingressou na área. No tocante ao acesso à casa de Raul, ouviu dizer que o réu teria aberto uma vala para dificultar o transporte. Informou que Raul mora no bairro do Rocio. Declarou que o autor frequenta o Sítio dos Patos. Falou que o réu teve conhecimento da edificação feita pelo requerente.

De acordo com a prova testemunhal produzida em juízo, pode-se concluir que a posse do terreno rural pleiteado pelo autor se encontra dentro de um lote cuja posse é exercida pelo réu. Aliás, não há controvérsia quanto a esse ponto. A propósito, vale mencionar que, segundo confirmado pelo próprio autor, sequer existe demarcação entre a sua área e o imóvel rural do réu.

Conforme informado tanto por Airton Lima quanto por Antônio Sérgio, o requerido chegou ao local em 2009, onde fixou moradia e explorou atividade agrícola, consistente no plantio de arroz.

No tocante ao ingresso do autor na área, o instrumento contratual de fls. 13-14 indica que Henrique Batista teria transferido a posse do Sítio dos Patos ao autor no ano de 2013.

Em juízo, Eunice Domingues declarou que o autor seria funcionário de Henrique Barros e, posteriormente, se interessou pela área, vindo a adquirir a sua posse em 2013.

Ocorre que não há nos autos nenhum indicativo de que Henrique Barros estivesse efetivamente exercendo um dos poderes inerentes à propriedade sobre o local denominado Sítio dos Patos.

Vale frisar que Henrique Barros ajuizou demanda possessória contra Ricardo Coelho, tombada sob o nº

0003525-83.2013.8.26.0244, e teve o seu pedido julgado improcedente.

Nessa linha, é possível inferir que Henrique Barros esbulhou a posse de Ricardo Coelho, conforme reconhecido nos autos de nº 0003525-83.2013.8.26.0244. Durante o período de tramitação do feito, Raul passou a trabalhar para Henrique. Este, em determinado momento, provavelmente após a sua sucumbência na ação possessória, retirou-se do bem, e Raul, de outro lado, ficou no local, cuja existência é reconhecida, inclusive, pelo requerido.

O mosaico probatório, pois, revela que o local onde está situado o Sítio dos Patos suscitou outras disputas possessórias. Tais litígios eram até de conhecimento público, conforme afirmado pela testemunha Antônio Sérgio.

Embora Raul Furquim tenha negado que tivesse ciência das disputas judiciais, tal declaração não convence, seja porque Eunice Domingues asseverou que o autor era funcionário de Henrique Barros, seja porque a existência do processo era de conhecimento da vizinhança, como dito por Antônio.

Na espécie, o único elemento que, em tese, justificaria a posse do autor seria o instrumento contratual de fls. 13-14. Salta aos olhos, porém, que o reconhecimento de firma ocorreu apenas em 2015. Questionado, o requerente não trouxe nenhuma explicação razoável sobre o transcurso desse lapso temporal, o que fragiliza a força probante desse documento.

Ademais, não consta nos autos nenhum recibo de quitação ou prova de depósito bancário feito por Raul em favor de Henrique Barros.

Ainda que assim não fosse, é importante frisar que a posse é fato que envolve certos efeitos jurídicos. Não se demonstra por contratos ou cessões de direito. A posse, sem título de propriedade, só é juridicamente legítima se efetivamente exercida pelo possuidor, isto é, exige-se a demonstração do exercício de um dos poderes inerentes à propriedade. O art.

1.210, caput, do Código Civil estabelece que o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

In casu, o autor tão somente deu continuidade a uma situação de esbulho inicialmente praticada por Henrique Barros.

E mesmo que se desvinculasse o autor do esbulho praticado por Henrique Barros, resta o fato de que o local pleiteado pelo autor não possui nenhum tipo de demarcação e está situado dentro de um imóvel maior, cuja posse é exercida pelo réu, o qual, em juízo, declarou que autorizou a permanência do demandante apenas enquanto estivesse tramitando a ação contra Henrique Barros. Em outros termos: seria mera tolerância. E, segundo o art. 1.208 do Código Civil, não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância.

Nesse cenário, não há falar em direito a ser mantido na posse do Sítio dos Patos.

(...)

Por fim, no que se refere a eventual direito à indenização por benfeitorias construção da edificação retratada às fls. -, destaco que não houve pedido expresso nesse sentido, razão pela qual é defeso ao Judiciário se debruçar sobre tal matéria, sob pena de configuração de sentença extra petita (art. 492 do Código de Processo Civil).

A propósito:

Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato, reintegração na posse do imóvel e condenação à indenização por perdas e danos. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo das partes. Culpa dos compradores. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Devolução de 80% dos valores. Manutenção. Indenização por ocupação a 0,5% ao

*mês. Condenação dos compradores a esse título, dado o inadimplemento. Cabimento. Precedentes. Atraso no pagamento de IPTU e despesas ligadas ao imóvel. possibilidade de dedução do valor a ser devolvido aos compradores. Reconhecimento. Recurso parcialmente acolhido para esse fim. **Benfeitorias no imóvel. Ausência de pedido de indenização. Sentença extra petita nesse particular. Afastamento dessa condenação.** Apelação da autora parcialmente provida, improvida a dos réus.*

(TJSP; Apelação Cível 1014335-53.2019.8.26.0224; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2021; Data de Registro: 31/07/2021)

A pretensão autoral, pois, não merece acolhimento”.

A r. sentença apreciou adequadamente o acervo probatório, valorando as provas de forma incensurável, de modo que não comporta qualquer reparo.

Como bem ponderado, atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, de modo que, conquanto o apelado tenha tolerado que o apelante ocupasse uma porção da área maior, da qual possuidor, tal fato não caracteriza posse a ser protegida contra o efetivo possuidor, como cediço.

A questão de indenização pelas benfeitorias, como não deduzida na petição inicial, não pode ser objeto de decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

neste feito, como assentou a r. sentença, devendo ser objeto de ação própria.

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios, de 15% para 17% (dezessete por cento) sobre a mesma base de cálculo estabelecida pela r. sentença, ressalvada a gratuidade de justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora