



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043456-74.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SORAIA OLIVEIRA DOS ANJOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DIAMANTINO MOREIRA DE PINHO e MARIA ANTONIETA VIEIRA DE CARVALHO PINHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 36.711

Comarca: São Paulo – Foro Regional II – Santo Amaro – 8ª Vara Cível

Apelante: Soraia Oliveira dos Anjos

Apelados: Diamantino Moreira de Pinho e outro

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Reintegração de posse. Sentença de procedência. Recurso da ré. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

1. Ação de reintegração de posse e ação de despejo. Julgamento conjunto. A sentença julgou improcedente a ação de despejo e procedente a reintegração de posse, condenando a ré ao pagamento de aluguel de mercado pela ocupação do imóvel. Recurso somente com relação à reintegração de posse.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os autores comprovaram a posse anterior e o esbulho praticado pela ré, justificando a reintegração de posse.

III. Razões de Decidir

3. Comprovação da posse pelos autores com preenchimento dos requisitos do art. 561 do CPC. Provas dos autos que conduzem à posse ininterrupta dos autores. A posse anterior dos autores e o esbulho foram reconhecidos nos autos da ação de usucapião, na qual os pedidos da ré foram julgados improcedentes.

4. Ré que permaneceu no imóvel por mera liberalidade dos autores. Permanência na posse do imóvel após solicitação para desocupação. Esbulho configurado. A posse precária jamais convalesce. Inteligência do art. 1.200 do Código Civil. A ré não apresentou provas suficientes para demonstrar posse mansa e pacífica ou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores. Exegese do art. 373, II do CPC.

5. Sentença mantida. Honorários majorados, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A posse exercida com base em contrato, seja locação ou comodato, não pode ser convalidada em caso de recusa de devolução do imóvel. 2. A posse dos autores foi comprovada, e o esbulho pela ré foi caracterizado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Legislação Citada:

CPC, arts. 560 e 561, CC, art. 1.200.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1003173-42.2020.8.26.0704, Rel. Mendes Pereira, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 15/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1048482-24.2021.8.26.0002, Rel. Ramon Mateo Júnior, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 13/09/2022.

TJSP, Apelação Cível 1003758-29.2021.8.26.0197, Rel. Elói Estevão Troly, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 12/09/2022.

Recurso à r. Sentença de fls. 448/457 proferida pela MMA. Juíza de Direito Dra. Adriana Marilda Negrão da 8ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo que, nos autos da ação de reintegração de posse, julgou improcedente a ação de nº 10664956-07.2020.8.26.0002 (despejo), acolhendo a impugnação do valor da causa para constar R\$ 8.400,00 e condenou os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, bem como julgou procedente a ação nº 1043456-74.2023.8.26.0002 para reintegrar os autores na posse do imóvel e condenar a ré ao pagamento de aluguel de mercado pela ocupação do imóvel, desde a data do ajuizamento da ação até a data da efetiva desocupação, a ser apurado em liquidação de sentença, além de arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Recorre a ré, trazendo argumentos que entende socorrer seu posicionamento.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Diamantino Moreira de Pinho e Maria Antonieta Vieira de Carvalho Pinho contra Soraia Oliveira dos Anjos.

Narra a inicial que os autores são legítimos proprietários do imóvel situado na Avenida João Dias, loja nº 1053, Condomínio Irmãos Pinhos, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, 1038, Santo Amaro, São Paulo-SP, CEP 04723-0001, registrado na matrícula nº 389.819 do 11º CRI de São Paulo.

Afirmam os autores que na década de 2000 efetuaram contrato verbal de locação do imóvel para Francisco Célio Abreu de Oliveira, sem qualquer garantia e por prazo indeterminado.

Aduzem que, em 2007, o senhor Francisco deixou o local comercial, o qual foi assumido por sua ex-companheira por meio de cessão

verbal do contrato de locação.

Alegam que a ré se tornou inadimplente e se recusou a deixar o imóvel, além de ter ingressado com a ação de usucapião nº 1010646-85.2019.8.26.0002, a qual foi julgada improcedente.

Requer, liminarmente, a reintegração de posse no imóvel indicado na inicial. Requer, ainda, a reintegração de posse definitiva do imóvel e a condenação da ré a pagar indenização por perdas e danos a título de aluguel mensal pelo período que permanecer no imóvel a partir do ajuizamento da ação.

Às fls. 61/62 foi deferida a tutela provisória para determinar a reintegração de posse do autor no imóvel.

Citada (fls. 129), a ré apresentou embargos de declaração às fls. 130/141.

Às fls. 155/156 foram concedidos os benefícios da gratuidade judiciária à ré e os embargos de declaração de fls. 130/141 foram rejeitados.

Sobreveio manifestação dos autores às fls. 159/162 arguindo indevida concessão da gratuidade judiciária e requerendo a condenação da ré por litigância de má-fé.

A ré apresentou contestação às fls. 269/284 arguindo, preliminarmente, inépcia da inicial.

No mérito, alega, que os autores não comprovaram a posse do imóvel.

Aduz exercer a posse mansa e pacífica no imóvel desde 2003 e que não houve qualquer turbação.

Em pedido contraposto requer, liminarmente, a manutenção da posse do imóvel.

Requer, por fim, a improcedência do pedido.

Sobreveio réplica às fls. 321/326.

Instadas a especificarem as provas a serem produzidas (fls. 337), a ré requereu perícia técnica e a oitiva de testemunhas (fls. 343/348) e a parte autora pugnou pelo julgamento antecipado da lide (fls. 349/350).

Às fls. 406 foi determinado o cumprimento do mandado de reintegração de posse no regime de plantão.

Às fls. 412 foi certificado o cumprimento positivo do mandado.

O autor informou que a reintegração da posse e as despesas para o cumprimento (fls. 415).

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 434/435).

Por decisão de fls. 439/441 foi decretada a revelia da ré e determinada a reunião dessa ação de reintegração de posse com a ação de despejo e cobrança de aluguéis nº 1064956-07.2020.8.26.0002 para julgamento em conjunto, em razão da conexão.

Nos termos do art. 355, inciso I do Código de Processo Civil, às fls. 448/457 foi prolatada a r. Sentença consoante acima relatado.

Recurso da ré às fls. 460/467.

Em suas razões, alega, em síntese, que a ré exerce a posse do imóvel de forma mansa e pacífica desde 2003 através de seu ex-companheiro Francisco Antonio Melo Lira.

Afirma que após o final do relacionamento com seu ex-companheiro, a ré permaneceu no imóvel e jamais pagou qualquer valor a título de aluguel.

Aduz que o juízo se baseou apenas na revelia apesar de todos os processos mencionados nos autos.

Requer a reforma do decidido.

Contrarrazões às fls. 471/473.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

De início, destaca-se que deve ser levada em consideração a definição da Ação de Reintegração de Posse proposta, eis que há requisitos intrínsecos e essenciais que devem ser relevados.

Com base no Código de Processo Civil, a Ação de Reintegração de Posse é um tipo de ação possessória e deve ser interposta quando ocorrer o esbulho, nos termos do artigo 560 do NCPC.

Nas palavras de Maria Helena Diniz (2015, p.104), *“A ação de reintegração de posse é a movida pelo esbulhado, a fim de recuperar posse perdida em razão da violência, clandestinidade, ou precariedade e ainda pleitear indenização por perdas e danos”*.

No entendimento de Sílvio Salvo Venosa (2015, p. 158), *“Ocorrendo esbulho, a ação é de reintegração de posse”*.

No mesmo pensamento, Gonçalves (2011) afirma que se faz necessário que o autor tenha como provar que possuía o bem de forma legítima e que a perdeu em virtude do esbulho praticado pelo réu.

Prevêem os artigos 560 e 561 do CPC, “in verbis”:

“Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho;”.

“Art. 561. Incube ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse na ação de reintegração”.

Todavia, quando o artigo 560 do CPC menciona que o autor deve provar a perda da posse, significa dizer que se deve juntar aos autos algum documento ou qualquer outro tipo de prova que demonstre que de fato não continua na posse daquele bem, pois a mesma foi perdida em razão do esbulho.

No caso dos autos, a posse dos autores, ora apelados,

restou comprovada.

É o que se deduz das provas acostadas aos autos.

Com efeito, a posse anterior dos autores e o esbulho foram reconhecidos nos autos da ação de usucapião nº 1010646-85.2019.8.26.0002 na qual foram julgados improcedentes os pedidos da ré.

Abaixo seguem transcrições de trechos da r. Sentença de fls. 455/460 prolatada naqueles autos para melhor análise da controvérsia:

"Não procede a pretensão da parte autora.

(...)

No caso dos autos, ao cabo da dilação probatória ordenada, sob o crivo do contraditório, restou comprovado que a autora Soraia ingressou na posse do imóvel a título precário, eis que derivada da posse anteriormente exercida pelo seu companheiro Sr. Francisco, o qual firmou locação verbal, para fins comerciais, em meados de 2.000, com o proprietário Diamantino Moreira de Pinho, tendo por objeto o imóvel usucapiendo.

Com o término do relacionamento, ocorrido no ano de 2.007 - conforme data informada pela própria autora durante seu depoimento prestado em audiência de instrução - ela continuou na posse do imóvel.

(...)

Em poucas palavras, enquanto persistir a locação não há possibilidade de se requerer usucapião." (g.n.).

E o documento de fls. 51/52 comprova a intenção da autora em se manter no imóvel mediante contrato de locação com duração de 24 meses, a revelar que não se tratava de mera possuidora, apesar de nunca haver pago alugueres.

Tudo a indicar que a ocupação do imóvel, até a notificação, se deu por mera liberalidade dos autores.

Embora não se discuta a propriedade, os autores demonstraram serem os titulares do imóvel, conforme matrícula nº 389.819 do 11º CRI de São Paulo-SP, bem como que ao longo do tempo efetuaram os pagamentos de débitos relativos ao próprio bem, tais como IPTU (fls. 31/41) e condomínio (fls. 42/44), revelando a manutenção da posse indireta deles.

De outro lado, a ré nada trouxe a esse respeito.

E instada a especificar as provas a serem apresentadas (fls. 337), limitou-se a requerer prova pericial para constatação de que o imóvel possui água encanada (fls. 343/348).

Ora, a existência de água encanada ou não no local não é requisito para demonstrar a posse mansa e pacífica da ré sobre o imóvel.

Nesse cenário, tem-se que os autores provaram suficientemente a posse anterior sobre o imóvel.

Também restou demonstrada a notificação da ré em 13/02/2019, conforme fls. 45/50, bem como a sua permanência no imóvel, a configurar a prática do esbulho possessório pela apelante a partir da referida data.

É sabido que a posse deve ser justa, mansa e pacífica.

Reza o art. 1.200 do Código Civil:

“É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”.

De outra sorte, é igualmente certo que a posse exercida com base em contrato, seja locação, seja comodato, ou qualquer outro que desmembre de forma legítima a posse, não pode ser convalidada.

Justamente por que reside a característica da precariedade.

E se presente essa última qualidade da precariedade não há que se falar em alteração do ânimo.

Ensina Carlos Roberto Gonçalves in “Direito Civil Brasileiro”, Saraiva, 2011, vol.V, p. 80/81:

“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”. A posse que antes era justa passou a ser de má-fé, injusta e precária ante a recusa em devolver o imóvel quando do recebimento da notificação judicial

pelos réus apelantes. É precária a posse quando o possuidor direto se nega a devolver a coisa. Segundo Lafayette in “Direito das Coisas”, p. 52: “diz-se viciada de precariedade a posse daqueles que, tendo recebido a coisa das mãos do proprietário por um título que os obriga a restituí-la em prazo certo ou incerto, como por empréstimo ou aluguel, recusam-se injustificadamente a fazer a entrega, passando a possuí-la em seu nome”.

Conclui-se, destarte, que enquanto não advém o momento de devolver a coisa, o possuidor tem a posse justa.

E a partir da recusa, passa a mesma ser injusta.

Neste sentido, esta C. Câmara já se manifestou em casos semelhantes:

"AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS - Sentença que julgou procedente os pedidos para determinar a reintegração da parte autora na posse do bem descrito na inicial e condenar a parte ré na indenização de somente valores do aluguel do imóvel após o prazo para desocupação fixado, considerando a média de mercado para o período, a ser apurado em liquidação de sentença, além de condenar a demandada no pagamento das custas processuais e verba honorária fixada em R\$ 2.000,00, por irrisórios se fixados sobre o valor da causa - Posse anterior do falecido, proprietário do imóvel - Direitos da falecida que passam para seus sucessores no momento de sua morte (saisine) - Requeridos ostentam a qualidade de meros detentores do bem - Apelantes foram morar com o falecido para cuidarem da casa e dos animais e, com a mudança do proprietário para outra cidade, ali permaneceram cuidando da casa - Quem ingressa a título de empréstimo não pode se dizer com animus domini - O esbulho praticado restou comprovado, porquanto houve notificação para desocupação do imóvel – Embora argumentem que o imóvel foi doado verbalmente, recorrentes não negam terem ido residir no imóvel para prestar serviços e lá permaneceram após a mudança do proprietário por mera liberalidade, de maneira a configurar o instituto do comodato - Cessada a autorização, cabia a devolução do imóvel – Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1003173-42.2020.8.26.0704; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/02/2025; Data de Registro: 15/02/2025)(g.n.).

"Apelação. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Comodato verbal por prazo indeterminado caracterizado. Réus que receberam o imóvel para cuidar e utilizar do bem. Posse precária. Réus que não provaram o exercício da posse por modo diverso. Notificação judicial para a desocupação do imóvel não atendida. Evidenciado o esbulho. Rejeição da exceção de usucapião. Provas dos autos que evidenciam que o autor não

abandonou o imóvel. Ação de usucapião movida pelos réus, e em trâmite em processo diverso. Inocorrência de conexão. Concessão da gratuidade de justiça à autora. Apelo provido". (TJSP; Apelação Cível 1048482-24.2021.8.26.0002; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 13/09/2022)(g.n.).

"Apelação. Ação de reintegração de posse. Sentença de procedência. Recurso da parte ré. Presentes os requisitos para reintegrar o autor na posse do imóvel, nos termos dos arts. 560 e 561 do CPC e 1.196 do CC. Posse anterior comprovada. Elementos nos autos que demonstram que a ré adentrou o imóvel mediante autorização do autor. Posse exercida pela ré que possui natureza precária. Esbulho caracterizado no momento em que a ré se negou a desocupar o bem após a solicitação do autor. Não bastasse isso, o autor deve ser mantido na posse do imóvel em decorrência de sua condição de herdeiro, uma vez que o bem foi adquirido por seu cônjuge antes do casamento em regime de comunhão parcial (art. 1.832 do CC). Autor também possui direito real de habitação (art. 1.831 do CC). Sentença mantida, com majoração de honorários advocatícios nesta fase recursal, observada a gratuidade concedida. Recurso desprovido". (TJSP; Apelação Cível 1003758-29.2021.8.26.0197; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/09/2022; Data de Registro: 12/09/2022)(g.n.).

Enfim, a ré apelante não comprovou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, nos termos do artigo 373, II, do Novo Código de Processo Civil.

Recurso não provido.

Por fim, observados os limites delineados pelo art. 85, § 11, do CPC, ficam majorados em definitivo os honorários de sucumbência para 11% sobre o valor da causa, em favor dos patronos dos autores, ressalvadas as benesses da gratuidade judiciária concedidas à ré.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA

Relator