



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382753

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065902-37.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARLOS ANDRÉ DE JESUS FRANÇA, são apelados JOSÉ ROSALINO (ESPÓLIO), JORGE ROBERTO ROSALINO (INVENTARIANTE) e AUXILIADORA ROSALINA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1065902-37.2024.8.26.0002

Apelante: Carlos André de Jesus França

Apelados: José Rosalino, Jorge Roberto Rosalino e Auxiliadora Rosalina

Comarca: 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Magistrado(a): SERGIO LUDOVICO MARTINS

Voto nº 6320

APELAÇÃO – IMISSÃO NA POSSE C/C DANOS MATERIAIS – Sentença de parcial procedência – Insurgência do réu – Gratuidade da justiça deferida com base em declaração de imposto de renda e extratos bancários – Ônus da parte impugnante de demonstrar a capacidade financeira do beneficiário – Ausência de provas concretas – Benefício mantido – Alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova oral – Inocorrência – Magistrado é o destinatário da prova, podendo indeferir aquelas desnecessárias à solução da lide – Autos amplamente instruídos e ausência de controvérsia sobre a natureza da posse do réu – Mérito – Propriedade do imóvel devidamente comprovada – Notificação extrajudicial efetivada – Posse convertida em injusta – Imissão na posse corretamente deferida – Danos materiais configurados – Indenização fixada em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel – Precedentes desta C. Câmara e do STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Carlos André de Jesus Franca contra a sentença proferida nos autos da ação de imissão na posse c/c danos materiais, ajuizada pelo Espólio de José Rosalino e Auxiliadora Rosalina.

A parte autora alegou ser proprietária do imóvel situado na Rua Manuel de Macedo, nº 223, matrícula nº 227.530, registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP, e que um parente do de cujus permitiu que os réus ocupassem o bem desde 23/02/2016. Sustentou que, anteriormente, ajuizou ação de reintegração de posse, julgada improcedente sob o

fundamento de que deveria ter manejado ação petitória. Requereu a imissão na posse e indenização pela ocupação indevida do imóvel.

A parte requerida apresentou contestação, alegando, em preliminar, a concessão do benefício da gratuidade da justiça. No mérito, sustentou que a ocupação do imóvel ocorreu por liberalidade da de cujus, uma vez que o bem estaria abandonado, e negou a obrigação de pagar pelo uso.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido inicial, reconhecendo a legitimidade do espólio para pleitear a imissão na posse e determinando a desocupação do imóvel no prazo de trinta dias, sob pena de execução forçada.

Condenou, ainda, a parte requerida ao pagamento de indenização correspondente a meio por cento do valor venal do imóvel ao mês, a partir da notificação para desocupação, acrescida de correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês. Também determinou que a parte requerida arcasse com os encargos como IPTU, água e energia elétrica, referentes ao período de ocupação.

Em suas razões recursais, o apelante suscita, preliminarmente, cerceamento de defesa, sob o argumento de que a sentença foi proferida sem o julgamento do pedido de produção de prova oral. No mérito, pleiteia a exclusão da condenação por danos materiais, alegando que não há nos autos comprovação de prejuízo efetivo suportado pela parte autora. Subsidiariamente, requer a reforma da sentença para delimitar a indenização apenas a partir da citação até a efetiva desocupação do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 712/720, nas quais o recorrido impugna a gratuidade concedida e defende a manutenção da sentença.

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia dos autos centra-se na legalidade da condenação imposta ao réu pela ocupação indevida do imóvel e nos limites da indenização fixada na sentença, analisando-se, preliminarmente, a impugnação da gratuidade de justiça deferida e a alegação de cerceamento de defesa.

Inicialmente, a parte recorrida impugna a gratuidade da justiça concedida ao recorrente. No entanto, razão não lhe assiste.

Isso porque, para a concessão do benefício, o juízo de origem analisou a declaração de imposto de renda e os extratos bancários apresentados pelo apelante, os quais demonstravam sua insuficiência financeira. Com base nesses elementos objetivos, a gratuidade foi deferida, em conformidade com o artigo 99, § 2º, do Código de Processo Civil.

No caso, a parte apelada, que ora impugna o benefício, não trouxe aos autos qualquer prova concreta capaz de infirmar tal conclusão, limitando-se a alegações genéricas sobre a suposta condição financeira do apelante.

Conforme consolidado no ordenamento jurídico, a presunção relativa da hipossuficiência somente pode ser afastada mediante a apresentação de elementos objetivos que demonstrem a capacidade financeira da parte, ônus que recai sobre quem impugna o benefício. Diante da ausência de tais provas, mantenho a gratuidade concedida ao recorrente.

Ato contínuo, o apelante sustenta a nulidade da sentença, sob o argumento de cerceamento de defesa, devido ao indeferimento da produção de prova oral, consistente no depoimento pessoal dos autores e na oitiva de testemunhas.

Contudo, conforme o artigo 370 do CPC, a instrução probatória é dirigida pelo magistrado, a quem cabe, inclusive de ofício, determinar as provas necessárias à formação do seu convencimento, bem como indeferir aquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias.

No caso concreto, os autos encontram-se amplamente

instruídos com provas documentais suficientes para a formação do convencimento judicial. A decisão que indeferiu a produção de prova oral foi devidamente fundamentada pelo juízo de origem, tendo em vista:

A existência de documentação robusta apta a demonstrar a posição das partes e o contexto fático da demanda;

*A inexistência de controvérsia quanto à natureza da posse do réu, uma vez que ele próprio reconheceu que a ocupação do imóvel decorreu de **tolerância concedida pelos de cujus**.*

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando as provas requeridas são desnecessárias. Destaco os seguintes precedentes:

“O magistrado é o destinatário final das provas produzidas no processo, cabendo-lhe, até mesmo de ofício, determinar aquelas que entender necessárias, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias” (AgInt no AREsp nº 1.249.098/SP, Rel. Min. Ricardo Cueva, 3ª Turma, j. 19/6/2018).

“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo” (AgInt no AREsp nº 814.657/SC, Relª. Minª. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 6/10/2016).

Portanto, **afasto a preliminar de cerceamento de defesa**, uma vez que o processo estava devidamente instruído e maduro para julgamento.

Superada a análise das questões preliminares, passo a examinar o mérito do recurso de apelação.

A ação de imissão na posse é o meio processual adequado para assegurar ao proprietário o direito de posse de um bem imóvel que se encontra indevidamente ocupado por terceiros. Seu fundamento legal decorre do artigo 1.228 do Código Civil, que confere ao proprietário a faculdade de reaver o bem de quem injustamente o possua ou detenha.

No caso dos autos, restou devidamente comprovada a

propriedade do autor por meio da matrícula do imóvel, bem como o esgotamento da tolerância concedida à parte ré, com a devida notificação para desocupação. Assim, a posse exercida pelos apelantes passou a ser injusta e ilegítima, ensejando a procedência do pedido de imissão na posse.

Importante ressaltar que os próprios recorrentes não impugnam a procedência do pedido de imissão na posse, limitando-se a discutir a condenação por danos materiais. Dessa forma, resta consolidada a legitimidade da parte autora para reaver a posse do imóvel.

No tocante à indenização, os apelantes alegam que inexistente prova de dano material e que ele não poderia ter sido fixado a partir da notificação extrajudicial, mas sim da citação.

Todavia, é fato incontroverso que os recorrentes permaneceram na posse do imóvel desde o falecimento dos proprietários registraes, mesmo após serem notificados pelo inventariante para desocupação, conforme documentos de fls. 33/36.

Nesse contexto, a parte autora foi privada do uso, gozo e disposição do imóvel, o que caracteriza privação indevida da propriedade e impõe a indenização por danos materiais. A ocupação indevida gerou prejuízos que justificam a fixação de indenização por danos materiais.

A jurisprudência desta Câmara tem consolidado entendimento de que, **em casos de ocupação indevida, os danos materiais devem ser fixados no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel**, como forma de compensação pelo prejuízo decorrente da impossibilidade de fruição do bem:

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega das obras. Parcial procedência para condenar as rés a restituírem os valores desembolsados. Irresignação de ambas as partes. Irresignação das rés em relação à incidência da cláusula penal afastada pela r. sentença. Descabimento. Hipótese em que, embora tenha havido inadimplência dos autores no pagamento das parcelas, houve também descumprimento dos réus na realização e entrega das obras, de modo que correta a r. sentença ao

*afastar sua aplicação no caso. Pretensão dos autores de que seja reconhecido o dever dos réus de restituir o valor de R\$ 97.000,00. Descabimento. Hipótese em que não ficou demonstrado o pagamento desse valor com recibos. Recibos apresentados que somam R\$ 84.350,00, valor que deve ser devidamente restituído. **Danos materiais. Lucros cessantes devidos na proporção de 0,5% ao mês de atraso sobre o preço do imóvel. Valor reiteradamente fixado por esta Colenda Câmara. Presunção de prejuízo dos adquirentes, independentemente da finalidade do negócio. Súmula nº 162 do TJSP. Indenização por dano moral, todavia, que se afigura descabida. Hipótese que constitui mero aborrecimento, não configurando dano moral indenizável, pois não há prova de ofensa à esfera extrapatrimonial dos demandantes. RECURSO DOS RÉUS DESPROVIDO E DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO.**” (Apelação 1004094-37.2016.8.26.0220; Relator(a): Rodolfo Pellizari; Comarca: Guaratinguetá; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/04/2024; Data de publicação: 18/04/2024)*

*“CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALEGADA NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PROVA ORAL QUE, ALÉM DE SE DESTINAR À FORMAÇÃO DE CONVICÇÃO DO MAGISTRADO, A QUEM CABE A ANÁLISE DE DESNECESSÁRIA. SUA RECURSO DESPROVIDO. PERTINÊNCIA, PRELIMINAR ERA REJEITADA. IMISSÃO NA POSSE. AJUIZAMENTO POR ADQUIRENTES DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL URBANO. ADMISSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE VÍCIOS NA CADEIA DOMINIAL. DISCUSSÃO ACERCA DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E DA RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE O ANTERIOR ADQUIRENTE E O CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO PODE SER CONHECIDA NO ÂMBITO DA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE, CONFORME SÚMULA Nº 05, DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ADEMAIS, ATÉ QUE SE INVALIDE O REGISTRO DO TÍTULO, POR MEIO DE AÇÃO PRÓPRIA, O ADQUIRENTE CONTINUA A SER HAVIDO COMO DONO DO IMÓVEL (ARTIGO 1.245, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL). REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. CABIMENTO. **AUTORES QUE DEVEM SER INDENIZADOS PELO PERÍODO EM QUE RESTARAM IMPEDIDOS DE FRUIR IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE PELA OCUPAÇÃO INDEVIDA DOS RÉUS. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL CORRESPONDENTE AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO PERÍODO DE POSSE ILÍCITA DOS DEMANDADOS. VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO EM 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL, POR MÊS DE OCUPAÇÃO INDEVIDA.**”*

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 1010203-16.2020.8.26.0224; Relator (a): Vito Guglielmi; Data do julgamento: 11/08/2023).

*“Reivindicatória. Procedência. Imissão definitiva do autor na posse do imóvel descrito na inicial. Pretensão pela condenação da ré ao pagamento de indenização pelo tempo de ocupação do imóvel. Acolhimento que se impõe. Sentença que restou omissa sobre este ponto, apesar de reconhecer que a ré ocupou clandestinamente o imóvel, sem qualquer contraprestação, negando a indenização por benfeitorias e a restituição de valores pagos a título de impostos e taxas. Enriquecimento sem causa. Vedação. Aplicação do art. 884 do Código Civil. Precedentes. Edificação incontroversa no imóvel invadido pela parte ré. **Indenização fixada em 0,5% sobre o valor do bem**, desde a invasão até a desocupação. Impossibilidade de se acolher a fixação em 1% sobre o valor do bem, pois implicaria em alteração do pedido inicial e inovação recursal. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível nº 1005266-33.2018.8.26.0191; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Data do julgamento: 29/01/2025).*

Dessa forma, a indenização por danos materiais deve ser mantida nos moldes da sentença, pois decorre da privação do imóvel ao legítimo proprietário e do proveito econômico indevido obtido pelos réus.

Quanto à fixação do termo inicial da indenização, verifica-se que o recorrente foi **notificado extrajudicialmente em 05/03/2024**, conforme fls. 33/36, ocasião em que foi constituído em mora. Porém, voluntariamente o réu permaneceu no imóvel.

A jurisprudência é clara no sentido de que, uma vez notificado o ocupante, a posse passa a ser injusta e a ocupação gera dever de indenizar, não sendo necessário aguardar a citação para configuração da mora.

Assim, correta a sentença ao fixar o termo inicial da indenização a partir da notificação, pois foi nesse momento que a posse se tornou indevida.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa, observada a gratuidade processual concedida ao réu.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO
PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator