



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387579

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005771-53.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VILMA MARIA SCHAINBERG, são apelados MARIA JOSÉ DOS SANTOS e MARISA BERTOLINO DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 51683

APEL.N°: 0005771-53.2023.8.26.0001

COMARCA: SÃO PAULO – 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA

APTE. : VILMA MARIA SCHAINBERG

APDA. : MARIA JOSÉ DOS SANTOS

JUIZ PROLATOR: ARIANE DE FATIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI

“AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS – I- Sentença de extinção, sem resolução do mérito – Apelo da autora – II- Presente cumprimento de sentença que tinha como objeto reintegrar a exequente na posse dos imóveis localizados à Av. Coronel Sezefredo Fagundes, de n°s 21.300 e 25.555, Cantareira, São Paulo/SP, que teriam sido esbulhados pela ré Maria José dos Santos – Ré que não mais se encontra ocupando o imóvel objeto da reintegração – Imóvel que está sendo ocupado por diversas famílias, que não integraram a ação de reintegração de posse originária – Considerando que os atuais ocupantes do imóvel não integraram a lide originária, inviável se mostra o cumprimento da sentença em seu desfavor – Exequente que deve propor a ação pertinente nas vias ordinárias para reaver o imóvel dos ocupantes que lá se encontram, não sendo possível tal medida nesta ação, pois nem lhes foi dada a oportunidade de exercerem o contraditório e ampla defesa – III- Sentença mantida – Apelo improvido.”

Apelo da autora em face da r. sentença de extinção, sem resolução do mérito, proferida nos autos da ação de reintegração de posse, em fase de cumprimento de sentença.

Alega que foram comprovados e preenchidos todos os requisitos do art. 561 do NCPC, do contrário,

não teria sido julgada procedente a ação de reintegração de posse. Aduz que estão presentes todos os pressupostos processuais para o devido cumprimento da reintegração de posse do imóvel de propriedade da exequente. Afirma que o fato de existirem inquilinos no local não é óbice para o cumprimento da reintegração. Sustenta que os invasores não possuem qualquer autorização, estando ilegalmente no local. Requer o total provimento do recurso (fls. 125/128).

Contrarrazões da ré às fls. 134/143, pugnando pelo improvimento da apelação interposta.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse, movida por Marisa Bertolino Dias e Vilma Maria Schainberg em face de Maria José dos Santos.

Alegam as autoras, na inicial da ação originária, que são legítimas proprietárias dos imóveis situados na Avenida Cel. Sezefredo Fagundes, n°s 21.300 e 25.555, os quais receberam a título de herança, em razão do falecimento de seu genitor.

Aduzem que, no ano de 2003, celebraram com a ré contrato de comodato referente ao primeiro imóvel (fls. 131/132) e, posteriormente, com ela firmaram contrato de comodato verbal relativamente ao segundo bem.

Não tendo mais interesse na continuidade do comodato, as autoras notificaram extrajudicialmente a ré para que ela desocupasse os imóveis (fls. 74/77), entretanto, a mesma negou-se a devolver o bem.

Em primeira instância, a ação foi julgada procedente, para conceder a liminar e reintegrar as autoras na posse dos imóveis localizados na Av. Cel. Sezefredo Fagundes, n°s 21.300 e 25.555, Cantareira, São Paulo, bem como para condenar a ré a pagar às autoras a importância de R\$2.500,00 a título de aluguel mensal, a partir de 26/09/2016 até a desocupação do imóvel. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, bem com os honorários, fixados em 15% sobre o valor da causa.

Interposto recurso de apelação pela ré, esta Colenda 24ª Câmara de Direito Privado, por acórdão

de relatoria deste Desembargador, afastadas as preliminares, negou provimento ao apelo. Veja-se a ementa:

"CONTRARRAZÕES – DESERÇÃO – Ausente deserção do recurso de apelação – Benefícios da assistência judiciária concedidos à ré, ora apelante – Preliminar suscitada em contrarrazões afastada." **"AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PRELIMINAR – NULIDADE DA SENTENÇA** – Sentença que não padece de qualquer nulidade, vez que se encontra clara e devidamente fundamentada, a expressar a convicção do magistrado, que examinou os elementos constantes dos autos, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional – Requisitos do art. 489 do NCPC preenchidos, possibilitando-se às partes o amplo direito de defesa – Preliminar afastada." **"PRELIMINAR – CERCEAMENTO DE DEFESA** – Devidamente instruída, cabível o julgamento da lide, no estado em que se encontrava, sendo desnecessária a realização de nova perícia – Ausência de cerceamento de defesa – Elementos presentes nos autos suficientes ao julgamento – Inteligência do art. 355, inciso I, do NCPC – Preliminar afastada." **"POSSE – COMODATO – ESBULHO** – I- Sentença de procedência – Apelo da ré – II- Autoras que lograram provar sua posse, bem como o esbulho praticado pela ré, preenchendo os requisitos do art. 561 do NCPC – Autoras que, com o falecimento de seu pai, receberam, pelo princípio da *saisine*, a posse e a propriedade dos bens imóveis objeto da demanda – Comprovado que a ré ocupava os imóveis a título de comodato – Instrumento Particular de Contrato de Comodato firmado entre as partes com relação a um dos imóveis – Laudo pericial grafotécnico que concluiu pela autenticidade das assinaturas da ré – Ré que, em que pese negar a existência de comodato verbal entre as partes com relação ao outro imóvel, não logrou demonstrar que exercia a posse sobre referido bem a qualquer outro título – Ausente prova de que a ré exercia a posse sobre o imóvel a título diverso, caracterizado está o comodato verbal entre as partes – Ré notificada extrajudicialmente para desocupação, tornando-se sua posse, a partir de então, precária e não autorizada – Notificação para desocupação dos imóveis descumprida, que caracteriza o esbulho – III- Pelo período em que a ré ocupa o imóvel sem justa razão, cabível o pagamento de alugueres, nos exatos termos do art. 582 do NCPC, no valor mensal de R\$2.500,00, haja vista que, se contrário fosse, estar-se-ia prestigiando o enriquecimento sem causa do ocupante do imóvel alheio – Ré que, ademais, em sua defesa, não se insurgiu com relação ao pedido de

fixação de alugueres, nem mesmo no que tange ao valor pleiteado pelas autoras na exordial – IV- Ação procedente, com decreto de reintegração – Sentença mantida – Sentença proferida e publicada quando já em vigor o NCPC – Honorários advocatícios majorados, com base no art. 85, §11, do NCPC, para 20% sobre o valor da causa – Apelo improvido.” (TJSP; 24ª Câmara de Direito Privado; Apelação Cível nº 1033727-71.2016.8.26.0001; Rel. Salles Vieira; julgado em 30/06/2022).

Após o trânsito em julgado, a autora iniciou o presente cumprimento de sentença.

Apresentada impugnação pela ré (fls. 16/19), foi proferida a decisão de fls. 39/42, que, rejeitando a impugnação, determinou a expedição de mandado de reintegração da exequente na posse do imóvel.

Em cumprimento ao mandado de reintegração de posse, o oficial de justiça assim certificou:

“CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 001.2024/033050-2 dirigi-me à Avenida Coronel Sezefredo Fagundes altura do 26.000, localizando a área objeto da reintegração de posse, sendo atendido no Restaurante Cantinho da Serra através do Sr. José Aparecido, o qual declarou nada saber informar sobre a executada, apurando, o signatário que na parte alta do imóvel contém diversas moradias, não sendo visível o n.º 25.555, onde passei a diligenciar na outra extremidade do n.º 21.300, apurando algumas numerações na proximidade do n.º 21.300 com uma área rural contendo diversas residências, sendo informando por um cidadão que se identificou apenas por 'Alencar' que **desconhecia Maria José dos Santos**. Certifico mais que, o Oficial de Justiça foi contatado pela patrona da exequente através de whatsapp em 19/08/2024, onde o signatário expôs as diligências negativas, sendo ainda contatado pela Polícia Militar através do 1.º Sargento Rodrigo Torres, para uma reunião em 05/09 do corrente ano às 10:00h. Dá presença à reunião em dia e horário marcado se encontravam o Major PM Thiago Santini Bistero, o 1.º Sargento PM Rodrigo de Paula Torres, a Sra. Vilma Maria Schainberg, exequente, a Advogada da Exequente Dra. Deise Ditberner, e o signatário, sendo tratado assuntos referente à reintegração, informando que não houve notificação, **se tratando o mandado para reintegração das exequentes, tendo como executada a Sra. Maria José dos Santos, sendo ali informado pela patrona da exequente que a mesma não**

mais se encontra residindo no endereço, comunicado à patrona das exeqüentes, da necessidade de consulta ao Juízo, uma vez que pela ordem colocado em reunião pela Polícia Militar há necessidade de comunicação aos órgãos para auxílio na reintegração, ou seja, para que seja oficiado a Sabesp, Enel, CET, Defensoria Pública, Conselho Tutelar, Assistência Social, e controle de Zoonose, uma vez que no local existem diversos cães, os quais dificultam a entrada no terreno para efetivação da ordem, informando mais da necessidade de se oficiar o SAMU, havendo neste sentido, a necessidade de consulta em Juízo de como proceder para dar continuidade à reiteração, haja vista **a existências de diversas pessoas residindo nas duas áreas, como já informado pelo serviço especial da PM que contabilizou cerca de 60 pessoas, sendo o Oficial informado após, pela exeqüente Sra. Vilma, que no terreno da altura do 21.300, existem locações firmadas e outras pessoas não abastadas que lá residem, além dos ocupantes, invasores em ambas as áreas,** sendo agendado nova reunião para o dia 17/10 às 10:00h, para coordenação de dia e horária à execução da reintegração de Posse, seguindo imagens da localização anexado no sistema SAJ, bem assim, a Ata da reunião do dia 05/09. **Diante do exposto, das diligências efetivadas nos imóveis e das informações colhidas apurando a existência nos terrenos de diversas famílias, e não mais se encontrando a executada residindo na ocupação, procedo a devolução do presente à SADM, de forma parcial,** passando a consultar a V. Exa. de como proceder com relação aos atuais ocupantes que se encontram nos terrenos, sendo no caso de qualificação de cada qual, a necessidade de concurso de força policial, uma vez que o signatário não conseguiu entrar nos imóveis, conforme imagens remetidas no sistema, passando, a esta consulta, por medida de cautela, permanecendo o Oficial na posse do mandado no aguardo de determinação de V.Exa. Certifico mais que, o r. mandado foi cumprido com certidão efetivada nos termos do Provimento CG 27/2023 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. O referido é verdade e dou fé." (fls. 77/78).

Foi proferida a decisão de fls. 86, nos seguintes termos:

"Diante da certidão de fls. 77/78 e considerando que a executada não foi localizada no imóvel, e que há diversas famílias que o ocupam, e que não participaram do processo, determino a suspensão da ordem de reintegração de posse, devendo a exeqüente

esclarecer a falta de comunicação ao juízo quanto a existência de diversas famílias ocupantes (...)."

A autora, ora exequente, peticionou nos autos, esclarecendo que possui contratos de locação anteriores à invasão, sendo que os inquilinos não se vinculam aos invasores. Informou que a executada Maria José não mais se encontra no local e que o imóvel foi invadido ilegalmente. Aduziu que os invasores estão desmatando o local e que hoje existem mais de 30 construções. Requereu, assim, sua imediata reintegração no imóvel (fls. 93/119).

Sobreveio, então, a r. sentença de fls. 121/122, que julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso IV, do NCPC, em razão da ausência de pressupostos processuais.

Contra esta decisão insurge-se a autora.

Sem razão, contudo.

De fato, ausente, na hipótese, os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.

Como acima esclarecido, a ré, ora executada, não mais se encontra ocupando o imóvel objeto da reintegração, o qual, no momento, é ocupado por terceiros que não integraram a ação de reintegração de posse originária.

E, nos termos do art. 506 do NCPC, "A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros".

De tal sorte, considerando que os atuais ocupantes do imóvel não integraram a lide originária, inviável se mostra o cumprimento da sentença em seu desfavor.

Neste sentido, bem esclareceu a douta magistrada a quo:

"O presente cumprimento de sentença tinha como objeto reintegrar a exequente na posse dos imóveis localizados à Av. Coronel Sezefredo Fagundes, de nºs 21.300 e 25.555, Cantareira, São Paulo/SP, que teriam sido esbulhados por Maria José dos Santos.

Entretanto, sobreveio a notícia de que o imóvel está sendo ocupado por diversas famílias.

Ora, houve alteração da situação fático-jurídica por não ter a exequente informado adequadamente que o imóvel era ocupado por outras pessoas, como certificado pelo Sr. Oficial de Justiça a fls. 77/78, inclusive com estabelecimento comercial no local, conforme fotografias de fls. 79/84, que não fizeram parte da ação.

Portanto, a exequente deve propor a ação pertinente nas vias ordinárias para reaver o imóvel dos ocupantes que lá se encontram, não sendo possível tal medida nesta ação, pois nem lhes foi dada a oportunidade de exercerem o contraditório e ampla defesa.

No mais, não foi localizada a executada.”
(fls. 121).

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença de primeiro grau.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Salles Vieira, Relator