



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000492-56.2024.8.26.0673, da Comarca de Flórida Paulista, em que é apelante ADILSON PEREZ DA CRUZ, é apelado NORBERT ANDREAS HIPPLER.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Alípio Francusco da Silva OABSP Nº 360076.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59686
Apelação Cível nº 1000492-56.2024.8.26.0673
Comarca: Flórida Paulista
Juiz de 1ª Instância: Camila Alvez de André
Apelante: Adilson Perez da Cruz
Apelado: Norbert Andreas Hippler

Apelação – Imissão na Posse – Sentença de procedência – Aquisição de imóveis por meio de escritura pública – Regular aquisição do imóvel pelo Autor – Registro do título no cartório imobiliário – Ausência de comprovação do alegado inadimplemento do preço – Escritura pública – Legalidade de todos os seus termos – Presunção de quitação do preço – Sentença mantida – Recurso improvido

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou procedente Ação de Imissão na Posse, para determinar a imissão na posse da parte autora no imóvel, caso ainda não tenha feito, com relação aos imóveis com matrícula nº 32.350 e 36.306, inclusive com tutela antecipada.

Apela o Réu, requerendo inicialmente a concessão da gratuidade. Aduz, em síntese, que a pretensão autoral descabe, porque, apesar de os imóveis terem sido registrados em nome do Apelado, não houve o regular pagamento do preço. Diz que propôs ação de nulidade de escritura pública para buscar impedir a imissão na posse, já que o Autor inadimpliu com a obrigação de pagamento. Alega que nunca chegou a transmitir a posse por conta do inadimplemento desde o ano de 2022. Assevera que dentro dos imóveis encontra-se depositados bens de terceiros, o que impede a imediata desocupação. Pede a antecipação da tutela recursal.

Contrarrazões apresentadas (fls. 164/167).

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

É o Relatório.

O recurso não merece prosperar.

Busca o Autor a imissão na posse de dois imóveis adquiridos do Réu, os quais permaneceram na posse do Réu por mera liberalidade

Sustenta o Réu que interpôs Ação Declaratória de Nulidade de Escritura (autos nº 1000565-28.2024.8.26.0673 – fls. 66) para que fosse reconhecido o inadimplemento do pagamento do preço dos imóveis e declarada a nulidade da escritura.

Tratando sobre este ponto, a sentença destacou o seguinte:

“Apesar de suas alegações de que houve o inadimplemento e de que ingressou com ação para resolver tal impasse, em consulta realizada por este juízo, pode-se observar que o processo nº 1000565-28.2024.8.26.0673 teve sentença proferida em 7/08/2024 com extinção do feito sem resolução de mérito com fulcro no artigo 485, IV, do Código de Processo Civil (fls. 65/66 daqueles autos)” (fls. 101).

Na certidão da matrícula dos imóveis consta que o Autor é proprietário dos bens imóveis matriculados sob os nºs 32350 e 36306 (fls. 10/11 e 12/13).

Lembro que o direito do Autor à posse decorre da regular aquisição do imóvel, reconhecida pelo próprio Apelante ao ratificar e subscrever a escritura pública de compra e venda.

Assim, considerando que a finalidade da imissão na posse é permitir a quem adquiriu um bem regularmente e nunca a teve, sendo detentor da posse de direito, fundada em justo título, poder exercer também a posse de fato, a sentença é correta.

Portanto, o fundamento do recurso do Réu não sustenta a manutenção na posse do imóvel, estando absolutamente correta a imissão na posse.

Destarte, mais não é preciso dizer para ver integralmente mantida a sentença da forma como proferida, por seus próprios fundamentos como permite o artigo 252 do RITJSP.

Por fim, majoro os honorários advocatícios para 11% sobre o valor da causa, em vista o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal, nos moldes do art. 85, §11, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator