



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389919

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007401-77.2022.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante WALTER MILTON DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada ONDINA AYRES BASTO DE MOURA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), ÁLVARO TORRES JÚNIOR E LUIS CARLOS DE BARROS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2379 - 20ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1007401-77.2022.8.26.0126
Comarca: Foro de Caraguatatuba – 1ª Vara Cível
Juiz 1ª Instância: Guilherme Moretti
Apelante: Walter Milton dos Santos
Apelada: Ondina Ayres Basto de Moura

EMENTA: DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA DE OFÍCIO. DETERMINAÇÃO DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. RECURSO PREJUDICADO.

I. CASO EM EXAME

Recurso de apelação interposto por Walter Milton dos Santos contra a sentença que julgou improcedente a ação de reintegração de posse ajuizada em face de Ondina Ayres Basto de Moura. O autor alegou ser proprietário do imóvel localizado na Rua Edson dos Santos, nº 25, Morro do Algodão, Caraguatatuba, e que a apelada teria invadido o bem em 2018, arrombando a porta e trocando as chaves. Requereu a reintegração de posse com base no art. 1.210 do CC e art. 560 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) verificar se o autor comprovou o exercício da posse sobre o imóvel; (ii) analisar se houve esbulho possessório praticado pela requerida; e (iii) avaliar se a instrução probatória foi suficiente para o deslinde da controvérsia.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A posse do imóvel pelo autor não restou devidamente demonstrada, havendo inconsistências nas provas apresentadas. A prova oral foi mal aproveitada para esclarecer os fatos controvertidos, pois a única testemunha arrolada foi ouvida como informante, sem o esgotamento de questões necessárias para a conclusão. A requerida apresentou contrato de cessão de posse, mas há indícios de irregularidade, pois apesar de data passadas, os documentos apresentados possuem reconhecimento de firma apenas no ano de 2020. Há necessidade de esclarecimento quanto à real localização do imóvel, posse e eventual esbulho, faz-se necessária a reabertura da instrução probatória para produção de provas complementares, como documentos, prova de pagamento do imóvel, oitiva de testemunhas e realização de vistoria do imóvel. A petição inicial afirma a posse do imóvel nº 25, enquanto a contestação, afirma a posse do imóvel 75. A anulação da sentença de ofício se impõe, sob pena de supressão de instância e violação ao princípio do devido

processo legal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Sentença anulada, de ofício, para reabertura da instrução probatória. Recurso prejudicado.

Tese de julgamento: “1. Para a procedência da ação de reintegração de posse, é imprescindível a comprovação cumulativa da posse anterior, do esbulho praticado e da data do ato, nos termos do art. 561 do CPC. 2. A insuficiência probatória na ação possessória inviabiliza o julgamento do feito, devendo ser reaberta a instrução probatória, com a anulação da sentença de ofício, para que não haja supressão de instância.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 370 e 561.

Jurisprudências relevantes citadas: TJSP; Apelação Cível 1024914-37.2019.8.26.0361; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2021; Data de Registro: 10/02/2021; TJSP; Apelação Cível 1027433-61.2020.8.26.0001; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2022; Data de Registro: 26/01/2022.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação (fls. 124/129) interposto por Walter Milton dos Santos contra a r. sentença proferida às fls. 116/119 que, nos autos da “ação de reintegração de posse” ajuizada contra Ondina Ayres Basto de Moura, julgou improcedente a ação, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Irresignado, insurgiu-se o requerente, com razões recursais às fls. 124/129, pleiteando a reforma da r. sentença. Em resumo, relata que é proprietário do imóvel localizado na Rua Edson dos Santos, nº 25, Morro do Algodão, Caraguatatuba, e que a apelada invadiu o bem em 2018, de forma violenta, arrombando a porta e trocando as chaves, além de se apossar dos bens que estavam no imóvel. Afirma que a Certidão Positiva de Débitos (fls.

40/41) confirma sua propriedade (ainda que indique a situação inativa/irregular), pleiteando a aplicação das disposições do art. 1.210 do CC e do art. 560 do CPC. Ao final, requer o provimento do apelo.

Processado o recurso com dispensa do recolhimento do preparo em razão da concessão dos benefícios da justiça gratuita à parte autora pela decisão de fls. 19/20.

A apelada não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fls. 135.

O recurso é recebido em ambos os efeitos (art. 1.012, caput, do CPC).

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 142).

É o relatório.

FUNDAMENTOS E VOTO.

A análise do mérito recursal está prejudicada.

Com a devida vênia, respeitado o convencimento do MM. Juízo “a quo”, as provas carreadas aos autos não são suficientes para o deslinde da controvérsia, razão pela qual a sentença deve ser anulada de ofício, com a determinação de reabertura da instrução probatória.

No caso, o apelante noticiou que figura como proprietário do imóvel localizado na Rua Edson dos Santos, nº 25, Morro do Algodão, invadido em 2018 pela requerida-apelada, relatando que o seu acesso foi impedido, pois a porta foi arrombada, os cadeados do imóvel foram trocados e foram construídas novas paredes no imóvel, conforme boletim de ocorrência colacionado aos autos (fls. 07), realizado em 06.04.2019, além de informar que os ocupantes alugaram o bem para terceiros, sem maiores esclarecimentos a respeito da suposta ocupação e nem de como teve ciência de tais fatos.

Na origem, não houve efetiva prova das razões da requerida, pois a instrução apresentou-se deficitária. Há necessidade de apresentação de cópia da totalidade dos documentos apresentados em petição inicial, pois, a petição inicial, apresentou apenas as capas dos carnês de IPTU de 2008 e 2018.

A prova testemunhal produzida, avaliada como informante, teria condições de fornecer muitos detalhes da suposta posse do autor, mas não foi explorada adequadamente. O informante relatou conhecer o requerente, que mantinha a posse sobre o imóvel; relatou que seu filho tomava conta do imóvel para o requerente. Contudo, ninguém foi capaz de indagar até quando o filho do informante tomou conta do local e, quando tal serviço, terminou. Ora, sendo pessoa morador do local, teria condições de fornecer diversos detalhes, inclusive, a relação de vendedores relacionados nos contratos apresentados pela contestação, a distinção entre as casas de números 25 e 75.

O informante relatou que conheceu o autor quando morou no Morro do Algodão, pois ele passava temporadas e feriados na casa de veraneio, além de ter ciência de que o bem não foi vendido – indicando, inclusive, que seu filho cuidou do imóvel até se mudar para os Estados Unidos. Apontou que não conhece a requerida, porque se mudou do bairro antes de sua ocupação.

Diante de tais elementos, nem sequer é possível identificar em que momento o autor-apelante exerceu a posse (e nem mesmo se figura, de fato, como proprietário do imóvel).

E não passa despercebido o fato de que o autor afirmou que é proprietário do imóvel de nº 25, enquanto a requerida indicou que seu imóvel possui o nº 75.

exerce a posse está cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 09.446.004, ao passo que o imóvel do autor seria identificado sob o nº 09.446.005 e estaria com a inscrição “inativa” junto à Prefeitura Municipal.

Por sua vez, a requerida defendeu que a cadeia sucessória do bem do período de 18.09.2007 a 15.06.2020 foi apresentada por meio dos contratos colacionados às fls. 43/54. Contudo, causa estranheza o fato de o reconhecimento de firma de todos os contratos ter ocorrido apenas no ano de 2020. Veja-se:

i) às fls. 43/45, consta o “Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel” de Alberto (vendedor) e Ondina (compradora), ora requerida, celebrado em 15/06/2020 e com reconhecimento de firma em 23.11.2020;

ii) às fls. 46/48, consta o “Compromisso particular de venda e compra” firmado por Cintia e Alberto, em 17.06.2020, com reconhecimento de firma em 19.03.2020;

iii) às fls. 49/52, foi colacionado o “Instrumento particular de cessão de posse e de benfeitorias” entre Kleber e Cintia, pactuado em 11.06.2018, com reconhecimento da firma em 18.01.2020; e

iv) por fim, às fls. 53/54, consta o “Instrumento Particular de cessão de posse e de benfeitorias” celebrado por José Tarcício e Kleber, em 18.09.2007, com reconhecimento de firma em 11.02.2020.

Nesse contexto, considerando os poucos elementos apresentados pelas partes e não havendo elementos a autorizar que prevaleça uma ou outra versão dos fatos, entendo que não possa prevalecer a improcedência da demanda, devendo o feito retornar para a origem para a realização de instrução probatória, com a **oitiva de testemunhas de ambas as partes** a respeito dos fatos, **vistoria do imóvel**, além da **produção de prova documental complementar** (notadamente: comprovante de pagamento pela

aquisição da posse do imóvel pela requerida, fotografias do bem em data anterior a suposta ocupação pela requerida, escritura do imóvel completa (eis que à fl. 10 somente constou a capa do documento), carnês de IPTU e respectivos comprovantes), além de eventuais esclarecimentos que as partes julgarem relevantes para o deslinde do caso.

A respeito da matéria, seguem precedentes julgados por este E. Tribunal de Justiça que determinam a anulação da sentença de ofício, para que seja reaberta a instrução probatória em casos envolvendo direitos possessórios:

APELAÇÃO CÍVEL – Interdito proibitório com pedido contraposto – Posse – Sentença de procedência da ação principal e de improcedência do pedido contraposto – Inconformismo da ré – **Cerceamento de defesa reconhecido de ofício. Fatos controvertidos que demandam dilação probatória. Conjunto probatório insuficiente para o deslinde da controvérsia, diante da necessidade de apurar se o imóvel locado pela autora, objeto desta lide possessória, é idêntico àquele de titularidade da ré, objeto de anterior ação de despejo por ela ajuizada em face de terceiro. Potencial utilização da prova pericial de engenharia, para apurar a alegada adulteração de sua numeração** – **Sentença anulada de ofício** – Recurso prejudicado, determinando-se o retorno dos autos à Vara de Origem para o regular prosseguimento em Primeiro Grau.
(TJSP; Apelação Cível 1027433-61.2020.8.26.0001; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2022; Data de Registro: 26/01/2022)

pedido de arbitramento de aluguel. Sentença que julgou antecipadamente o pedido improcedente. Inconformismo do autor. Anulação da sentença de ofício para instrução (art. 370, CPC). **Em que pese não tenham as partes pleiteado a realização de audiência de instrução, não se extrai dos autos elementos suficientes a ceifar os direitos possessórios que alega a apelante possuir sobre o imóvel, Deve ser instaurada a fase probatória em Primeiro Grau, com a realização de prova oral e constatação.** Sentença anulada de ofício.

(TJSP; Apelação Cível 1024914-37.2019.8.26.0361; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2021; Data de Registro: 10/02/2021)

Desta forma, tendo em vista a existência de questões que devem ser devidamente elucidadas por meio da devida instrução probatória, é de rigor a anulação da r. sentença, com a reabertura da instrução probatória, na origem, sob pena de indevida supressão de instância.

Portanto, por tais fundamentos, anula-se de ofício a sentença para que seja instaurada a fase instrutória em Primeiro Grau, restando **prejudicado o recurso.**

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeita à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **julgo prejudicado o recurso**, nos termos da fundamentação acima.

LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI
RELATORA