



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000395292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0008223-35.2013.8.26.0438, da Comarca de Penápolis, em que são apelantes BENEDITO MENDONÇA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ANDRÉ MUNHOZ, ANGÉLICA DO ESPIRITO SANTO DA SILVA, ANTONIO QUALIO, ANTONIO APARECIDO PONTES, JULIA MENDONÇA DA SILVA (ESPÓLIO), BENEDITA MENDONÇA DA SILVA (INVENTARIANTE), SEBASTIANA MARIA DE JESUS (ESPÓLIO), CÍCERO PINTO DA SILVA (INVENTARIANTE), DARCI DA SILVA SOBRAL, LUIS CARLOS DE MENDONÇA, MARIA APARECIDA DA SILVA, LUZIA PINTO DA SILVA SANTOS, IRACI PINTO DA SILVA HUBNER, JOSÉ URIAS MACIEL, TERESA ROSA MARIA PINHEIRO PARDIM DA SILVA, MARIA ESTER DE PAULA MENDONÇA, MARIA DA SILVA MILANI, JOSÉ CARLOS DE MENDONÇA e ALCIDIO PINTO DA SILVA, são apelados AGRO IMOBILIÁRIA AVANHANDAVA S.A., PEDRO DONIZETI MENDONÇA DA SILVA, DANIELA MENDONÇA DORTA, MARIA DE FÁTIMA MENDONÇA, MARINA MAXIMA DA SILVA (ESPÓLIO), MARIA APARECIDA MENDONÇA DA SILVA (INVENTARIANTE), SEBASTIÃO APARECIDO PINTO (FALECIDO), LUZIA MARIA MENDONÇA MUNHOZ, LAZARO APARECIDO DE MENDONÇA, MARIA CANDIDA DE MENDONÇA (ESPÓLIO), LUIZ CARLOS DE MENDONÇA (INVENTARIANTE), BENEDITA APARECIDA DA SILVA MOREIRA, AUGUSTINHO ALVES MOREIRA e ILDETE NUNES DE PONTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 0008223-35.2013.8.26.0438

Apelantes: Benedito Mendonça da Silva, André Munhoz, Angélica do Espírito Santo da Silva, Antonio Qualio, Antonio Aparecido Pontes, Julia Mendonça da Silva, Benedita Mendonça da Silva, Sebastiana Maria de Jesus, Cícero Pinto da Silva, Darci da Silva Sobral, Luis Carlos de Mendonça, Maria Aparecida da Silva, Luzia Pinto da Silva Santos, Iraci Pinto da Silva Hubner, José Urias Maciel, Teresa Rosa Maria Pinheiro Pardim da Silva, Maria Ester de Paula Mendonça, Maria da Silva Milani, José Carlos de Mendonça e Alcidio Pinto da Silva

Apelados: Agro Imobiliária Avandava S.A., Pedro Donizeti Mendonça da Silva, Daniela Mendonça Dorta, Maria de Fátima Mendonça, Marina Maxima da Silva, Maria Aparecida Mendonça da Silva, Sebastião Aparecido Pinto, Luzia Maria Mendonça Munhoz, Lazaro Aparecido de Mendonça, Maria Candida de Mendonça, Luiz Carlos de Mendonça, Benedita Aparecida da Silva Moreira, Augustinho Alves Moreira e Ildete Nunes de Pontes

Interessado: Luiz Carlos Perina

MM. Juíza de Direito: Ana Flavia Jordão Ramos Fornazari

Comarca de Penápolis - Foro de Penápolis - 3ª Vara

Voto nº 5580

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL.
AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela parte autora contra a r. sentença que julgou improcedente a demanda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a pretensão dos Apelantes quanto à possibilidade de serem imitidos na posse do imóvel litigioso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O escopo da Ação de Imissão de Posse é assegurar ao proprietário o direito de reivindicar a posse de seu bem, nos termos do art. 1.228, caput, do CC. 4. Os argumentos apresentados pelos Apelantes fazem referência à invalidade do auto de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arrematação produzido em ação executiva tramitada em 1908, e, que, posteriormente, referida propriedade foi objeto da transcrição nº 27.014 de 1946 na comarca de Penápolis/SP, sendo desapossados do imóvel em 1950 mediante violência, bem como a suscitada existência de grilagem de terras pela Apelada, fatos que não são suficientes a sedimentar a pretensão de imissão na posse dos Apelantes no imóvel litigioso. 5. Sabendo que não possuíam a terra por pelo menos quase 75 anos, como alega, a parte apelante teria plena ciência da eventual turbacão de sua posse, o que também milita contra a sua pretensão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “O escopo da Ação de Imissão de Posse é assegurar ao proprietário o direito de reivindicar a posse de seu bem, conforme estabelece o art. 1.228, caput, do CC.”

Dispositivo relevante citado: CC; art. 1.228.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Benedito Mendonça da Silva e outros contra a r. sentença de e-fls. 1.578/1.584 que julgou improcedente Ação de Imissão de Posse ajuizada por Benedito Mendonça da Silva, Julia Mendonça da Silva, Maria Aparecida Mendonça da Silva, Benedita Mendonça da Silva, Maria Ester de Paula Mendonça, Marina Máxima da Silva, Sebastião Aparecido Pinto, André Munhoz, José Urias Maciel, Benedita Aparecida da Silva Moreira, Antonio Aparecido de Pontes, Lázaro Aparecido de Mendonça, Luiz Carlos Mendonça e Sebastiana Maria de Jesus contra Agro Imobiliária Avanhanda S.A., nos seguintes termos: *“Ante ao exposto, julgo IMPROCEDENTE a demanda inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, do CPC. Nesse sentido, revogo a decisão liminar que determinou o bloqueio da matrícula. Condeno a parte autora ao pagamento de custas processuais honorários fixados em 10% sob o valor da causa.”*

Irresignado, insurge-se a parte autora,

narrando que o herdeiro do sócio da empresa apelada atualmente responde a inúmeros processos, bem como que o Juízo monocrático não teria se atentado à situação local, desconsiderando *“este fato principal de grilagens de terras documentos falsificados”*, reconhecendo que os Autores nunca tiveram a posse do bem, o que seria contraditório mediante o registro da Transcrição 27.014, de 1946, no C.R.I de Penápolis/SP, mencionando que a família Mendonça há décadas vem discutindo a posse da área judicialmente, estando na terra até 1950, trabalhando como lavradores de terras, quando teriam sofrido esbulho, posteriormente sendo apresentado auto de arrematação que seria nulo.

Alega que se encontram como proprietários do imóvel os herdeiros de Antônio Joaquim de Mendonça e, assim, os impostos não pagos são deles cobrados, pessoas simples e aposentados, não conseguindo arcar com o valor cobrado, alegando também que devem assumir o imóvel para conseguirem pagar as dívidas.

Informa que no cartório de Penápolis/SP não menciona que a arrematação foi registrada, a qual teria sido *“um engodo”*, que não mencionaria elo entre o sócio da empresa apelada e o arrematante, salientando a realização de acordo nos autos nº 1002691-53.2019.8.26.0438, onde como donos das terras, os Autores negociaram 25 alqueires, devendo ser abrangido para a área toda.

Requer que o recurso seja provido, para a reforma da sentença apelada.

Apresentação de Contrarrazões para que o recurso não seja conhecido, confirmando a r. sentença apelada (e-fls. 1.610/1.616).

Recurso tempestivo, regularmente sem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preparo por estar a parte apelante amparada pelo benefício da gratuidade concedido em primeiro grau (e-fls. 38), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado quanto ao restante, o da r. sentença apelada.

Fundamento e decido.

De início, não se desconhece a regra do art. 76, § 2º, inciso II, do CPC. Todavia, não se vislumbra prejuízo caso não seja regularizada a representação processual da parte apelada, com o consequente desentranhamento das Contrarrazões em virtude do resultado do julgamento do mérito, que passa a ser exposto, privilegiando-se a celeridade e eficiência processuais.

Requer a parte apelante a reforma da r. sentença apelada, pretendendo ser imitida na posse do imóvel litigioso, afirmando ter sido esbulhada da posse em 1950, bem como que a arrematação envolvendo o imóvel não seria verdadeira, mencionando a prática de grilagem pela parte apelada.

Contudo, nada obstante as confusas Razões acostadas à irresignação ora em apreço, chegando a parte a flertar com a ausência de dialeticidade recursal, o apelo não comporta provimento.

De forma estrita, dirige-se o interesse processual à obtenção de um provimento, observados os pressupostos de necessidade e utilidade além da adequação do meio processual eleito para a solução do litígio.

Na hipótese vertente, a parte apelante busca

ser imitada na posse do imóvel objeto do litígio, por afirmar se encontrar na qualidade de proprietária não possuidora, em face da Apelada, que figuraria na condição de possuidora não proprietária, sobre área de terra que vem sendo objeto de diversos ajuizamento de demandas.

Neste aspecto, sabidamente, o escopo da Ação de Imissão de Posse é assegurar ao proprietário o direito de reivindicar a posse de seu bem, conforme estabelece o art. 1.228, *caput*, do CC:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Na hipótese concreta, conquanto alegue a parte apelante ter direito a ser imitada na posse do imóvel, a pretensão não encontra guarida, reiteradamente afirmando em seus arrazoados, que são herdeiros de Antônio Joaquim de Mendonça, a quem foi atribuído o quinhão nº 2 da Fazenda “Brejo Alegre” em 1905.

Afirmam também que a área havia sido objeto de penhora e arrematação na ação executiva movida por Roberto Todd Locke em 1908 e, posteriormente, registrada em nome deste em 1912, o que seria inválido.

Referida propriedade foi objeto da transcrição nº 27.014 de 1946 na comarca de Penápolis/SP, ao passo que sustentam os Apelantes que os herdeiros de Antônio Joaquim de Mendonça permaneceram no imóvel até 1950, quando teriam sido desapossados mediante violência.

Não se pode olvidar que no debate entre posse e propriedade, poderá prevalecer o direito do proprietário, considerando



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ser mais abrangente que aquele do possuidor.

Todavia, os argumentos apresentados pelos Apelantes fazem referência à invalidade do auto de arrematação produzido em ação executiva tramitada em 1908, bem como a suscitada existência de grilagem de terras pela Apelada, assim como que a citação dos herdeiros de Antônio Joaquim de Mendonça teria sido por edital.

Nesse contexto, as alegações deduzidas e as demais teses suscitadas neste inconformismo não são passíveis de análise nestes autos, que objetivam discutir a pretensão de imissão da posse dos Apelantes no imóvel litigioso.

Destarte, a pretensão de imissão de posse possui por objetivo primordial a proteção jurídica dessa, a qual, contudo, esmorece diante da ausência de provas de que a propriedade do imóvel é de fato dos Apelantes.

Frise-se, os recorrentes afirmam que em 1908 houve a arrematação das terras em ação executiva, e que desde 1950 teriam sido desapossados do imóvel, fatos que, por si sós, atestam que a parte autora da possessória não reunia as condições necessárias para que pudesse se intitular possuidora, não merecendo, portanto, a proteção jurídica da posse, mormente quando nada de novo fora trazido nas razões deste recurso pelos Apelantes.

Vale lembrar que a parte autora do pedido possessório legitima àquele que se encontra na situação real de quem tem a posse, podendo inclusive agir como proprietário, investindo tempo e dinheiro para conservar e tornar o bem produtivo.

O que se verifica no caso concreto é que os

Apelantes não estão nessa condição, chamando atenção o fato de que não indicam os atos de propriedade por eles praticados, a não ser a narrativa acerca da disputa sobre a área de terras, e a alegada nulidade do auto de arrematação que remonta ao século XIX, as quais, todavia, estão desacompanhadas de provas, encontrando-se apenas alicerçadas em alegações unilaterais, sem indicarem também que ao longo de mais de um século, esses foram devidamente corroborados nas diversas demandas ajuizadas, e que, portanto, não podem ser traduzidos como incontrovertidos.

Ademais, sabendo que não possuíam a terra por pelo menos quase 75 anos, como alega, a parte apelante teria plena ciência da eventual turbação de sua posse, o que também milita contra a sua pretensão.

Aliás, tampouco existe prova de que o proprietário originário do imóvel e antecessor dos Apelantes, Antônio Joaquim de Mendonça, tenha buscado recuperar para si a área de terras adjetivada como perdida pela parte apelante mediante violência, falta que é gritante da ausência de evidência do todo arrazoado.

Nesse ponto, merece destaque o quanto decidido nas Ações nº 1004055-21.2016.8.26.0291 e nº 1004699-19.2019.8.26.0077 ajuizada, entre outros, pelos Apelantes Benedita Aparecida da Silva Moreira e por Benedito Mendonça da Silva contra a Apelada, ambas julgadas improcedentes, foi reconhecido que: *“De fato, a prova oral colhida em juízo, sob o crivo do contraditório, revela que os antepassados dos autores e dos oponentes, assim como eles próprios, não exercem posse da área litigiosa há pelo menos 50 anos. (...) Inicialmente, nota-se pelo documento de fls.158/178 que por carta de arrematação datada de 31 de março de 1910, Roberto Todd Locke adquiriu um quinhão de terras judicialmente dividida na Fazenda de Brejo Alegre, pertencente a Antonio Joaquim de Mendonça. Assim,*

desde aquela data, o imóvel deixou de pertencer à família Mendonça. Tal fato - ausência de posse da área pela família Mendonça - foi confirmada pela prova oral. Efetivamente, as testemunhas ouvidas relataram que os antepassados dos autores dos oponentes deixaram de exercer posse sobre área em discussão há mais de 50 anos. Ainda que se possa aceitar que desapossamento inicialmente se deu de forma violenta ou por meio de fraude - como narrado por uma das testemunhas - tal vício já se convalidou com decurso do tempo, impedindo qualquer pretensão possessória lastreada no domínio da área. Os autores e os oponentes pretendem se reintegrar na posse do imóvel porque afirmam que são titulares do domínio. (...) **Note-se que o primeiro ato de contestação da perda da posse que se tem notícia só ocorreu muito tempo depois, com ajuizamento de ação reivindicatória pelos herdeiros de Antônio Joaquim Mendonça em setembro de 1974 (Processo 763/74, Comarca de Penápolis, fls.194/200). Não altera o julgamento a afirmação de que a arrematação realizada por Roberto Todd Locke ocorreu de forma fraudulenta. Sem adentrar na discussão acerca da existência natureza da suposta nulidade, o transcurso do lapso temporal para exercício da pretensão de reintegração na posse torna irrelevante o vício processual**" (e-fls. 1.617/1.629. Grifo próprio).

Ainda que tenham os Apelantes interposto Recurso de Apelação nº 1004055-21.2016.8.26.0291, observa-se que os argumentos deduzidos naqueles autos são reprisados na demanda originária, e que, todavia, não lograram os recorrentes a comprovarem o todo arrazoadado, restando forçoso concluir que a prova produzida no feito originário não é apta a albergar a proteção de posse, pois evidente pela própria narrativa da parte apelante de que não possui o imóvel desde ao menos 1950.

Resta inviável, portanto, a concessão da medida pretendida na presente demanda, especialmente considerando que os argumentos remontam a fatos ocorridos na metade do século XIX e que fogem ao

escopo da presente demanda de imissão de posse, podendo ser objeto de ação própria, caso a pretensão não esteja já fulminada pela prescrição.

No mais, destaca-se que nos autos nº 0009679-54.2012.8.26.0438, buscou-se a nulidade da matrícula nº 27.014, mantendo-se esta C. 2ª Câmara de Direito Privado o reconhecimento da prescrição da pretensão de declaração de nulidade do registro da matrícula nº 27.014, ao passo que nos autos nº 1003017-13.2019.8.26.0438, o Recurso de Apelação interposto pela Apelada não foi conhecido por este Colegiado, em virtude da eleição da via inadequada, o que também não ensejam o reconhecimento da posse pelos Apelantes.

Em suma, caberia à parte apelante apresentar provas de sua posse; contudo, ao reverso, pelo acervo probatório amealhado nos autos não se pode reconhecer àquela a condição de possuidora, imprescindível para garantir o sucesso da ação possessória.

Como bem pontuado pelo Juízo Sentenciante, *“No que diz respeito à turbação em si, ao longo da demanda, o autor suscitou a tese de que a requerida teria a exercido por meio de grilagem, valendo-se do poder econômico de um dos sócios da pessoa jurídica (fls. 1164/1174). Verificamos que **não há provas efetivas desses atos de grilagem e tampouco a descrição de tais condutas, de forma que a alegação não tem embasamento fático em que pese sua gravidade.** Ademais, **sendo incontroverso que a requerida ocupa a área objeto da ação por mais de décadas, é certo que a inércia dos autores e, principalmente, do seu antecessor produz efeitos no mundo jurídico** (...) Em que pese não ser essa a questão enfrentada nestes autos, **que tratam da pretensão de imissão na posse com fundamento no domínio, é certo que não se pode ignorar os efeitos da inércia sob o patrimônio jurídico dos autores.** Reitero que a presente ação*

*possessória, ou seja, busca tutela da posse baseada na titularidade decorrente da matrícula nº 27.014 CRI de Penápolis. (...) De outro ponto, **não vislumbramos a indicação dos precisos atos de turbção, ante à controvérsia suscitada pelo requerido no sentido de que manteve a posse pacífica por 60 anos à data da ação.** (...) Em síntese, segundo o art. 506 do CPC, a coisa julgada não pode afetar diretamente a esfera jurídica de terceiros que não participaram da demanda, assim como observamos que seria ônus do autor demonstrar e apontar, ao menos, as pessoas que turbaram a posse, o que sequer conseguiu fazer, em que pese o surgimento dessas informações no próprio georreferenciamento feito por ele. **Igualmente, não logrou êxito em demonstrar que o requerido turbava a posse da área total descrita na matrícula e que essa turbção é atual e seria obstáculo por todos esses anos ao início dos atos de posse pelo autor. O que o autor nos trouxe foi apenas o direito de sucessão ao título de domínio, cuja área fora objeto de medição conforme técnicas que hoje não mais prevalecem e, posteriormente, ao tentar atualizar essa medição por georreferenciamento, chegamos a conclusão que outras pessoas exercem posse da área, de boa-fé, que evidentemente limita a pretensão exercida nesses autos** que fora direcionada especificamente a Agro Imobiliária Avanhadava. Portanto, o que sobra daquela área original e que pode ser reivindicada título de domínio? Nos parece que essa questão extrapola os limites objetivos subjetivos dessa demanda possessória. (...) Destaco ainda que o manejo da ação possessória foi atrelado ao direito de propriedade objeto da matrícula mencionada, sendo que, nessa circunstância, seria ônus do autor apontar todas as pessoas que ali se encontrariam e a que título, pois apenas mencionou a existência de resistência quanto à permanência da pessoa jurídica requerida, no que concerne ao ajuizamento de demandas judiciais e uma extrajudicial, ações essas que não trouxeram à baila situação de abandono da propriedade por vários anos pelo seu titular tampouco ocupação por terceiros. De fato, não sabemos sequer se a área descrita na matrícula*

*corresponde ao que efetivamente se apurou com as medições realizadas por georeferenciamento no que diz respeito à sobreposição de outras matrículas vizinhas. Esses detalhes não podem ser perdidos pois, como falamos, a premissa é que a coisa julgada afete apenas as partes da demanda e não terceiros, **o que se deve considerar numa demanda que se pauta justamente na pretensão de obter a posse de uma área baseando-se no critério de domínio.** Por todos esses motivos, entendemos ser indevida a tutela da posse.”*

Irrepreensível, portanto, a r. sentença guerreada, a qual é mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do resultado do julgamento, em atendimento ao art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios são majorados para a quantia equivalente a 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade concedida à parte apelante.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isso posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora