



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012567-67.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante TATIANA DE SOUZA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada BIANCA CAROLINA VAZ MISTRÃO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO E JORGE TOSTA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012567-67.2022.8.26.0554
APELANTE: TATIANA DE SOUZA FERREIRA
APELADA: BIANCA CAROLINA VAZ MISTRÃO
COMARCA: SANTO ANDRÉ
VOTO Nº 27.148

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - AUTORA - EXERCÍCIO DA POSSE - COMPROVAÇÃO - RÉ - NOTIFICAÇÃO PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - INÉRCIA - ESBULHO - CONFIGURAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO ART. 560 DO CPC E DO ART. 121, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL - PEDIDO INICIAL - PROCEDÊNCIA - SENTENÇA - MANUTENÇÃO.

APELO DA RÉ DESPROVIDO.

VISTOS.

Trata-se de ação de reintegração de posse, cujo relatório da sentença se adota, julgada nos seguintes termos: “...*Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, extinguindo o processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I do CPC, para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel situado à Rua Alagoas, nº 1000, bloco D, apartamento 13, Santo André, SP, descrito na inicial. Estando presentes os requisitos previstos no art. 561 do CPC, defiro a liminar de reintegração de posse do imóvel em favor da autora, porém, diante das particularidades desta lide, concedo à ré o prazo de 60 dias para desocupação voluntária, após o qual fica deferido reforço policial e ordem de arrombamento ao Oficial de Justiça, caso se faça necessário, expedindo-se o competente mandado. Deverá a parte ré arcar com o pagamento das custas e das despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados, os últimos, R\$ 2.000,00, com fulcro no art. 85, §2º, CPC. Observe-se o art. 98, §3º do CPC, diante da gratuidade deferida à ré. Diante dos documentos de fls. 27/29, concedo o benefício da justiça gratuita à autora. Anote-se. Após o trânsito em julgado, archive-se. P.I.C.*” (fls. 517/524).

Rejeitaram-se os embargos de declaração opostos pela ré (fls. 539). Apelou. Sustenta a ausência de prova do comodato verbal. A demanda não pode ser julgada pelo direito possessório. As partes não possuem direito ao bem até assinatura do mútuo com o agente financeiro. São meros detentores. A autora não poderia substituir Hilda Romero em 2019. O termo foi assinado em 2023. Pretende a reforma da sentença (fls. 545/574).

A autora contrarrazoou (fls. 578/586).

É O RELATÓRIO.

A autora alega que é possuidora do imóvel situado na rua Alagoas nº 1000, bloco D, ap. C 13, Cidade São Jorge, município de Santo André, ocupada pela ré. Comprovou a quitação do bem perante o empreendimento Nova Conquista; o pagamento de contas de energia elétrica, *internet* e das cotas condominiais (fls. 13/19). Lavrou boletim de ocorrência (fls. 20/21).

O nome da autora consta na lista de beneficiários da Caixa Econômica Federal (fls. 381), em substituição a beneficiária originária Hilda Romero (fls. 283 e 337/348). O ingresso na posse se deu mediante autorização em assembleia, conforme depoimento da testemunha Vilma. Da mesma forma, a testemunha a Elizeu Gregório Garcez da Silva declarou que a autora, por intermédio do genitor, realizou benfeitorias no bem antes da ré adentrá-lo.

A prova documental produzida pela ré indica que não era beneficiária do imóvel, mas de outro do programa habitacional denominado “Conjunto Habitacional Sonho Meu”, situado no município de Mauá (fls. 53/56). Não trouxe o suposto documento que a autorizava a ingressar no bem em razão de transferência do programa habitacional de outra cidade. Exercia a posse precariamente, mediante comodato verbal, por intermédio do então presidente da AMOVA Renato Teixeira.

Ademais, mesmo que as partes não possuíssem a posse perante a entidade organizadora e o agente financeiro, passível a análise da questão entre particulares, mesmo que invasores. Nesse sentido, precedente do superior Tribunal de Justiça:

*PROCESSUAL CIVIL. ÁREAS PÚBLICAS
DISPUTADAS ENTRE PARTICULARES.
POSSIBILIDADE DO SOCORRO ÀS DEMANDAS
POSSESSÓRIAS.*

1. A ocupação de área pública, sem autorização expressa e legítima do titular do domínio, não pode ser confundida com a mera detenção.

2. Aquele que invade terras e nela constrói sua moradia jamais exercerá a posse em nome alheio. Não há entre ele e o proprietário ou quem assim possa ser qualificado como o que ostenta jus possidendi uma relação de dependência ou subordinação.

3. Ainda que a posse não possa ser oposta ao ente público senhor da propriedade do bem, ela pode ser oposta contra outros particulares, tornando admissíveis as ações possessórias entre invasores.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1484304/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 15/03/2016).

A autora notificou a ré para a desocupação. Manteve-se

inerte (fls. 17/19). Caracterizou-se o esbulho. Faz jus à reintegração de posse (art. 560 do CPC).

Eventual debate sobre o domínio merece discussão pela via própria. Prescreve o art. 1.210, § 2º, do Código Civil:

O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Ao comentar o sobredito dispositivo legal, Maria Helena Diniz, na obra Código Civil Anotado, assim leciona:

“A posse, por sua vez, merece proteção legal por si mesma, independentemente da alegação do domínio. O juízo possessório independe do petitório. Não se deve cogitar, em regra, em matéria de ius possessionis, que é um instituto jurídico autônomo, protegido por ações especiais, com a defesa do domínio, que é objeto de outra defesa processual. O novo Código Civil atém-se à posse na ação possessória, mas outros direitos poderão ser alegados, como por ex., o de propriedade, porém a decisão fundar-se-á tão-somente na posse. Inadmissível será, na ação possessória, a querella proprietatis, que é permitida na ação possessória.” (14ª Ed. Saraiva).

A interposição de embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo. Na fase recursal, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para R\$ 2.500,00, com observância de que a ré goza da gratuidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processual (fls. 524).

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR