



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011843-85.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante MARIA JOSE ROMERO, são apelados LEONOR GARCIA GUILHEN, ADILSON DAMIÃO GUILHEN JUNIOR, TIAGO GUILHEN e JONAS GUILHEN.

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), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 7187

Apelação nº 1011843-85.2023.8.26.0309

Apelante: Maria Jose Romero

Apeladas: Leonor Garcia Guilhen e outros

Comarca: Jundiaí

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Sentença de procedência. Irresignação da ré. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Direito de posse que não se confunde com direito de propriedade. Comodato verbal. Atos de mera permissão ou tolerância que não induzem posse (art. 1208, CC). Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 316/326 que, nos autos da ação de reintegração de posse, “*com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, julgo extinto o feito, sem julgamento de mérito, em face de Marta de Fátima Garcia Gomes, Francisco Antonio Gomes, Sueli Aparecida Romero Garcia Pires, Boaventura Pires da Silveira Filho, Valquiria Romero Garcia Bedin, Marco Antonio Bedin, Wilson Romero Garcia e Silvana Artoni Garcia. Em relação a estes réus, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa. Outrossim, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo procedente a demanda, para o fim de reintegrar os autores, em definitivo, à posse do imóvel objeto da exordial. Defiro a gratuidade requerida pela parte requerida Maria José Romero na sua contestação. Anote-se. Em razão da sucumbência, condeno a parte requerida Maria José Romero ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade deferida à ré*”.

Alega a apelante, preliminarmente, cerceamento de defesa e ilegitimidade ativa, porquanto “o falecido ADILSON não detinha titularidade alguma de fração do imóvel identificado pela matrícula nº 3.762, sobretudo pelo fato de que o lançamento registral, apontado pelos apelados como prova de data da posse, SE TRATA DE MERO ERRO MATERIAL IDENTIFICADO PELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS competente, que foi devidamente retificado em 18/10/2021 pelo i. Oficial do Registro”. No mérito sustenta que “Nada obstante tenha o d. Juízo a quo entendido pela ocorrência de sucessão no domínio, não há prova consistente a respeito de tal questão. Também não há prova da contratação de comodato verbal, mesmo porque tal instituto não se transfere a herdeiros, sendo direito personalíssimo, que se extingue com a morte do comodante. E, conseqüentemente, não se comprovou a ocorrência de comodato ou esbulho possessório, bem como os apelados não trouxeram para os autos provas suficientes dos elementos necessários à reintegração de posse pretendida, quais sejam, (a) a comprovação de sua posse anterior; (b) o esbulho possessório praticado pela apelante; e (c) a data de sua ocorrência”. Afirma que “De qualquer forma, cabia aos apelados demonstrar que possuem, de fato, o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade e que foram privados ou ameaçados desse comportamento por ato de esbulho por parte da apelante. E, data vênua, essa situação não ficou comprovada por meio das provas que acompanharam a inicial e que convalidassem a alegação de posse anterior”. Requer, assim, “(i) reconhecer a ilegitimidade ativa dos apelados para a propositura da presente demanda, com a reforma da r. sentença e conseqüente extinção do processo, sem resolução de mérito, por força do art. 485, VI, do CPC ou; subsidiariamente, (ii) constatada a pertinência da produção das provas pretendidas e reconhecido que o julgamento antecipado da lide implicou em cerceamento de defesa, tanto pela carência na fundamentação pelo d. Juízo a quo, quanto pelo requerimento expresso de produção de

provas, requer a anulação da r. sentença e retorno dos autos à Comarca de origem, de forma que se dê a dilação probatória, de modo que seja dada oportunidade à apelante em produzir as provas necessárias, até seus ulteriores termos, com a prolação de nova sentença; ou, caso assim não entendam; (iii) no mérito, reconhecido que não estão preenchidos os requisitos para a reintegração de posse e que os autores não se desincumbiram do ônus da prova, demonstrando a turbação ou o esbulho praticado pelo réu e a data da sua ocorrência, tampouco a perda da posse, a teor do que dispõe o art. 561 do CPC, incs. I a IV, requer seja reformada a r. sentença, julgando-se improcedentes os pedidos formulados em inicial, com inversão do ônus sucumbencial”.

Recurso tempestivo, regularmente processado, sem preparo e contrarrazões (fls. 352/355).

As partes não se opuseram ao julgamento virtual, nos termos da Res. 772/2017 – TJSP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação da distribuição dos presentes autos.

É o relatório.

De proêmio, a preliminar de cerceamento de defesa arguida pelo apelante deve ser afastada, uma vez que a matéria de fato já foi demonstrada por meio de prova documental.

Desse modo, entendo cabível o julgamento antecipado da lide fundamentado no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Destaca-se que o juiz, na qualidade de destinatário das provas, é dado apreciar o pedido de produção de prova com base no que entende necessário para a formação de seu convencimento, motivo pelo qual, ao constatar a inutilidade de diligências requeridas pelas partes, deve indeferi-las, evitando, assim, que atos meramente protelatórios acabem retardando a entrega da tutela jurisdicional.

Acerca do tema, entende o Superior Tribunal de Justiça:

“Não consubstancia cerceamento de defesa o indeferimento de produção de determinada prova, na hipótese do magistrado, destinatário desta, a considerar despicienda para o deslinde da controvérsia sendo que, ademais, o entendimento esposado pelo Tribunal de origem baseou-se na análise do conjunto probatório carreado aos autos” (STJ, Resp. n. 1.037.819/MT, Terceira Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 23.02.10).

Ademais, como bem registrado pelo MM Juízo *a quo*, não há que se falar em ilegitimidade:

“[...] consigno que não assiste razão à parte ré quando alega que, em razão da transposição do Registro 3, "R-3/3.762", da matrícula do imóvel nº. 3.762 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, o de cujus e, conseqüentemente, seus herdeiros não se afiguram como proprietários tabulares do bem.

Com efeito, infere-se da matrícula imobiliária coligida às fls. 24-29 que são proprietários tabulares da área maior:

R.1 – Dulce Guilhen Lopes Camargo; Alzira Guilhen Mangaton; Romilda Guilhen Tafarello, casado com Rubens Tafarello; Luiza Guilhen Pilon; Manoel Guilhen, casado com Nelis Fonte Basso Guilhen; Irma Guilhen Guimarães, casada com Sérgio Degani

Guimarães; José Guilhen, casado com Magdalena Neto Guilhen; Maria Dolores Guilhen Cordeiro; e **Adilson Damião Guilhen, casado com Leonor Garcia Guilhen**, proprietários de 11.950m² - fls. 24;
R.5 - João Cordeiro e Maria Dolores Guilhen Cordeiro, proprietários de 2.000 m² - fls. 25 e 26;
R.9 - Rubens Taffarello e Romilda Guilhen Taffarello, proprietários de 1.700 m² - fls. 26
R.10 e R.18 - Maria Luiza Taffarello, proprietária de 1.000 m² - fls. 25 e 28
R. 11, 14 e 15 - Marcia Aparecida Tega, proprietária de 350m² - fls. 26 e 27
R. 13 - Luis Scarelli e Maria Mingotte Scarelli; e Mauro Scarelli e Ana Aparecida Marazato Scarelli, proprietários de 1.000 m² - fls. 27.

Note-se que inexiste na matrícula qualquer registro acerca da divisão fática dos imóveis, fazendo-se menção apenas às frações ideais.

Por outro lado, registre-se que inexiste dúvida quanto ao imóvel objeto da reintegração de posse, que corresponde exatamente ao mesmo imóvel que foi objeto da usucapião proposta pelos réus e distribuída sob o nº. 0003191-82.2012.8.26.0309, qual seja, fração de 354,35m² do imóvel de 18.000 m², objeto da matrícula imobiliária nº. 3.762 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, cuja edificação recebeu a numeração 2.730 da Avenida João Baptista Spiandorello.

Rejeito, pois, as preliminares.

Quanto ao mérito, trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada pelos autores, ora Apelados, contra a ora Apelante, no qual alegam que *“a realidade fática é que o de cujus Sr. Adilson Damião Guilhen, proprietário da área, construiu o referido imóvel há mais de vinte anos para que sua sogra, a de cujus a Sra. Edith Alves da Silva Garcia ali residisse a título gracioso com seus filhos a época menores de idade, sendo que a referida senhora ali residiu sem nenhum ônus até seu falecimento ocorrido em outubro de 2010. Esclarece-se ainda, que ela residia somente com a filha Claudineia Romero Garcia, portadora de problemas de saúde, que falecera há mais de um ano antes do óbito da Sra. Edith. A Sra. Maria José Romero, ora Requerida, a convite da sua irmã Leonor, esposa de Adilson Damião Guilhen, passou a residir também, sem nenhum ônus no imóvel, onde residia a Sra. Edith. Na época a Sra. Maria José Romero encontrava-se em situação difícil, e assim que tivesse um local para morar, e, auxiliava nos cuidados da Sra. Edith. Assim, inexistia situação de fato e de direito que assegure aos Requeridos qualquer direito dominial, haja vista, se tratava de um empréstimo gracioso do imóvel em questão para que a sogra do Requerido Adilson Damião Guilhen residisse. Portanto, não há legitimidade na posse do imóvel em questão por parte da Sra. Maria José Romero e dos demais Requeridos diante de todo o contexto fático”*.

A r. sentença julgou procedente a ação e não comporta reforma.

Vejamos.

Como se sabe, no tocante a ação possessória o que se discute é a posse e não a propriedade ou outro direito real sobre o bem.

O direito de posse não se confunde com o direito de propriedade, conforme disposição do artigo 1.210, § 2º, do Código Civil. Vejamos:

Art. 1.210. 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.

Por seu turno, o artigo 560, do CPC, garante o direito do possuidor ser mantido na posse (em caso de turbação) ou reintegrado (em caso de esbulho).

Ainda, o artigo 561, do CPC, determina que o autor deva comprovar a posse, a turbação/esbulho, a data e a continuidade da posse ou a sua perda.

No caso dos autos, observa-se que a ré, ora apelante, em litisconsórcio com os demais réus, ingressou com ação de usucapião (n. 0003191-82.2012.8.26.0309), a qual foi julgada improcedente como bem relatou a r. sentença. Confira-se:

Na inicial da usucapião alhures mencionada, os réus aduziram que a senhora Edith Alves da Silva Garcia adquiriu o imóvel onerosamente, de forma verbal, dos proprietários registrados na matrícula da gleba de onde se fracionou o lote (fls. 11 da usucapião), sendo que, com a morte da senhora Edith, a corré Maria José e seu filho Marcelo permaneceram em tal imóvel.

Na peça defensiva apresentada na usucapião (fls. 195-202 da usucapião), os contestantes José Guilhen e Magdalena Neto Guilhen (procuração às fls. 203 da usucapião), Adilson Damião Guilhen e Leonor Garcia Guilhen (procuração às fls. 213 da usucapião), Nelis Fonte Basso Guilhen (procuração às fls. 216 da usucapião), Odirley Guilhen (procuração às fls. 219 da usucapião), Pedro

Guilhen (procuração às fls. 222 da usucapião), Irma Fuihen Guimarães (procuração às fls. 225 da usucapião), Gisele Aparecida Guilhen Muller e Marco Antonio Muller (procuração às fls. 228 da usucapião) e Romilda Guilhen Tafarello e Rubens Tafarello (procuração às fls. 233 da usucapião) aduziram que o coproprietário Adilson Damião Guilhen, há mais de 20 anos, construiu no imóvel uma casa que recebeu o nº. 2.740, para que a Sra. Edith Alves da Silva Garcia, sua sogra, ali residisse com seus filhos, à época menores de idade.

Afirmaram, ainda, que, em meados de 2008, a coautora Leonor permitiu que a sua irmã, a corré Maria José, que se encontrava em situação financeira difícil, passasse a residir gratuitamente no imóvel objeto desta demanda, contíguo ao imóvel em que residia a Sra. Edith, para colaborar com o tratamento desta, tendo, inclusive, recebido para tal mister auxílio financeiro da coautora Leonor.

Em réplica (fls. 261-262 da usucapião), os réus reafirmaram a compra do imóvel por contrato verbal, razão pela qual, na decisão saneadora de fls. 272 daqueles autos, fixou-se como ponto controvertido a existência de animus domini da Sra. Edith e da corré Maria José.

Às fls. 286-287 daqueles autos, reconhecendo que a Sra. Edith e da corré Maria José não possuíam o imóvel como seus, foi proferida sentença de improcedência, a qual foi posteriormente anulada para a realização de

audiência de instrução.

Realizada a audiência de instrução (fls. 418-421 daqueles autos), foi novamente proferida sentença de improcedência (fls. 440-445), consignando-se pela prevalência da prova haurida no sentido de permissão de uso (fls. 442 daqueles autos), sendo mantida em Segunda Instância (fls. 495-500 daqueles autos).

Vê-se, portanto, que na ação de usucapião prevaleceu a tese da existência de comodato celebrado entre Adilson Damião Guilhen e Leonor Garcia Guilhen, comodantes, e a Sra. Edith e, posteriormente, a corré Maria José, comodatárias”.

E, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil: “*Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade*”.

Assim, considerando que a origem da posse do referido bem é o comodato, como bem decidiu o juízo, devidamente citada, deixou a apelante de desocupar o imóvel objeto dos autos, tornando a posse precária.

Outrossim, como já decidiu este E. Tribunal de Justiça no julgamento da apelação n. 1000224-63.2024.8.26.0006, rel. Des. Régis Rodrigues Bonvicino, “*Como a origem é um comodato (contrato de empréstimo de um bem, na forma gratuita), a requeridos se curvam ao direito do autor. Apenas celebra comodato aquele que reconhece o comodante como dono do imóvel. Para que a posse decorrente deste tipo de contrato se transforme em posse com animus domini, deveria ocorrer algum ato inequívoco dos réus de rejeição de propriedade do autor para transmutar a natureza de sua posse. Nesse sentido, não houve prova de que os requeridos passaram a residir no imóvel como se donos fossem*”.

No mesmo sentido a apelação n. 1000740-57.2017.8.26.0191, rel. Des. Castro Figliolia, *“Em se tratando de relação entre familiares, para que possa se considerar o exercício de posse com ânimo de dono por parte do ocupante do imóvel, a intenção de aquisição do bem por meio da prescrição aquisitiva tem que ser externada de forma inequívoca. Assim se dá porque não é incomum o comodato de imóvel entre parentes próximos, avençado ordinariamente de modo tácito e sem qualquer formalidade. De outro lado, não se apresenta como ordinário o fato de o filho pretender adquirir o imóvel de propriedade dos pais por meio da usucapião. Isso implica, de alguma forma, ruptura dos laços familiares e quebra de confiança entre parentes próximos. Por tais motivos, em situações assemelhadas à dos autos, o exercício de posse com “animus domini” por parte do ocupante do imóvel tem que se mostrar de forma estreme de dúvidas. Tem que ser ostensivo inclusive para que se possa apreciar e se reconhecer, eventualmente, a omissão e/ou tolerância do proprietário com tal estado de coisas, o que não se deu no caso em análise. Por tais razões, não pode ser reconhecido o exercício de posse para fins de usucapião por parte do apelante, mas a mera detenção da coisa, decorrente de comodato avençado de maneira absolutamente informal entre as partes como costuma se dar entre parentes próximos. Corolário, ao não desocupar o imóvel quando da notificação, o apelante praticou mesmo esbulho, pelo que era imperativa a reintegração dos apelados na posse direta do imóvel de propriedade deles e do qual detinham a posse indireta”*.

Com efeito, conforme registrado, *“manifestado o interesse do possuidor indireto de retomar a posse direta da coisa objeto do comodato, a posse passa a ser precária, a qual não se convalida, e igualmente não permite a aquisição por usucapião, eis que tal forma de aquisição da propriedade exige posse justa”*.

Sobre o tema:

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Imóvel

adquirido pelo autor por sucessão decorrente da morte de seu genitor, cuja companheira era mãe dos requeridos. Falecimento de ambos. Sentença de procedência. Inconformismo dos requeridos. Autor comprovou a propriedade e a posse indireta do bem por meio da matrícula e inventário. Comprovação de que o autor entregou a posse direta do bem a mãe dos requeridos, por meio de comodato. Filhos e netos que passaram a coabitar no imóvel. Falecimento da mãe dos requeridos em 2023. Notificação extrajudicial para restituição do imóvel. Recusa dos requeridos – filhos e netos – na desocupação. Precariedade da posse reconhecida. Atos de mera tolerância não induzem a posse. Impossibilidade de alegar usucapião nesses casos. Posse indireta dos requeridos subordinada ao direito de propriedade do autor. Inexistência de animus domini. Reintegração da posse devida. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000224-63.2024.8.26.0006; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2025; Data de Registro: 09/04/2025)

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA PROCEDENTE -APELANTE, FILHO DOS APELADOS, QUE OCUPAVA O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DOS PAIS COM BASE EM COMODATO VERBAL – alegação de compra do imóvel que não restou comprovada – alegação de usucapião em defesa da posse – descabimento – inexistência de animus domini, requisito essencial da prescrição aquisitiva – em se tratando de relação entre familiares, para que possa se considerar o exercício de posse com ânimo de dono por parte do

ocupante do imóvel, a intenção (de aquisição do bem por meio da prescrição aquisitiva) tem que ser externada de forma inequívoca – requisito exigido porque não é incomum o comodato de imóvel entre parentes próximos, avençado ordinariamente de modo tácito e sem qualquer formalidade – de outro lado, não se apresenta como ordinário o fato de o filho pretender adquirir o imóvel de propriedade dos pais por meio da usucapião – situação que implica, de alguma forma, ruptura dos laços familiares e quebra de confiança entre parentes próximos – exercício de posse com "animus domini" por parte do ocupante do imóvel na hipótese que tem que ser ostensivo e se mostrar de forma estreme de dúvidas, inclusive para que se possa apreciar e se reconhecer, eventualmente, a omissão e/ou tolerância do proprietário com tal estado de coisas – situação que não se deu no caso em análise – impossibilidade de reconhecimento do exercício de posse para fins de usucapião por parte do apelante, mas a mera detenção da coisa, decorrente de comodato verbal avençado de maneira absolutamente informal entre as partes, como costuma se dar entre parentes próximos – esbulho praticado pelo apelante que se caracterizou pela não desocupação espontânea do imóvel, a partir do momento em que teve ciência inequívoca da intenção de retomada pelos apelados, como decorrência da notificação enviada – indenização mensal pela ocupação depois da caracterização do esbulho não questionada no apelo – sentença mantida por seus próprios fundamentos nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000740-57.2017.8.26.0191; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 15/12/2020; Data de Registro: 15/12/2020)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majoro a verba honorária de sucumbência para o patamar de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do disposto no art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade da justiça.

Pedro Paulo Maillet Preuss – relator