



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402309

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014892-52.2018.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EDINILDE MAIA DA SILVA (ESPÓLIO), CLAYTON TEIXEIRA LOPES, HELBNER MAIA LOPES, HUDSON MAIA LOPES, HENRIQUE CURRIA MAIA e EMILLY MAIA DA SILVA, é apelada EDILISIA MAIA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), RODOLFO PELLIZARI E CARLOS ORTIZ GOMES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator
Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1014892-52.2018.8.26.0005

**Apelantes: Edinilde Maia da Silva, Clayton Teixeira Lopes, Helbner Maia Lopes,
Hudson Maia Lopes, Henrique Curria Maia e Emilly Maia da Silva**

Apelado: Edilisia Maia de Oliveira

Comarca: São Paulo

Juiz(a): Celso Maziteli Neto

Voto nº 20447

Apelação. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Recurso do espólio autor. Sentença fundamentada na inexistência de comprovação de posse direta pelo autor. Posse direta exercida, exclusivamente, pela genitora da ré, Maria Elisa, por aproximados 30 anos, também genitora da autora do espólio autor. Ré que sempre esteve ao lado da mãe, residindo no imóvel, tendo-a sucedido na posse direta do bem após o seu falecimento. Usucapião arguida como meio de defesa. Existência de fortes indícios de que a ré exerce posse dessa natureza diante do longo período em permanece no imóvel. Imóvel adquirido através de instrumento particular de compra e venda, em nome da autora (Espólio), do seu cônjuge, e de um irmão deste, no final da década de 1980, diante da impossibilidade de a real adquirente comprovar renda. Compromissários compradores, em nenhum momento, ingressaram na posse direta do bem, ou fizessem valer qualquer direito real sobre a coisa, de modo que a posse exercida pela genitora, indica ter-se transmutado em nome própria e com *animus domini*. Ausência de demonstração de posse, pela autora (Espólio), ou pelos seus herdeiros, como requisito necessário ao ajuizamento da ação de reintegração de posse. Art. 561, I, do Código de Processo Civil. Esbulho, por conseguinte, não demonstrado. Sentença mantida. **Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de reintegração de posse, sendo a parte autora condenada ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o

valor da causa (fls. 323/326).

A parte **autora**, ora apelante, pleiteia a reforma da sentença para que a ação seja julgada procedente. Sustenta, o representante do espólio, em síntese, que: **(a)** adquiriu o imóvel em condomínio com sua falecida esposa e cunhado, a fim de destiná-lo à residência de sua sogra (comodatária); **b)** com o falecimento da comodatária, sua cunhada se recusa à desocupação, mesmo após ter sido notificada nesse sentido, impedido que os seus filhos tenham acesso ao imóvel no qual residia a avó, restando caracterizado o comodato e o esbulho; **c)** tece comentários sobre a prova testemunhal produzida; e **(d)** requer a condenação da ré “*ao pagamento de indenização, equivalente ao valor mensal de aluguel, correspondente a todo período de uso indevido do imóvel.*” (fls. 329/344).

Contrarrazões a fls. 350/372.

Recurso tempestivo, regularmente processado com preparo.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A ação foi originalmente ajuizada por Clayton Teixeira Lopes, seus filhos e seus sobrinhos, estes últimos filhos de Edinilson Maia da Silva, ao argumento de que o imóvel objeto da demanda havia sido adquirido por Clayton, conjuntamente com sua cônjuge Edinilde Maia da Silva e o irmão dela, Edinilson, para servir de residência à genitora destes últimos, Maria Elisa da Silva, igualmente mãe da ré Edilisia Maia de Oliveira.

Edinilde e Edinilson faleceram em 2002, deixando herdeiros (fls. 11 e 12), sendo que Maria Elisa faleceu em 2016 (fls. 207), igualmente, deixando herdeiros.

Ocorre que a presente demanda, visa, tão somente, à defesa da posse, de modo que eventual direito petitório ou sucessório demandaria o ajuizamento de ação própria, como bem consignou o juízo “a quo”.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, há fortes indícios de que a ré possa fazer jus à aquisição originária da titularidade de domínio do bem, por usucapião, eis que, com o falecimento de sua genitora, Maria Elisa (avó e sogra dos herdeiros da autora do espólio autor, Edinilde), ela sucedeu a mãe na posse direta e exclusiva do bem. Ressalte-se que a entrada da ré na posse do imóvel ocorreu há mais de 30 anos do ajuizamento da presente demanda.

Narra a petição inicial que, com o falecimento de Maria Elisa, a ré passou a ocupar o imóvel sozinha, em detrimento dos autores e demais irmãos. Dessarte, cogitou-se de que os herdeiros de Edinilde e Edinilson, na pior das hipóteses, teriam direito à herança recebida diretamente da avó, em razão do prematuro falecimento dos seus genitores, filhos de Maria Elisa (fls. 01/05, 2829, 53/54 e 96).

Nesse contexto, o juízo “a quo” determinou que se regularizasse o polo ativo da ação para que constasse apenas o “Espólio de Edinilde” e o “Espólio de Edinilson”, sendo que somente o primeiro Espólio regularizou sua representação processual, tendo comprovado que Clayton (viúvo) foi nomeado inventariante na ação de arrolamento dos bens deixados por Edinilde (cf. fls. 55 e 74/75).

Por conseguinte, determinou-se que a presente ação de reintegração de posse prosseguisse apenas pelo “Espólio de Edinilde” (representado pelo inventariante Clayton), em face de Edilisia (cf. fls. 80).

Insta consignar que Clayton não interpôs recurso contra a decisão que determinou sua exclusão do polo ativo, não se sustentando a tese de que ele teria adquirido o imóvel conjuntamente com sua esposa Edinilde e seu cunhado Edinilson. Ressalte-se que, embora tenha sido apresentado instrumento particular de aquisição de direitos imobiliários em nome destes três, na condição de adquirentes, os elementos probatórios, mormente a prova testemunhal produzida, indicam a verossimilhança da alegação de que a real adquirente do imóvel sempre foi Maria Elisa da Silva, tendo o nome dos filhos e do genro constado no referido instrumento, meramente para fins de comprovação e composição de renda, em evidente ocorrência de possível ato simulado.

Insta consignar que todos os IPTU’s eram pagos por Maria

Elisa ou pela ré, as quais sempre viveram juntas (cf. fls. 130/146 e 181/192), sendo que após o falecimento de Maria Elisa, todos os irmãos sobreviventes renunciaram ao suposto direito de herança em favor da ré Edilisia (fls. 207/216).

A testemunha Israel foi categórica ao afirmar, com segurança, ter ouvido de Edinilson (vulgo Nelson) que este “emprestou o seu nome à mãe”, por ocasião da compra do imóvel, eis que ela não teria como comprovar renda, embora tivesse condições de suportar os respectivos pagamentos (cf. fls. 290/291).

A própria ré, sustentou em contestação que: *“A genitora dos falecidos – Sra. MARIA ELISA DA SILVA – manifestou no ano de 1987 a intenção de adquirir o imóvel, contudo, em que pese ter na época condições financeiras para tanto, é certo que não detinha comprovante de seus rendimentos, e sua ficha financeira foi reprovada pela imobiliária que intermediava a venda. Para não perder a oportunidade de aquisição do imóvel a Sra. Maria Elisa solicitou ajuda dos filhos que detinham na época melhores condições financeiras e que possuíam o respectivo comprovante de renda, de modo que pudessem figurar como compradores do imóvel que estava adquirindo. Assim, em que pese o bem ter sido comprado e pago em sua totalidade pela Sra. Maria Elisa, este acabou ficando em nome dos filhos, ora autores.”* (fls. 105).

Se não bastasse, o representante do Espólio não comprovou pagamento algum pela aquisição do bem, tampouco de qualquer despesa para sua manutenção, como é o caso do pagamento de impostos e realização de obras.

Note-se que, embora a autora Edinilde (Espólio), seu cônjuge (ora inventariante) e o seu irmão Edinilson tenham figurado como compromissários compradores do bem, em instrumento particular de compra e venda datado do final da década de 1980, referidas pessoas jamais exerceram a posse sobre o bem (tampouco indireta), eis que era considerada adquirente a Maria Elisa. Note-se que, em nenhum momento, tais supostos compradores intentaram qualquer medida judicial ou extrajudicial, com a intenção de passar a exercer direito real sobre o imóvel.

Como dito, tais compromissários compradores não comprovaram o pagamento do preço pela aquisição do bem, ou o dispêndio para sua

conservação e manutenção, inclusive através do pagamento de impostos, tampouco demonstraram que o bem vinha sendo declarado perante o Fisco, como integrante de seus patrimônios. Também não indicaram a prática de atos típicos de posse ou de outros que pudessem indicar a exteriorização da propriedade.

Na verdade, tanto o Espólio autor, quanto os seus respectivos herdeiros, nunca exerceram quaisquer atos de posse sobre o imóvel litigioso. Pelo contrário, os herdeiros declaram, apenas, que teriam adquirido a propriedade em razão de sucessão hereditária, de modo que jamais exerceram posse direta. E, diante da inexistência de registro da propriedade em nome da autora da herança -- ou mesmo do compromisso de compra e venda --, não se pode admitir, de forma absoluta, o exercício sequer da posse indireta, mesmo porque ela e os então (supostos) coadquirentes não exigiram o cumprimento da obrigação do promissário vendedor (transferência do domínio), nem promoveram ação de adjudicação compulsória, o que ora se enfatiza apenas como argumento para não acolher demonstrado o exercício anterior, pelo Espólio, da posse direta ou indireta do imóvel em questão.

A prova testemunhal é firme no sentido de que a ré sempre residiu com sua genitora e, após o falecimento desta, permaneceu no imóvel, de maneira que, somados os períodos, a posse ultrapassa cerca de 30 anos. Portanto, independente do que vier a ser discutido e analisado em eventual ação de usucapião, para obtenção originária do domínio, essa posse exclusiva e longeva da ré deve ser protegida em face a posse invocada pelo Espólio autor, no âmbito desta ação.

Ademais, todas as testemunhas ouvidas em Juízo, inclusive as que foram arroladas pelo autor, foram unâimes em mencionar que, em nenhum momento, a autora da herança (Edinilde) e seus herdeiros exerceram posse direta sobre o bem, não sendo vistos, jamais, no local.

Insta consignar que, embora o reconhecimento da aquisição de domínio por usucapião dependa do cumprimento de requisitos específicos, aferíveis através do ajuizamento de ação própria, a tramitar por rito especial, é assente na doutrina e jurisprudência a possibilidade de defesa da posse, através da arguição de usucapião, por

aquele que, injustamente, se vê na iminência de privação da posse exercida sobre o bem, podendo opor tal meio de defesa, até mesmo contra quem se apresente como sendo o legítimo proprietário da coisa.

O substrato fático é rico no sentido de que, após o falecimento da mãe da ré, esta passou a figurar exclusivamente como possuidora direta do imóvel, com aparente *animus domini*. Ressalte-se que todos os demais irmãos da ré, após o falecimento da genitora, renunciaram ao eventual direito de herança, em favor dela.

Dessarte, o Espólio autor não cumpriu um dos requisitos para se valer de ação possessória, que é justamente a prova da posse anterior, nos termos do art. 561, I, do Código de Processo Civil, de modo que a ação possessória será decidida em favor daquele que provar melhor posse, sem qualquer indagação a respeito da propriedade, que deverá ser discutida, eventualmente, por via própria.

Assim, sem que um dia a autora do espólio ou seus herdeiros tivessem figurado de fato, como possuidores do imóvel, não se denota a possibilidade de ocorrência de esbulho, devendo a ré permanecer na sua posse.

Em consequência, sem a prática de esbulho -- e afastada a hipótese de comosse no âmbito específico desta demanda --, não se há de cogitar de indenização por ocupação indevida, correspondente ao valor do aluguel.

2. Portanto, a respeitável sentença deve ser mantida, também pelos seus fundamentos.

Nesta fase recursal, impõe-se a majoração dos honorários do advogado da parte ré para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Por fim, destaca-se que a eventual oposição de embargos de declaração protelatórios pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, do que ele não se isenta mesmo se for beneficiário da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, para interposição de recursos aos Tribunais Superiores, o que se prequestiona é a matéria e não o preceito legal ou constitucional, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: *“A nulidade do julgamento por omissão tem por pressuposto a necessidade de a Câmara pronunciar-se sobre o ponto. Se a fundamentação da conclusão a que chegou independe do enfrentamento dos dispositivos legais citados pela parte, inexistente omissão sanável através de embargos de declaração”* (REsp nº 88.365/SP, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14.05.1996).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator