



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1106870-77.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FRANCISCO DE ASSIS ARAÚJO, é apelado RONALDO DE MORAIS BODO JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1106870-77.2022.8.26.0100
Apelante: Francisco de Assis Araújo
Apelado: Ronaldo de Moraes Bodo Junior
Interessado: Ronaldo de Moraes Bodo
Comarca: 29ª Vara Cível do Foro Central Cível
Magistrado(a): Fernando de Lima Luiz

Voto nº 6331

Apelação Cível. Ação reivindicatória. Propriedade e posse. Apelante detentor de 50% do imóvel. Alegação de posse injusta por parte do apelado. Ausência de comprovação de autorização do coproprietário para permanência do apelado no imóvel. O oficial de justiça constatou que o imóvel está desocupado e é visitado esporadicamente por familiares da proprietária. A ocupação do apelado não se caracteriza como esbulho possessório, uma vez que não há provas de que sua permanência no imóvel prejudique efetivamente o direito de propriedade do apelante. A falta de provas suficientes que comprovem a posse ilegítima ou a prática de esbulho justificaria a negativa do pedido de reintegração de posse. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **FRANCISCO DE ASSIS ARAÚJO**, contra a r. sentença proferida às fls. 262/266, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação reivindicatória, ajuizada em face de **RONALDO BOLDO, RONALDO BOLDO JR. e DEMAIS OCUPANTES** do imóvel descrito na inicial, julgou a demanda nos seguintes termos: “*Ante o exposto, com fulcro: [a] no art. 487, I, do Código de Processo Civil, julgo improcedentes os pleitos exordiais da ação principal; e [b] no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, julgo extinta sem resolução do mérito a reconvenção, pela ilegitimidade de parte. Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios da ação principal, fixados estes em 10% do valor da causa. Condeno a parte reconvinte ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios da reconvenção, fixados estes em 10% do valor atualizado da causa. Observe-se a gratuidade deferida.*”

Irresignado, apela o autor às fls. 269/277, sustentando que a r. sentença proferida pelo juízo *a quo* foi equivocada ao negar seu pedido de reintegração de posse. O apelante alega ser legítimo proprietário de 50% do imóvel em questão, o qual foi doado a ele pela Sra. Clélia, que na época estava em pleno gozo de suas faculdades mentais. Sustenta que o apelado Ronaldo, sobrinho da doadora, estaria ocupando o imóvel sem sua autorização e de forma irregular, além de, segundo o apelante, ter contratado serviços em seu nome e alterado a configuração do imóvel.

O apelante também argumenta que o d. juiz de primeira instância falhou ao não reconhecer a gravidade da ocupação do imóvel pelo apelado e ao não levar em conta a ausência de anuência dos coproprietários para tal ocupação. Reitera que o apelado está fazendo uso do imóvel de forma definitiva, sem apresentar documentos que comprovem sua autorização, e que isso configura uma violação ao direito de propriedade.

O autor pede, portanto, a reforma da r. sentença, com a concessão da reintegração de posse e o afastamento da permanência do apelado no imóvel, além da atribuição de efeito suspensivo ao recurso, para cessar imediatamente a utilização indevida do bem.

Recurso regularmente processado e isento do recolhimento das custas de preparo, por ser o autor beneficiário da gratuidade judiciária (fls. 33).

Ausentes contrarrazões, conforme certificado às fls. 281.

As partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

O Apelante ajuizou a presente demanda com o objetivo de reaver a posse do imóvel do qual detém a propriedade de 50% do bem, após tomar conhecimento de que a Sra. Clélia, sua mãe, havia sido internada em casa de repouso em razão de doença mental, e que o apelado Ronaldo, sobrinho de Sra. Clélia, estava ocupando o imóvel sem o consentimento do apelante. O apelante argumenta que o apelado estaria tentando usucapir o imóvel e que este ocupava o bem de maneira contínua, sem qualquer autorização ou anuência dos coproprietários.

A ação reivindicatória é ação petitória por excelência. É ação real, conferindo legitimidade ao titular dominial para sua propositura, objetivando a retomada da coisa daquele que a possui ou detém injustamente, conforme expressa previsão do artigo 1228, caput, do Código Civil:

"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."

Com efeito, é ação proposta pelo proprietário que não tem a posse do imóvel, contra o não proprietário que a detém, com o escopo de recuperar o bem, cujo domínio lhe pertence. O fundamento da ação é o domínio do bem.

Em uma ação reivindicatória, a parte autora, como titular da propriedade, pleiteia sempre a restituição da coisa sobre a qual está momentaneamente impossibilitado de exercer os direitos básicos de usar e fruir (Paulo Tadeu Haendchen e Rêmolio Letteriello, *Ação Reivindicatória*, 4a ed., Saraiva, São Paulo, 1988, p. 16), sendo tal ação um instrumento jurídico à disposição do titular do domínio para requerer a restituição da coisa de quem injustamente a possua ou detenha. Nesse passo, deve o promovente demonstrar o domínio, a adequada individuação da coisa vindicada e a posse injusta do promovido.

In casu, restou comprovado que o apelante detém a propriedade de 50% do imóvel objeto da lide (cf. matrícula às fls. 12/17), contudo, não logrou êxito o autor em demonstrar a posse injusta do apelado sobre o bem.

Da análise dos autos, verifica-se que foi expedido

mandado de constatação para averiguar a situação do imóvel e esclarecer quem efetivamente reside nele. Conforme relatado na certidão de fls. 234, o oficial de justiça diligenciou no local, onde encontrou o imóvel vazio e sem ninguém que o atendesse à porta. O zelador do edifício, Sr. Elielton, informou que a proprietária, Sra. Clélia de Moraes Ferreira, teria sido "levada" para residir fora de São Paulo, na Comarca de São Sebastião/SP, por um senhor de nome "Ronaldo", que se apresentou como seu parente. De acordo com o zelador, durante mais de um ano, Ronaldo e sua esposa, cujo nome não foi identificado, teriam residido no imóvel, mas, após algum tempo, se mudaram para local desconhecido, passando a visitar o imóvel esporadicamente, sem data ou horário fixos, permanecendo ali por alguns dias antes de viajar para outros destinos. O zelador ainda afirmou que, no momento da visita do oficial, o imóvel não era ocupado por ninguém, sendo apenas visitado ocasionalmente pelos supostos "parentes" da proprietária.

Contudo, o apelado Ronaldo contestou a ação, alegando que ocupa o imóvel na qualidade de representante do coproprietário Luiz Roberto Ferreira, enteado da Sra. Clélia e primo do próprio apelado, justificando sua permanência no imóvel e alegando que detém a posse do bem com a anuência do coproprietário (fls. 46).

Inobstante o apelante questionar a anuência do coproprietário, Luiz Roberto Ferreira, por não haver nos autos qualquer prova de que o apelado tenha obtido autorização do referido coproprietário para permanecer no imóvel, é importante salientar que a posse precária não configura esbulho possessório, sendo necessário que o apelante apresente provas concretas de que a posse do apelado está de fato prejudicando o seu direito de propriedade.

Dessa forma, não se configura a posse injusta do apelado, uma vez que, apesar de sua presença esporádica no imóvel, não foi demonstrado que ele tenha a posse exclusiva ou que tenha utilizado o imóvel de forma contínua e com o intuito de excluir o proprietário do seu direito de uso. A posse alegada pelo apelado não foi suficiente para caracterizar a ocupação ilegal.

Assim, a alegação de que o apelado tem a intenção de

usucapir o imóvel não encontra respaldo nas provas apresentadas, uma vez que não houve demonstração de que o apelado tenha cumprido os requisitos legais para a configuração da usucapião, como a posse mansa e pacífica por tempo superior ao exigido pela legislação.

Nesse sentido:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. TÍTULO DE PROPRIEDADE. INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM. POSSE INJUSTA NÃO COMPROVADA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Conforme previsão do art. 1.228 do Código Civil, 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. 2. Para a procedência do pedido de imissão na posse, exige-se a prova do domínio, a individualização do bem e a configuração da posse injusta. 3. Na hipótese, trata-se de ação de imissão de posse, na qual a autora, embora tenha demonstrado a titularidade do bem, não comprovou a posse injusta, razão pela qual deve ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido inicial. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJ-GO 5490718-48.2020.8.09.0006, Relator: DESEMBARGADOR CARLOS ROBERTO FAVARO, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/12/2023)

Destarte, deu correta solução à lide o i. magistrado *a quo*, razão pela qual a manutenção do decisum, por seus próprios e acertados fundamentos é medida que se impõe.

Para evitar a oposição desnecessária de embargos de declaração, cujo cabimento, de acordo com o princípio da boa-fé processual, deve se limitar à correção de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, ressalta-se que não é obrigatória a menção expressa aos dispositivos legais para que se configure o prequestionamento. O essencial é que as questões tenham sido debatidas e decididas, como ocorreu no presente caso. Dessa forma, todos os dispositivos normativos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suscitados pelas partes foram analisados e debatidos.

Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, "o prequestionamento consiste na apreciação e solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas relativas à norma apontada como violada, não sendo necessária a citação expressa do dispositivo legal" (REsp nº 155.621/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida à autora, às fls. 33.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator