



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408616

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006811-86.2023.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO ITATIBENSE DA SAUDADE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MUNICIPIO DE ITATIBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.377

APELAÇÃO Nº 1006811-86.2023.8.26.0281

COMARCA: ITATIBA

APTE.: ASSOCIAÇÃO ITATIBENSE DA SAUDE

APDO.: MUNICÍPIO DE ITATIBA

MM. JUÍZA: FABIOLA BRITO DO AMARAL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pedido de indenização por danos materiais, nos termos do artigo 485, inciso V, do CPC, e julgou improcedentes os demais pedidos. Insurgência da autora. Demanda que pressupõe um proprietário não possuidor, que age contra um possuidor não proprietário e cujo sucesso reclama a reunião, ao menos, de dois elementos: o domínio do autor e a posse injusta do réu. Hipótese dos autos em que não houve comprovação de posse injusta por parte do réu. Imóvel de propriedade do Município de Itatiba que foi dado em concessão à associação autora, pelo prazo de 35 anos. Concessão revogada antes do término do prazo, por desvio de finalidade, com a retomada do imóvel pela municipalidade. Alegação da associação autora de que a municipalidade, indevidamente, tomou posse também de imóvel vizinho, de sua propriedade. Descabimento. Associação autora que, durante o período de concessão e sem prévia anuência da municipalidade, ergueu construção que ocupou os dois terrenos. Bem indivisível, não havendo possibilidade de sua retomada parcial. Impossibilidade de arbitramento de aluguéis em favor da associação autora, uma vez que foi ela a responsável pela construção que unificou as propriedades. Danos morais não configurados. Questões que já foram discutidas nos autos do Processo nº 0007048-60.2011.8.26.0281, envolvendo as mesmas partes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de

sentença que, nos autos de ação reivindicatória, cumulada com arbitramento de aluguel e indenização por danos materiais e morais, movida por Associação Itatibense da Saudade em face do Município de Itatiba, extinguiu o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pedido de indenização por danos materiais, face à ocorrência de coisa julgada, nos termos do artigo 485, inciso V, do CPC, e julgou improcedentes os demais pedidos formulados.

Face à sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em *“10% do valor atualizado da causa (conforme artigo 85, §2º, do CPC), ressalvada, entretanto, a gratuidade da justiça já deferida”* (fl. 254).

Irresignada, insiste a autora, nas razões de seu inconformismo, que o município requerido cedeu o imóvel da Rua Carlos Busca, nº 86, para ampliação de sua sede social e autorizou o avanço das obras, mas, após a extinção da concessão, retomou também o imóvel da Rua Carlos Busca, nº 80, que sempre foi de propriedade da requerente, alegando que os mesmos eram indivisíveis, estando há 13 anos na posse desse último imóvel sem pagar qualquer tipo de aluguel ou indenização, em evidente má-fé. Aduz que bastava dividir os dois imóveis internamente, conforme as metragens da matrícula, sendo perfeitamente possível a reintegração apenas do imóvel pertencente à municipalidade. Requer, assim, a reforma da r. sentença, para o julgamento de procedência da ação, para que seja imitada na posse do imóvel da Rua Carlos Busca, nº 80, e o município requerido obrigado a dividi-lo internamente, bem como para que seja condenado ao pagamento de indenização por danos materiais e morais (fls. 269/276).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 282/309).

É O RELATÓRIO.

A irresignação não prospera.

Como é cediço, a ação reivindicatória de imóvel tem como fundamento o direito do proprietário de reaver seu bem de quem quer que

injustamente o possua ou detenha, conforme disposição expressa do artigo 1.228, *caput*, do Código Civil.

Fundamentada em tal norma, a jurisprudência pacificou os requisitos para o deferimento do pleito reivindicatório, sendo esses: a) prova da propriedade; b) individualização do bem; e c) comprovação da posse injusta.

Na hipótese dos autos, a prova de propriedade e a individualização do bem são indiscutíveis, uma vez que os documentos de fls. 2, 24 e 42, dão conta de ambos.

Já com relação à demonstração de posse injusta, por sua vez, há que se precisar, antes de mais nada, o sentido da expressão “que injustamente a detenha”, que, conforme o artigo 1.228 do Código Civil, é pressuposto necessário para o surgimento da pretensão reivindicatória.

Para tanto, mister definir duas acepções em que o termo injustiça e seus derivados podem ser empregados para qualificar a posse de certa coisa: o sentido amplo de possuir injustamente, e o sentido específico.

Tomada no sentido amplo, ou lato, a posse injusta, ou possuir injustamente, como dispõe referido artigo, é aquela que repugna ao direito, ou seja, que não encontra no ordenamento jurídico qualquer razão lícita para existir. Em suma, é aquela posse que não está baseada em qualquer fundamento jurídico suficiente e apto a justificar sua existência ou manutenção.

No sentido estrito ou específico, no entanto, a posse somente será injusta se for violenta, clandestina ou precária, nos termos do artigo 1.200 do Código Civil. Para fins de verificação do surgimento da pretensão reivindicatória, o sentido de “possuir injustamente”, que deve ser analisado, é aquele designado como sentido lato ou amplo. Isso porque o direito do proprietário de possuir (o *ius possidendi*), pode ser violado de diversas maneiras, para além da violência, clandestinidade ou precariedade da posse pelo não-proprietário, violações em relação às quais, o direito não pode permanecer indiferente. Ademais, a própria

indissociabilidade entre a ação reivindicatória e o direito de propriedade, para sua proteção e garantia, conduz o intérprete a tal conclusão.

A posse injusta, portanto, é aquela que não encontra razão lícita para existir.

Na hipótese dos autos, contudo, não se verifica posse injusta do Município de Itatiba sobre o imóvel de matrícula nº 001198, localizado à Rua Carlos Busca, nº 80.

Conforme assinalou o douto Juízo *a quo*, com base nos elementos de prova constantes nos autos:

“É fato incontroverso que requerente e requerido são proprietários de terrenos vizinhos situados à Rua Carlos Busca, nº 80, Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade de Itatiba/SP. Também não há discussão sobre o fato de o MUNICÍPIO ter dado em concessão o seu imóvel à Associação requerente pelo prazo inicial de 35 anos, iniciando-se em 11/08/1981 e com término previsto em 06/07/2016.

Contudo, por ato do chefe do Executivo local, a concessão foi revogada em 16/09/2011, ou seja, 05 anos antes do término previsto. A inicial alega que “[...] por um equívoco, quando a Prefeitura foi reintegrada de seu imóvel (Matrícula nº 11726), acabou tomando posse também do imóvel de propriedade da requerente, de nº 80, que é ao lado (Matrícula de nº 01198) e está usando-o indevidamente desde então” (fl. 04).

Ou seja, a tese autoral é no sentido de que o ente público, mais do que reintegrar sua propriedade, se apossou indevidamente do terreno que cabia à Associação.

Deste modo, requer a reintegração do imóvel, além de indenização por danos materiais e morais. Os danos materiais diriam respeito ao pagamento de aluguéis pelo tempo em que a propriedade vem sendo usada pelo MUNICÍPIO até o limite do prazo prescricional.

No entanto, e em que pese a argumentação trabalhada pela parte autora, a verdade é que a inicial omitiu fatos de suma relevância, especialmente a informação de que boa parte dos pedidos já foram objeto de decisão judicial de mérito com

trânsito em julgado. Vejamos.

Em primeiro lugar, é de se enaltecer que a concessão do imóvel vizinho não foi revogada por mera liberalidade do então prefeito, mas porque havia evidências de que a Associação vinha desviando a destinação do imóvel (cedido pelo ente público), de modo que o estava alugando para a realização de festas particulares de terceiros que não eram seus associados contrariando seu estatuto. Isso foi indicado de modo expresso no Acórdão da ação nº 0007048-60.2011.8.26.0281 (fl. 121).

Ocorre que, durante o tempo em que gozava da concessão do espaço público, a requerente sem fazer caso de que a concessão era por tempo definido optou por realizar uma construção que ocupou os dois terrenos. Não há qualquer demonstração nos autos (assim como não havia no processo anterior) de que o MUNICÍPIO tenha anuído a tal construção que, na prática, unificou as duas propriedades.

Significa que, quando foi reaver o imóvel público cuja concessão havia sido revogada, o MUNICÍPIO deparou com uma situação fática específica e a qual não havia dado causa, isto é, a união dos dois terrenos sob uma mesma construção.

O argumento utilizado pela requerida é no sentido de que o pedido de indenização por dano material formulado na presente ação não se confunde com aquele formulado no processo anterior, já que o antigo julgado somente teria feito constar que a Associação não faria jus ao recebimento de aluguel “quanto à parte do salão que foi construída sobre a propriedade da Prefeitura” (fl. 237), além de que não faria jus “à indenização quanto às benfeitorias realizadas no imóvel cedido pelo Município” (fl. 238).

Equivoca-se a requerente. Na ação anterior a Associação ofereceu reconvenção justamente com a finalidade de exigir indenização por danos materiais consistentes no arbitramento de aluguéis com base no terreno pertencente a ela. Não há qualquer dúvida neste sentido, além de não haver dúvida de que a r. Sentença e o v. Acórdão fizeram menção expressa a este fato:

“[...] Assim, tendo a ré dado causa a revogação da concessão de direito real de uso, não há lastro para condenar a autora/reconvinda ao

pagamento de alugueres, mesmo porque o imóvel foi construído em parte pertencente à municipalidade e outra que pertence à associação ré/reconvinte. Por tratar-se de bem indivisível não é possível a reintegração parcial no imóvel” (trecho da sentença, com cópia em fl. 117).

“[...] Por outro lado, a apelante também não faz jus ao recebimento de aluguel do Município quanto à parte do salão que foi construída sobre a sua propriedade. É certo que o salão no qual funciona a sede da associação apelante está construído sobre dois terrenos, um de sua propriedade e outro do Município. No entanto, não há que se falar em esbulho, visto que em nenhum momento o Município ocupou a área de propriedade da apelante. Com efeito, embora a apelante tenha construído edificação enquanto cessionária dos direitos de propriedade, não pode impor ônus ao Município, ao qual ele sequer anuiu, sob a alegação de que a construção seria indivisível. Ora, a apelante pretende se beneficiar da própria torpeza, visto que a cessão de direitos foi extinta em razão do desvio de finalidade por ela provocado, e busca, neste momento, reaver o valor do aluguel do próprio Município, o qual sequer manifestou interesse no uso do salão por ela construído, mas apenas na reintegração da posse daquilo que já era seu” (trecho do Acórdão, com cópia em fls. 121/122 grifos meus)” (fls. 251/253) (g.n.).

Ou seja, da análise do quanto decidido nos autos do Processo nº 0007048-60.2011.8.26.0281, resta claro que a construção erguida sobre os dois imóveis se deu à revelia do Município de Atibaia. E ao contrário do que alega o apelante, não há como “dividir os dois imóveis internamente, conforme as metragens da matrícula, sendo perfeitamente possível a reintegração apenas do imóvel pertencente à municipalidade”, uma vez que, como apontado na sentença proferida naqueles autos (fls. 113/117), por se tratar de bem indivisível, não é possível sua reintegração de posse.

Correto, portanto, o indeferimento do pedido reivindicatório, uma vez não verificada posse injusta por parte do município apelado, bem como da indenização por danos materiais, consistente na condenação do município apelado ao pagamento de aluguéis pelo uso do imóvel de matrícula nº 001198, questões que já foram discutidas nos autos do Processo nº 0007048-60.2011.8.26.0281, envolvendo as mesmas partes.

Descabido, igualmente, o arbitramento de indenização por danos morais, pois, conforme bem assinalou o *decisum*:

“...Não se vislumbra no caso em tela algum ato ilícito praticado pelo requerido, principalmente se considerarmos que a reintegração da posse foi ratificada judicialmente.

O fato de a Associação requerente ter sido privada do uso de sua propriedade não decorre de má-fé do MUNICÍPIO, mas sim de culpa que recai exclusivamente à própria autora. Afinal, conforme já apontado, foi a Associação quem optou sem autorização ou anuência por edificar uma obra indivisível que avançou sobre terreno pertencente ao ente público” (fl. 254).

E ainda:

“...É importante ressaltar que este Juízo não está suprimindo o direito da requerente à sua propriedade, bem como não está definindo que o requerido poderá deter a posse eterna de bem que não lhe pertence.

Todavia, a devolução do imóvel pertencente à Associação depende de obra a ser custeada pela própria requerente vez que foi a autora quem deu causa à presente indivisibilidade. Somente após a execução da obra e a demonstração a respeito da separação física dos imóveis é que poderá haver justa requisição da parte que lhe cabe” (fl. 254).

Dessa forma, nada justifica a reforma da r. sentença apelada, que deve ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelo autor para 11% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, ressalvados os benefícios da justiça gratuita

MÁRCIO BOSCARO
Relator