



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005253-93.2020.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que são apelantes BENEDITO MARCIANO NETO e SANDRA MARIA DE JESUS MARCIANO, é apelado IMOBILIARIA PARQUE RESIDENCIAL SCAFFIDI LTDA..

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, 29 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 7242 (JV)

Apelação nº. 1005253-93.2020.8.26.0278

Apelante: BENEDITO MARCIANO NETO

Apelado: IMOBILIÁRIA PARQUE RESIDENCIAL SCAFFIDI LTDA

Comarca: ITAQUAQUECETUBA

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Esbulho. Sentença de improcedência. Insurgência. Descabimento. Incumbia aos autores comprovarem não apenas o exercício da posse sobre o imóvel, mas também a legitimidade dessa posse, especialmente considerando as obrigações contratuais pactuadas no contrato de compromisso de compra e venda. Art. 561 do CPC. Autores que não realizaram a quitação do compromisso de compra e venda de imóvel. Alegação de recusa de recebimento de valores pela requerida que é descabida. Neste caso caberia aos autores ajuizarem ação de consignação em pagamento. Inexistência de provas da posse direta ou indireta sobre o bem. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 265/267 que JULGOU IMPROCEDENTES os pedidos, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Inconformado, recorre o autor, sustentando, em brevíssima síntese que “sofreram esbulho possessório pela ré, que teria invadido o imóvel, danificado cercas e iniciado construções no local”; que a “ré se encontra impedida de receber qualquer prestação, por conta do ajuizamento da Ação Civil Pública (Processo nº 0003025-37.1998.8.26.0278), devendo orientar os seus clientes a procederem com depósito judicial, naqueles autos.” Requerem a procedência da ação, a fim de que sejam reintegrados na posse do imóvel,

bem como seja procedido o embargo da obra e a demolição das construções.

Recurso regularmente processado, com preparo e com resposta.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse cumulada com obrigação de não fazer com pedido de tutela de urgência, em face da Imobiliária Parque Residencial Scaffidi Ltda., ajuizada pelos autores sob o argumento de que são possuidores do lote nº 30, da quadra 44, situado no Parque Residencial Scaffid II, em Itaquaquecetuba/SP, desde 1994, conforme contrato de compromisso de compra e venda. Alegam que em 03 de julho de 2020, sofreram esbulho possessório pela ré, que teria invadido o imóvel, danificado cercas e iniciado construções no local; que a ré se encontra impedida de receber qualquer prestação, por conta do ajuizamento da Ação Civil Pública (Processo nº 0003025-37.1998.8.26.0278), devendo orientar os seus clientes a procederem com depósito judicial, naqueles autos. Requerem que sejam reintegrados na posse do imóvel, bem como seja procedido o embargo da obra e a demolição das construções.

A sentença foi de improcedência e merece ser mantida.

A ação de reintegração de posse visa à proteção da posse em caso de esbulho, por força do que dispõe o art. 1.210 do Código Civil, *“in verbis”*: *“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”*.

E, ainda, *“O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho”* (art. 560 do CPC), incumbindo ao autor provar a prova da posse anterior e do esbulho praticado pelo réu (art. 561, inc. I e II).

Acrescenta-se que *“Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”* (art. 1.196 do Código Civil).

Com efeito, nas ações de reintegração e manutenção de posse Incumbe ao autor provar cumulativamente :*I - a sua posse; II - a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbacão ou do esbulho; IV - a continuacão da posse, embora turbada, na açao de manutençao, ou a perda da posse, na açao de reintegraçao.*” (Art. 561 do CPC).

Assim, cabia aos autores comprovarem não apenas o exercicio da posse sobre o imóvel mas cumulativamente a legitimidade dessa posse, especialmente considerando as obrigaçoes contratuais pactuadas no contrato de compromisso de compra e venda.

Pois bem.

Na espécie, os autores não provaram que são proprietários do imóvel, pois em que pese haverem firmado contrato de compra e venda, não o quitaram.

E, a alegaçao de recusa de recebimento de valores pela requerida é descabida já que se este fosse o caso poderiam entrar com açao de consignaçao em pagamento.

Ainda, inexistem provas de que os autores exerceram a posse direta ou indireta sobre o bem.

Assim, o pedido de reintegraçao do bem não merece ser acolhido quando baseado somente na propriedade dos autores decorrente do contrato de compra e venda do imóvel.

Em casos análogos, já decidiram este Eg. Tribunal:

APELAÇÃO. Açao de Reintegraçao de Posse. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. 1. Ausência de comprovaçao do exercicio de posse anterior pelos requerentes. Pretensao dos autores baseada somente na propriedade do bem em razao de contrato de compra e venda. Inadimplência do financiamento do imóvel e superveniente distrato firmado entre as partes. 2. Conjunto probatório a indicar a legitimidade da posse dos requeridos. Esbulho não comprovado. Impossibilidade de invocaçao da proteçao possessória. Inteligência do art. 1196 do Código Civil e art. 560 do Código de

Processo Civil. 3. Possibilidade de indenização pelas supostas benfeitorias realizadas afastada. Ausência de comprovação de qualquer obra de melhoria ou conservação. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação Cível 1003458-57.2024.8.26.0037; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2025; Data de Registro: 03/04/2025) (g.n.)

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de rescisão c.c. reintegração – Pretensão da requerida a ser indenizada pelas supostas benfeitorias realizadas no imóvel, nem mesmo comprovadas – Ocupação decorrente de contrato de compra e venda inadimplido, cuja rescisão é de rigor, conforme bem decretado – Possibilidade de perda das quantias pagas, assim como do direito à indenização pelas benfeitorias, pelo longo tempo de ocupação indevido do imóvel frente ao pagamento irrisório das parcelas do preço – Precedentes deste E. Tribunal – Sentença reformada nesse tocante – Recurso da autora provido. (TJSP; Apelação Cível 1000071-73.2020.8.26.0619; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/09/2022; Data de Registro: 09/09/2022)

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Por fim, fica prequestionada toda a matéria alegada neste recurso, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso**, majorando-se a verba honorária sucumbencial a ser arcada pelos autores para o patamar de 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa.

Pedro Paulo Maillet Preuss – relator