



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000396-50.2021.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante MIRON FERREIRA MENDES, é apelado CALEFFI & CALEFFI PROTEÇÃO E SEGURANÇA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000396-50.2021.8.26.0510

Apelante : Miron Ferreira Mendes.
Advogado : Tiago Garcia Zaia (Fls: 156).
Apelado : Caleffi & Caleffi Proteção e Segurança Ltda.
Advogados : Adan da Cruz (Fls: 13) e outro.
Interessado : Carlos Gomes.
Advogado : Israel Corte (Fls: 164).
Comarca: Rio Claro
Voto nº 20636
gdv

AÇÃO DE MANUTENÇÃO DA POSSE C.C. LUCROS CESSANTES. RECONVENÇÃO. Sentença que julgou a ação principal parcialmente procedente, para determinar a reintegração do autor na posse da área esbulhada, condenando os réus solidariamente a pagarem indenização equivalente a 8,59% do valor do mensal dos alugueres contratados pelo autor junto ao corréu Miron pela totalidade da área, iniciando-se a partir de 24/03/2021 até a data da reintegração efetiva da posse; e improcedente a reconvenção. O réu arcará com 2/3 das custas e despesas, além de honorários fixados em 7% do valor da causa; o autor arcará com 1/3 das custas e despesas, além de honorários de 3% ao procurador dos réus na ação principal. Na reconvenção, o reconvinte arcará com as custas e despesas, além de honorários fixados em R\$ 4.000,00. **Inconformismo do corréu Miron.** Preliminares de cerceamento de defesa e julgamento 'extra petita', afastados. Mérito. Perícia que concluiu que o corréu Carlos se utilizou de uma área bem maior do que aquela acordada em contrato. Ausência de provas de que o autor e o corréu Carlos trabalhavam de forma compartilhada. Devida a reintegração na posse. Lucros cessantes. Artigo 952 do Código Civil. Prejuízos decorrentes da supressão indevida da fruição do bem. Fixação com base no contrato de locação vigente entre o autor e o corréu/apelante que reflete a expressão econômica pela utilização do imóvel, se mostrando razoável. Condenação mantida. Sucumbência. Inobservância do estabelecido pelo §2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil no que tange à ação principal. Honorários alterados. Honorários da reconvenção, mantidos. Sentença reformada em parte. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Cuida-se de apelação interposta pelo corréu Miron Ferreira Mendes (fls. 701/718) contra a r. sentença que julgou a ação principal parcialmente procedente, para determinar a reintegração do autor na posse da área esbulhada (fls. 596),

condenando os réus solidariamente a pagarem indenização equivalente a 8,59% do valor do mensal dos alugueres contratados pelo autor junto ao corréu Miron pela totalidade da área (fls. 27/ss), iniciando-se a partir de 24/03/2021 (fls. 588) até a data da reintegração efetiva da posse, acrescidos de correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir dos vencimentos, substituídos pela taxa Selic a partir da citação. O réu arcará com 2/3 das custas e despesas, além de honorários fixados em 7% do valor da causa; o autor arcará com 1/3 das custas e despesas, além de honorários de 3% ao procurador dos réus. A r. sentença também julgou improcedente a reconvenção, condenando o reconvinte às custas e despesas, além de honorários fixados em R\$ 4.000,00 (fls. 671/677).

Inconformado, **o corréu alega que** o autor ingressou com a ação de manutenção de posse sob o argumento de que há mais de uma década é locatário de pátio de propriedade do recorrente, com área total de 13.600 m², onde desempenha atividade de estacionamento de caminhões, mas que a partir de 06/2020 passou a ser prejudicada pela utilização indevida de área pelo corréu Carlos. O autor reconhece que na área constante no contrato (13.600 m²) deveria respeitar um espaço de 1.500 m², destinada a movimentação de cargas utilizada pelo corréu Carlos, todavia, aduz que ele está utilizando área superior a acordada, razão pela qual ingressou com a ação, que resultou na r. sentença aqui impugnada.

Neste recurso alega, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, tendo em vista que requereu a produção de prova oral, bem como depoimento pessoal do representante do autor para confirmar a inocorrência da turbação e, por fim, esclarecimentos no que tange a prova pericial, que não foram deferidos, tendo em vista que sobreveio a r. sentença, que entendeu desnecessárias. Sustenta, ainda preliminarmente, que houve julgamento 'extra petita', uma vez que o autor postulou em sua inicial indenização por lucros cessantes no montante de R\$ 54.440,00, levando em consideração que o espaço invadido corréu, que comporta 12 veículos bitrens, considerando que a diária custa R\$ 22,00; porém, o D. Juízo 'a quo' condenou os réus solidariamente a pagarem indenização equivalente a 8,59% do valor do mensal dos alugueres contratados pela totalidade da área.

No mérito, afirma que inexistente turbação, bem como danos suportados pelo locatário em razão de ter sido privado da utilização integral da área locada, já

que ficou demonstrando documentalmente que a área total do pátio é superior àquela mencionada no contrato firmado entre as partes. Aduz que mesmo que se considerasse utilização de área superior a 1500m² pelo corréu Carlos, ainda assim, o locatário utilizou durante todo o contrato metragem superior a 12.100m², seja pela utilização compartilhada da área do corréu Carlos, seja pela utilização de pequena área ao lado da guarita de acesso, de aproximadamente 500m². Defende que não violou a boa-fé contratual objetiva, tampouco contrariou comportamento próprio praticado anteriormente, ao afirmar que a utilização da área pelo locatário se deu em metragem superior à indicada no contrato. Relata que as imagens apresentadas retratam o histórico de projeção da ocupação por parte do autor e corréu, sendo possível concluir que no decorrer dos anos sempre trabalharam de forma compartilhada, inclusive, com o autor ocupando área dos réus. Pontua que, como o perito do juízo aduziu, existe equívocos no levantamento juntado pelo autor, tanto que a área que indica ser delimitada para o corréu Carlos é inferior ao constante do contrato (deveria ser 1.500 m² e nos croquis consta como 1.100 m²).

Assevera que a condenação de lucros cessantes pressupõe prova inequívoca de dano material, o que não foi apresentado pelo autor, já que não comprovou minimamente quais os valores faturados em períodos anteriores a suposta turbação e qual a queda de faturamento experimentada em razão da suposta utilização de área menor. Defende, por fim, que a sucumbência deve ser readequada, fixando-a no valor mínimo de 10% sobre o valor da causa atualizado ou, ainda, sobre o pedido julgado improcedente, aos termos do artigo 85, § 2º do CPC na ação principal; e reduzidos na reconvenção para R\$ 1.000,00. Requer a anulação da r. sentença ou, subsidiariamente, a sua reforma.

Contrarrazões às fls. 725/738.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, afasto a alegação de cerceamento de defesa.

Como é sabido, a prova destina-se, de maneira precípua, ao magistrado, a quem cabe, com absoluta exclusividade, o exercício de um prévio juízo de

verossimilhança, relevância e pertinência acerca de cada um dos requerimentos para produção de provas, independentemente de impugnação pela parte contrária.

Nesse sentido, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil admite que o juiz determine as provas pertinentes para a instrução do feito, indeferindo aquelas inúteis ou protelatórias.

In casu, a produção de outras provas (no caso, oitiva das partes e testemunhas) seria desnecessária, vez que a versão das partes já foi deduzida tanto na inicial, como na contestação, não sendo necessária a oitiva de testemunhas. Os esclarecimentos adicionais quanto a perícia também não se mostram necessários, uma vez que o estudo já apresentou as informações relevantes para a solução da lide.

Da mesma forma, não prevalece a alegação de julgamento extra petita, uma vez que se denota dos autos que o autor requereu a condenação por lucros cessantes no valor de R\$ 54.440,00, levando em conta que no espaço que alega ter sido invadido comportava 12 veículos bitrens, que a diária custa R\$ 22,00, e que o espaço está sendo usado de forma permanente. Todavia, o D. Juízo 'a quo', ao estabelecer os lucros cessantes com base no valor da locação, apenas concedeu a reparação em menor extensão, mas em conformidade com o pedido de condenação.

No mérito, o recurso merece parcial provimento.

Inicialmente, observa-se que o corréu Miron firmou um contrato de locação com o autor em 2010, tendo como objeto parte de sua propriedade, que seria utilizado como pátio de estacionamento de caminhões pelo apelado (fls. 70/74). Verifica-se, também, que em 2019 o corréu Miron firmou outro contrato de locação com o autor, no qual ficou estipulado que parte da área antes locada a ele (1.500 m², dos 13.600m²) passaria a ser locada ao corréu Carlos, que desenvolveria atividades naquele local (fls. 27/32).

Porém, o autor ingressou com a ação alegando que o corréu Carlos está invadindo parte do espaço locado por ele, lhe causando prejuízos, uma vez que,

com a diminuição, deixam de receber caminhões por falta de espaço físico.

Feitas essas ressalvas, conforme concluído pelo perito judicial, a área apresentada conforme contrato é de 13.600 m², mas não inclui uma pequena área ao lado da guarita de acesso. Aponta também que o corréu Carlos Gomes se utilizou de uma área bem maior do que aquela acordada em contrato:

“4 – Conclusões.

Após verificação de toda a documentação, desenhos apresentados pelas partes, concluímos que a área apresentada conforme contrato é de 13.600 m², mas não inclui uma pequena área ao lado da guarita de acesso (fig. 01). No levantamento topográfico ambas as partes incluíram essa pequena área para compor o trabalho deixando claro que a área total seria em torno de 14.300 m², somando os 13.600 + 500 área estimada daria 14.100 m², valor esse bem próximo ao levantamento.

Área utilizada pelo Sr. Carlos Gomes conforme contrato é de 1.500 m² para movimentação de empilhadeiras e demais manobras, conforme apresentado nas fotos que retratam a evolução da área, ficou claro que após o ano de 2020 o Sr. Carlos Gomes se utilizou de uma área bem maior do que aquela acordada em contrato, sendo apresentada conforme levantamento topográfico contratado pelo Sr. Miron e apresentado nos autos.

A área excedente ocupada é de 1.039,50 m², deixando claro que o Sr. Carlos Gomes ultrapassou os 1.500m², conforme contrato.” (fls. 599 - grifamos).

Portanto, não prospera a alegação de que o autor exerce posse além da contratada, posto que no contrato não foi incluída a área de 500m², referente a guarita. Além do mais, como bem pontuado pelo D. Juízo 'a quo', ainda que essa pequena área seja utilizada pelo autor, mesmo não constando no contrato, verifica-se aplicável a teoria da "surrectio" ao caso:

“De qualquer forma, considerando que o autor já vinha exercendo a posse integral da área havia praticamente dez anos, se mostra contra a boa-fé contratual que o réu Miron venha depois de tanto tempo discutir a exata extensão da área locada : mostra-se aplicável a teoria da "surrectio", que é entendida pela doutrina moderna como uma das figuras que compõem o princípio da boa-fé objetiva, o qual veda o “venire contra factum proprium”, que significa que ninguém está autorizado a contrariar um comportamento próprio praticado anteriormente, pois acarretaria em quebra da expectativa antes gerada e consequente ofensa à lealdade Contratual (trecho extraído do acórdão de processo nº 0003468-07.2013.8.26.0619, TJSP, j. 14.04.2016) Ainda, constitui a “surrectio” uma figura nova idealizada na aplicação do tempo e na consequente aquisição de uma situação jurídica subjetiva. É caracterizada pelo comportamento de um contratante que impõe ao outro a representação de que o direito podia ser exercido. Inafastável, portanto, a justa expectativa de vedação ao comportamento contraditório (TJSP, Ap

1003219-60.2016.8.26.0481, j. 03/08/2017).

Ou seja, ainda que o direito à posse da área integral pelo autor não fosse originalmente previsto, a prática reiterada, durante a execução do contrato, teria acabado por gerá-la.” (fls. 676).

No mais, diferentemente do que alega o apelante, as imagens apresentadas, que retratam o histórico de projeção da ocupação por parte do autor e corréu, não são suficientes para comprovar que no decorrer dos anos o autor e o corréu Carlos sempre trabalharam de forma compartilhada, inclusive, com o autor ocupando área dos réus.

Ressalta-se, também, que o único questionamento apresentado ao perito nesse sentido, e no momento oportuno, contou com a resposta do autor, e não do 'expert' (No período noturno os caminhões que pernoitam ocupam áreas destinadas ao uso pelo Sr. Carlos? R: Não, conforme relato do Sr. Caleffi na presença do Sr. Miron. – Fls. 602), situação que corrobora a ausência de provas sobre a alegação de compartilhamento.

Certo, também, que o próprio perito reconheceu os equívocos no contrato firmado em 2019, “baseado em uma imagem do Google como referência de posicionamento do espaço físico do local (pag.32), deixando delimitado de forma precária onde seria a área destinada ao Sr. Carlos Gomes” (fls. 597). Entretanto, tais informações foram consideradas, e não elidem a conclusão apresentada pelo perito.

Portanto, era mesmo o caso de determinar a reintegração do autor na posse da área que exceder os 1.500 m² destinados contratualmente ao corréu Carlos, conforme identificada no trabalho pericial.

Em relação aos lucros cessantes, o artigo 952 do Código Civil determina que “*Havendo usurpação ou esbulho do alheio, além da restituição da coisa, a indenização consistirá em pagar o valor das suas deteriorações e o devido a título de lucros cessantes; faltando a coisa, dever-se-á reembolsar o seu equivalente ao prejudicado*”.

No caso dos autos, o valor a título de indenização foi fixado com base no contrato de locação vigente entre o autor e o corréu/apelante (1.039,50m² de área esbulhada / 12.100 m² de área contratualmente locada = 8,59% de área esbulhada com relação

à contratada), valor este que reflete, em concreto, a expressão econômica pela utilização do imóvel. Portanto, sua adoção como parâmetro de estimativa dos lucros cessantes é razoável, na forma do art. 402 do Código Civil, não se tratando de dano presumido e, sim, de apuração de prejuízos decorrentes da supressão indevida da fruição do bem.

E nesse sentido, como já decidiu este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO - GRATUIDADE DA JUSTIÇA - Pretensão da ré de deferimento da gratuidade da justiça - Descabimento - Hipótese em que não ficou demonstrada a impossibilidade de custeio dos gastos do processo sem prejuízo à subsistência própria - RECURSO DESPROVIDO. APELAÇÃO - AÇÃO POSSESSÓRIA - Pretensão de improcedência do pedido de reintegração de posse - Descabimento - Hipótese em que ficou configurada a melhor posse da autora. (...) - RECURSO DESPROVIDO. APELAÇÃO - AÇÃO POSSESSÓRIA - INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES - LUCRO PRESUMIDO - Pretensão de que seja afastada a indenização por lucros cessantes - Rejeição - Hipótese em que a autora faz jus a uma indenização a título de lucros cessantes, pela privação do uso do imóvel e pela ocupação gratuita e irregular do bem pela ré - Indenização estimada com base no valor da locação vigente à época do esbulho possessório - Razoabilidade do parâmetro adotado para fins de arbitramento, por apresentar vinculação concreta com o bem - Prejuízo que não foi meramente presumido - Observância ao art. 402 do Código Civil - Danos materiais mantidos - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1035637-20.2022.8.26.0100; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2023; Data de Registro: 11/08/2023).

Ação indenizatória de lucros cessantes, em razão de ocupação irregular de imóvel - Ação de imissão na posse julgada favoravelmente à autora - Sentença de procedência - Apelo da ré - Prescrição - Inocorrência - Ação de imissão na posse que interrompe o prazo prescricional para ajuizamento de ação indenizatória envolvendo o mesmo objeto questionado naquela ação petitória - Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - Sentença fundamentada - Nulidade não verificada - Mérito - Procedência da demanda - Art. 952, caput, do Código Civil - Posse injusta exercida pela ré a partir da citação na ação de imissão na posse - Citação que constitui o devedor em mora - Art. 240, do Código de Processo Civil - Esbulho configurado a partir de tal data - Lucros cessantes de tal data até a efetiva desocupação - Valor mensal do aluguel não questionado satisfatoriamente pela ré - Sentença mantida - Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 1004336-76.2016.8.26.0161; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024)

Por fim, quanto ao valor dos honorários sucumbenciais a serem pagos aos patronos do autor e dos réus na ação principal, observo que os percentuais fixados a

esse título (7% e 3% do valor da causa) não observam o estabelecido pelo §2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Sendo assim, os honorários advocatícios devidos ao patrono do autor devem ser fixados no percentual de 15% do valor da causa (R\$ 54.440,00), e os dos corréus em 10% sobre essa mesma base de cálculo, observado o grau de zelo dos profissionais, o lugar de prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelos advogados e o tempo exigido para o seu serviço (Código de Processo Civil, art. 85, §2º, incisos I a IV). O valor da causa deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

E nessa toada:

Agravo de Instrumento – Ação de inexigibilidade de débito – Cumprimento de sentença – Decisão que determinou o rateio dos honorários advocatícios entre as partes – Insurgência da exequente – Honorários que devem respeitar o mínimo legal previsto, independentemente de haver sucumbência recíproca – Decisão reformada – Provido o agravo.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2054070-93.2024.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2024; Data de Registro: 10/05/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SENTENÇA RECONHECEU A QUE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E PARTE LITIGANTE CONDENOU CADA AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 15% SOBRE O VALOR DA CAUSA PARA O PATRONO DA PARTE CONTRÁRIA. VALOR QUE DEVE INTEGRALIDADE. SER PAGO NA IMPOSSIBILIDADE DE RATEIO DA VERBA HONORÁRIA, O QUE SERIA INCLUSIVE CONTRÁRIO AO PATAMAR MÍNIMO PREVISTO NO ART. 85, § 2º DO CPC. DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo Instrumento RECURSO de 2328113-51.2023.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/03/2024).

Em relação à reconvenção, os honorários – fixados em R\$ 4.000,00 - ficam mantidos, tendo em vista o baixo valor dado à causa (R\$ 1.000,00) e o trabalho realizado pelo patrono do autor. O valor deverá ser atualizado a partir da fixação pela r. sentença pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA e acrescido de juros

de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

Sendo assim, de rigor a reforma da r. sentença, unicamente para readequar os honorários sucumbenciais referentes a ação principal.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso do corréu**, unicamente para readequar os honorários sucumbenciais referentes a ação principal.

ANA MARIA BALDY
Relatora