



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003533-57.2019.8.26.0624

Registro: 2025.0000419130

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1003533-57.2019.8.26.0624**, da Comarca de **Tatuí**, em que **são apelantes/apelados NORBERTO DOS SANTOS MANOEL, MICHELE DE FÁTIMA SIQUEIRA DOS SANTOS MANOEL, FERNANDO ROGÉRIO PRANDIMARTE (JUSTIÇA GRATUITA), GILMAR RODRIGUES LOPES, BRUNA DE OLIVEIRA, EDUARDO LUIS COLONE e LEILA ALINE DA CRUZ GIMENES BRANDIMARTE**, é **apelada/apelante VIVIANE APARECIDA TIUTIUNIC AZANHA**, **Apelados MILTON TIUTIUNIC LOPES, PAULO HENRIQUE CAMPOS FUSCO e ANA PAULA DE CAMPOS CARDOSO FUSCO**.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da **38ª Câmara de Direito Privado** do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conhecerem dos recursos dos correqueridos Bruna, Gilmar e Eduardo, e negaram provimento ao recurso dos demais correqueridos e da autora. V.U.**, de conformidade com o Voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores **SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), ANNA PAULA DIAS DA COSTA E FERNANDO SASTRE REDONDO**.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO
Relator
Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1003533-57.2019.8.26.0624

Aptes/Apdos: Norberto dos Santos Manoel, Michele de Fátima Siqueira dos Santos Manoel, Fernando Rogério Prandimarte, Gilmar Rodrigues Lopes, Bruna de Oliveira, Eduardo Luis Colone e Leila Aline da Cruz Gimenes Brandimarte

Apelados: Milton Tiutiunic Lopes, Paulo Henrique Campos Fusco e Ana Paula de Campos Cardoso Fusco

Apelado/Apelante: Viviane Aparecida Tiutiunic Azanha

Comarca: Tatuí

Juíza: Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty

Justiça Gratuita

Voto nº 16913

APELAÇÃO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Sentença de parcial procedência - Insurgência de um dos autores e de parte dos requeridos.

PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE - Corréus apelantes que tiveram indeferido seu pedido de assistência judiciária, mas deixaram de atender à determinação para recolhimento do preparo recursal - Deserção caracterizada (Art. 1.007, CPC) - Inadmissibilidade - Recursos que não comportam conhecimento (Art. 932, III, CPC).

COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - Demais correqueridos, também recorrentes, que defendem seu direito à posse com base na própria aquisição de fração ideal do imóvel dos autores - Coutora interditada que não integrou os referidos negócios - Coautor que, por não estar no gozo da plenitude de suas faculdades mentais, também se mostrou incapaz para a celebração de tais negócios, seja pessoalmente, seja mediante outorga de procuração - Conjunto probatório coligido aos autos que demonstra a ciência de parte dos referidos corréus acerca da incapacidade dos requerentes - Ausência de comprovação dos respectivos pagamentos pelos corréus apelantes que também contribui para o reconhecimento da irregularidade dos contratos particulares - Nulidade dos referidos negócios jurídicos categoricamente reconhecida pelo D. juízo sentenciante.

DIREITO À POSSE - Reconhecimento da nulidade dos

negócios jurídicos que, por consequência, afasta a hipótese de transmissão dos direitos possessórios dos autores sobre o imóvel - Ocupação pelos requeridos que acarretou esbulho possessório - Pedido de reintegração de posse que merece acolhida - Exceção precisamente observada pelo D. Juízo de primeiro grau com relação aos correqueridos que, já há mais de dois anos, edificaram sobre parte do imóvel e nele passaram a residir, posto que, nesse caso, alcançaram melhor posse - Hipótese em que se relega para as vias próprias o pleito de retomada do imóvel com base no direito de propriedade.

INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES - Ciência dos corréus apelantes acerca do vício da posse exercida sobre o imóvel dos autores que afasta sua boa-fé e, por consequência, seu direito ao ressarcimento pelas construções erigidas - Incidência da regra preconizada no Art. 1.255 do Código Civil - Manutenção da r. sentença de parcial procedência que se impõe - **RECURSO dos primeiros correqueridos NÃO CONHECIDO - RECURSO dos demais corréus e da autora NÃO PROVIDOS.**

VISTOS.

1. Cuidam-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 752/791, cujo relatório adoto, proferida pela D. juíza da 1ª Vara Cível, do Foro de Tatuí, Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty, que julgou procedente em parte a presente AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE que MILTON TIUTIUNIC LOPES e VIVIANE APARECIDA TIUTIUNIC AZANHA promovem contra EDUARDO LUIS COLONE, BRUNA DE OLIVEIRA, GILMAR RODRIGUES LOPES, FERNANDO ROGÉRIO BRANDIMARTE, LEILA ALINE DA CRUZ GIMENES BRANDIMARTE, PAULO HENRIQUE CAMPOS FUSCO, ANA PAULA DE CAMPOS CARDOSO FUSCO, NORBERTO DOS SANTOS MANOEL e MICHELE DE FÁTIMA SIQUEIRA DOS SANTOS MANOEL, o fazendo para: *“(...) determinar que os autores sejam restabelecidos na posse como poder de sua propriedade, com exceção da manutenção jurídica-economia, no momento, da posse dos réus PAULO HENRIQUE CAMPOS*

FUSCO e s/m (fl. 365)” (fls. 789). Ao final, condenou os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, os quais fixou em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

Apelaram os correqueridos Norberto e Michele, pleiteando a reforma do julgado, ao argumento de que, em síntese, diferentemente do quanto reconhecido pelo D. juízo sentenciante, seria regular o negócio jurídico pelo qual adquiriram sua parte do imóvel objeto de discussão nos autos, celebrado com o próprio coautor Milton, reiterando, nesse sentido, sua impugnação ao pleito de reintegração de posse deduzido na vestibular, com destaque para o próprio conjunto probatório já produzido (fls. 802/818).

De outro turno, apelaram os corréus Fernando e Leila, objetivando a reforma do julgado, asseverando, igualmente, da regularidade da aquisição de sua cota parte do imóvel em exame, sustentando, nesse sentido, a impossibilidade de reconhecimento da nulidade de tal negócio por mera presunção de que o coautor Milton não teria capacidade para outorgar procuração ao corréu Eduardo com poderes específicos para que esse entabulasse a alienação, destacando, outrossim, a má-fé de parte do autor em seu pedido de reintegração de posse, além de pleitearam, subsidiariamente, a retenção das benfeitorias por eles realizadas (fls. 819/834, que se fizeram acompanhar dos documentos de fls. 835/836).

Por sua vez, apelaram os corréus Gilmar e Bruna, pugnando, preliminarmente, pela concessão do benefício da gratuidade de justiça e, no mais, pela reforma da sentença, também sob o argumento de que seria legítimo o negócio pelo qual adquiriram sua respectiva fração do imóvel dos requerentes, parte esta que pertenceria exclusivamente ao coautor Milton e não sua irmã Viviane, com destaque para sua boa-fé (fls. 837/842, acompanhadas dos documentos de fls. 843/844).

Outrossim, apelou o correquerido Eduardo, objetivando, preliminarmente, a concessão do benefício da gratuidade de justiça, além de, no mais, pretender a reforma da sentença e a rejeição do pleito autoral, destacando a observância de todas as formalidades para a objetada alienação do imóvel objeto de discussão nos autos, cuja regularidade também defende (fls. 871/881, acompanhadas

dos documentos de fls. 882/884).

Por fim, apelou a coautora Viviane, pugnando pela reforma do julgado, mediante determinação de reintegração de posse também da parte do imóvel ocupada pelos corréus Paulo Henrique Campos Fusco e Ana Paula de Campos Fusco, sustentando, nesse sentido, a irregularidade da construção por eles erigida em sua propriedade, além de reiterar sua tese de nulidade dos negócios pelos quais os requeridos, todos, alegaram ter adquirido as áreas que compõem seu imóvel (fls. 848/861, que se fizeram acompanhar dos documentos de fls. 862/870).

Recursos tempestivos e contrarrazoados à fls. 888/901, 902/918, 919/933 e 934/950.

Manifestação do Ministério Público à fls. 959/965.

Em resposta às determinações de fls. 969/982, manifestaram-se os corréus Gilmar (fls. 1044/1078), Leila (fls. 992/993) e Michele (fls. 989/990), regularizando sua representação processual, assim como a coautora apelante, interdita, que trouxe aos autos instrumento de mandato atualizado e a autorização do Juízo da interdição para processamento da presente ação possessória (fls. 996/999).

Os recursos da correquerente e dos correqueridos Norberto e Michele são isentos de preparo, à vista da gratuidade de justiça a eles concedida, enquanto o dos corréus Fernando e Leila foi bem preparado (vide recolhimento complementar de custas de fls. 985/986).

Indeferida a gratuidade de justiça almejada pelos apelantes Bruna e Gilmar, bem como por Eduardo (decisão à fls. 1080/1084), foi a eles determinado o recolhimento do preparo recursal, sob pena de serem julgados desertos seus recursos, todavia, esses permaneceram inertes (conf. certidão de fls. 1091).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. De início, anote-se que os recursos interpostos pelos correqueridos Bruna e Gilmar (fls. 996/999) e pelo corréu Eduardo (fls. 871/881) são desertos e, portanto, não comportam conhecimento.

Requisito objetivo de admissibilidade, o preparo recursal é o custo processual que abrange a taxa judiciária e o porte de remessa dos autos, este quando devido, cujo recolhimento, nos moldes do Art. 1.007, do Código de Processo Civil, deve ser comprovado no momento da interposição do recurso.

Na hipótese dos autos, embora tenha sido oportunizado aos aludidos corréus apelantes o recolhimento do preparo dos seus recursos, após o indeferimento dos pleitos de assistência judiciária (decisão de fls. 1080/1084), esses não o fizeram, dando ensejo à deserção de suas apelações, as quais, dessa forma, não suplantam o juízo de admissibilidade.

Noutro ponto, relativamente aos recursos interpostos pelos demais correqueridos, o que se tem é que esses não merecem acolhida.

Na presente ação, a controvérsia se instala em face do pleito de reintegração de posse do terreno de 9.008,12 m², objeto da matrícula nº 37.237, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP, de propriedade dos autores.

Conforme relatado, os correqueridos apelantes impugnam o pedido de reintegração de posse formulado pelos requerentes sustentando a regularidade dos negócios jurídicos pelo qual adquiriram suas respectivas frações do aludido imóvel.

Efetivamente, os réus firmaram instrumentos de compromisso particular de compra e venda tendo por objeto frações do imóvel objeto de discussão nos autos, negócios esses celebrados mediante atuação do correquerido Eduardo Luis Colone, na condição de procurador do correquerente Milton Tiutiunic Lopes, cuja nulidade restou declarada em primeiro grau.

Assim estabelecido, em que pese a juridicidade das alegações deduzidas pelos corréus apelantes, o que da análise dos autos

se infere é mesmo a nulidade dos referidos negócios jurídicos.

Nessa esteira, categórico se mostrou o D. Juízo *a quo*, em sua r. sentença vergastada, ao reconhecer que "(...) a coautora Viviane é co-proprietária do imóvel em lide, publicamente interdita, e sua pessoa sequer figurou como sujeito de direito necessário nos sucessivos negócios jurídicos em comento, do primeiro ao último, com o que cada um desses negócios e todos em sequência são absolutamente nulos, com relação a todos os réus, vez que tudo se passou sem a presença de co-proprietário necessário, o qual, ainda, foi preterido apesar de sua condição de totalmente incapaz, presumindo-se "in re ipsa", pois, nessas circunstâncias, prejuízos aos seus interesses. ra, a(s) venda(s) sem a presença ou menção a Viviane nos instrumentos onratuais não é (são), de si, válida(s) (a non domino), e são despidas, ainda, do suprimento de sua incapacidade, o que faz de tudo nulo pela segunda vez, sem possibilidade de convalidação." (fls. 777/778).

Como se não bastasse, conforme também apontou o D. Juízo sentenciante, "(...) despontam sinais de abuso de direito que envolvem a condição de fragilidade de saúde do primeiro autor ao tempo das gavetas em comento, notando-se que, se é verdade que Milton outorgou instrumento de procuração a Eduardo em abril de 2018 (fl. 180) a fim de proceder à venda e administração desse bem, essa procuração, que já foi até revogada, a uma: não envolve, nem pode envolver, sem prévia autorização judicial, os interesses da coautora interdita. A duas, o autor Milton, como consta dos autos à fl. 44, tanto não gozava de plena saúde física e financeira a esse tempo que foi internado e teve benefício de auxílio-doença deferido pelo INSS menos de um ano antes do documento de fl. 180, em maio de 2017, com fundamento em incapacidade laborativa, o que persistiu até 28.02.2018, nos termos de fls. 43, 718 e 721. Em reforço, o atestado médico de fls. 57, com data de 18.04.2019, remete a uso de drogas por 20 anos, baixa adesão a tratamento e 07 internações, apontando-se, no quadro, "perda de juízo da realidade, delírios e alucinações, entre outros", a confirmar sua vulnerabilidade e fragilidade da manifestação de vontade, tudo somado, como bem posto a fl. 722, que adoto como razão de decidir, às inúmeras nulidades já postas acima, que levam à conclusão pelo reconhecimento de má-fé e esbulho de parte dos réus."

Nesse ponto, observe-se que as meras impugnações genéricas apresentadas pelos recorrentes com o fito de afastar a mencionada incapacidade do correquerente Milton para a prática dos atos negociais em exame não se prestam à infirmação da mencionada prova documental (docs. de fls. 43, 44 e 57) que suficientemente demonstra que esse não estava no gozo pleno de faculdades mentais.

No mesmo sentido, foi preciso o Ilmo. membro do *parquet*, em sua manifestação de fls. 959/965, ao destacar que "*Conforme o relatório médico, Milton Tiutiunic Azanha devido a sua dependência química em múltiplas drogas e quadro compatível com transtorno afetivo bipolar em episódios de mania, chegou a permanecer na condição de 'morador de rua', 'em seu exame psíquico apresentava autocuidado diminuído, vestes inadequadas, desorientado, fala e pensamento acelerado e discarrilhado, exaltado, sem noção de doença e senso percepção com alteração' (fl. 238). Desarte, além das complicações atinentes aos negócios celebrados sem a presença de representante legal e autorização judicial para modificação relevante no patrimônio de Viviane Aparecida Tiutiunic Azanha, cuja a sentença de interdição tem natureza meramente declaratória, com eficácia ex tunc, o cotitular do imóvel Milton Tiutiunic Azanha passava por delicado quadro de saúde mental. s negócios jurídicos entabulados em prejuízo dos incapazes não possuem portanto, os elementos que são imprescindíveis a sua validade nos termos do art. 104 do Código Civil, de maneira que não seria possível qualquer convalidação, por força do art. 169 do Código Civil, até porque não houve contraprestação em favor dos proprietários.*"

Veja-se, a nulidade das referidas alienações se configurou sob vários aspectos. Além da ausência da necessária participação da coautora Viviane nos negócios (mediante regular representação), dada a falta de regular desmembramento do bem, e da ausência de capacidade do próprio coautor Milton, seja para alienação em nome próprio, seja para outorga de procuração com tais fins, a própria higidez do negócio entabulado se viu abalada na espécie, ao passo que, mesmo diante da específica impugnação de parte dos autores, não lograram os réus demonstrar a realização dos correspondentes pagamentos acordados, deixando de corroborar, como

lhes competia, a alegada licitude de suas aquisições.

De sorte a que, evidenciada a nulidade dos negócios em função dos quais ocorreu a transmissão da posse do imóvel em exame para os réus, inequívoca a violação ao direito possessório dos autores provocado por sua respectiva ocupação, motivo pelo qual o deferimento do pleito de reintegração de posse deduzido nos presentes autos era medida que se impunha.

Outrossim, superada a discussão acerca do direito à posse, resta a análise acerca do direito dos corréus apelantes Fernando e Leila à indenização por acessões erigidas no imóvel dos autores.

Incide na espécie a regra inserta do Art. 1.255, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.255. “Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.” (g.n.)

Conforme bem reconheceu o D. juízo sentenciante, é patente o conjunto probatório coligido aos autos em demonstrar que os aludidos réus tinham conhecimento da irregularidade do negócio pelo qual estavam adquirindo o imóvel em exame, circunstância que afasta a sua boa-fé e, consequentemente, seu direito ao pretendido ressarcimento/indenização.

A par da confusão entre os termos benfeitoria e acessão verificada no pedido de ressarcimento deduzido pelos corréus apelantes Fernando e Leila, prevalece nesse ponto o quanto reconhecido na r. sentença objetada acerca da má-fé de parte desses na aquisição do imóvel e do consequente afastamento do direito à indenização:

“(...) no caso do contrato que teria celebração com o réu Norberto e com aquele celebrado com o réu Fernando Prandimarte (fl. 218/221), o que ostenta objeto de fatiamento irregular do solo que procura excluir a propriedade da

interdita, que é propriedade ideal sobre o todo do imóvel (fração ideal de 50%), como algo mal definido ou "partido" no solo (lesão objetivo ao interesse público tutelado pela Lei de Parcelamento do Solo, dentre outras normas de ordem pública), com relação a que sucederam os "rolos" envoltos dos "cheques" (nem transparecidos nos autos), além dos bens abordados a fls. 723 e 725, tudo sem notícia de pagamento dos bens "dados em pagamento" aos autores, sendo que a testemunha Fábio Pacheco confirmou que era sabido que a autora Viviane é interdita (má-fé evidente)." (fls. 783/784).

Por fim, descabido também se mostra o apelo formulado pela coautora Viviane, atinente à reintegração da área do imóvel ocupada pelos correqueridos Paulo e Ana Paula.

Com efeito, tendo a prova dos autos revelado que os aludidos corréus não só exercem posse direta sobre área do imóvel objetado, mas que nele efetivamente residem, inclusive por prolongado período (mais de 2 anos), tendo ali edificado uma casa que supera o próprio valor do terreno (conf. laudo técnico de fls. 512/556), impossível reconhecer-se que indiretamente os autores preservaram seu correspondente direito possessório.

Assim, malgrado não seja defeso aos requerentes eventualmente pleitearem, pela via processual própria, a retomada da área do imóvel ocupado pelos aludidos corréus, com base no seu direito de propriedade, descabida, à vista da ausência de melhor posse, a reintegração em face deles pretendida.

3. Pelo que, diante de tais circunstâncias, em sendo esse o entendimento dos demais, **NÃO CONHEÇO** dos recursos interpostos pelo correquerido Eduardo Luis Colone, bem como pelos corréus Gilmar Rodrigues Lopes e Bruna de Oliveira, nos termos do inciso III, do Art. 932, do Código de Processo Civil, pois inadmissíveis, e, outrossim, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos interpostos pela correquerente Viviane Aparecida Tiutiunic Azanha e pelos correqueridos Fernando Rogério Brandimarte e Leila Aline da Cruz Gimenes Brandimarte, bem como Norberto dos Santos Manoel e Michele de Fátima Siqueira dos Santos Manoel, mantendo na íntegra a r. sentença de parcial procedência recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003533-57.2019.8.26.0624

Sem prejuízo, na forma do § 11, do Art. 85, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios arbitrados em favor do patrono dos autores para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da ação, observada a suspensão de exigibilidade em relação aos beneficiários da gratuidade de justiça (Art. 98, § 3º, CPC).

Ficam as partes desde já advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo Art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. Ademais, considera-se prequestionada a matéria ventilada no recurso (Art. 1.025, CPC), sendo desnecessária a indicação expressa dos dispositivos legais, conforme entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça (**AgRg no REsp: 1470626 PE, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, j. 01/03/2016, Segunda Turma, STJ**).

LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO

Relator