



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434901

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002023-64.2023.8.26.0431, da Comarca de Pederneiras, em que é apelante FERNANDA ELOIZA PINHEIRO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada MAGDA CRISTINA BENEDITO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37218

Apelação nº 1002023-64.2023.8.26.0431

Apelante: Fernanda Eloiza Pinheiro

Apelado: Magda Cristina Benedit

oComarca: São Paulo

Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Terreno da prefeitura cuja posse foi cedida para instalação de lanchonete - Proteção possessória que cabe a quem exerce em nome próprio qualquer dos poderes inerentes à propriedade em caso de turbação, esbulho ou justo receio de ser molestado na posse (art. 1204 e 1210, do CC) - Embora a autora tenha exercido a posse sobre o terreno de 2014 a 2019, não ficou comprovado que permanecia no local à época do entrada da ré no terreno - Autora que declarou ter fechado as portas do estabelecimento desde 2021 - Ré buscou a prefeitura, que permitiu que utilizasse o bem, já que se encontrava abandonado - Autora não nega o estado de abandono do imóvel, diz que a subutilização do bem diria respeito à relação entre a parte autora e o Município - Termo de cessão da ré foi celebrado com a mesma Associação de moradores da cidade, que havia cedido o terreno à autora em 2014, não existindo o vício apontado pela autora - Ausência de prova, pela apelante, de que exercia posse anterior sobre o bem e de que dele tenha sido esbulhada, ônus do qual não se desincumbiu (art. 373, I, do CPC) - Quadro fático que evidencia posse regular da ré - Sentença reformada - Recurso provido para julgar improcedente a reintegração de posse, revogando-se a tutela de urgência deferida, com inversão da sucumbência, art. 85, §11, do CPC.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida às fls. 61/64 que julgou procedente o pedido e determinou a reintegração da posse da requerente no imóvel ocupado pela requerida, confirmando a tutela antecipada deferida, e condenou a ré ao pagamento de custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários sucumbenciais arbitrados em dez por cento sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça.

Inconformada busca a ré, ora apelante, a reforma do julgado. Para tanto aduz que o imóvel objeto da lide estaria abandonado há dois anos, a própria autora declarou que o estabelecimento estava fechado há dois anos, no boletim de ocorrência à fl. 11. Em contestação a apelante havia juntado protocolo com a prefeitura de que estaria regularizando a posse do terreno e estaria autorizada a

iniciar suas atividades. Afirma que desde então, a prefeitura autorizou a posse da requerida. Junta à apelação o “termo de cessão de uso”, que só lhe foi entregue após a especificação de provas pela apelante.

Vieram as contrarrazões às fls. 83/86 pelas quais a autora defende a manutenção da sentença tal como prolatada. Diz que independentemente de a apelada estar ou não se utilizando das benfeitorias do local, esta comprovou que tem o direito de uso/posse do local pelo Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel de fls. 12/13, pela licença de funcionamento de fl. 17 e demais documentos de fls. 18/29. Que a sub-utilização do bem diz respeito à relação entre a parte autora e o Município, não sendo o caso de acatá-la, no contexto da discussão entre particulares, como fator que enseja a revogação da cessão de uso. Quanto ao documento juntado às fls. 72/73, aduz não ser a cedente titular do imóvel, além de datar de 07/08/23, um mês após o esbulho. Os documentos referentes às contas de água (fls. 74/79), só confirmam o esbulho e a desobediência a determinação judicial liminar de reintegração de posse (fls. 30/32).

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse de imóvel na cidade de Pederneiros. A autora aduz ter sido o imóvel cedido pela Prefeitura Municipal, onde construiu um estabelecimento comercial, onde explora a atividade comercial de lanchonete desde 2014. No dia 03/07/2023 teria tido sua posse esbulhada pela ré, e, após alegadas tentativas amigáveis, ajuizou a ação de reintegração.

Inicialmente, insta consignar que a proteção possessória independe do domínio. Nos termos do arts. 1.204 e 1.210 do Código Civil cabe a proteção àquele que exerce em nome próprio qualquer dos poderes inerentes à propriedade, em caso de turbacão, esbulho ou justo receio de ser molestado na posse.

Frisa-se que as ações possessórias são fungíveis e de caráter dúplice, o que equivale a dizer que o juiz deve outorgar a proteção possessória cabível a quem realmente tem direito ao bem (artigos 554 e 556 do Código de Processo Civil).

Além disso, não obsta a manutenção, ou reintegração na posse a alegação de domínio ou de outro direito sobre a coisa.

Ações possessórias são destinadas a defender a posse contra atos

que a ameacem ou a lesem.¹ São aquelas que têm por fundamento a posse e por fim protegê-la.²

Têm por fundamento a posse significando que nascem só do direito de posse, considerada em si mesmo, como uma instituição distinta da propriedade.

A ação possessória é destinada a proteger a posse, ao passo que a petítória visa a tutela da propriedade.

Esta separação entre as duas ações, petítória e possessória, é uma consequência da diferença entre os dois institutos - a posse e a propriedade - a cujo serviço cada uma daquelas ações está subordinada respectivamente. Resulta daí que os dois juízos - o petítório e o possessório se desenvolvem em campos separados, ocupando-se cada qual da matéria incluída na órbita de sua competência.³

Ius possidendi e *ius possessionis* (ou *factum possessionis*), desde o direito romano, tem-se distinguido nitidamente, *nihil commune habet proprietatis cum possessione* (nada tem em comum a posse com a propriedade).

No juízo possessório encontramos aquelas pretensões que se alicerçam no *ius possessionis*. O que importa, nesse universo, é a posse independentemente de sua vinculação como título jurídico. O simples fato da posse justifica e autoriza a pretensão pretendida.

No juízo petítório a discussão se trava em torno do *ius possidendi*, o direito à posse.⁴

Daí advém a clássica divisão das ações entre petítórias e possessórias. Fundadas as primeiras no domínio e as possessórias, como o próprio nome indica, na posse, enquanto direito que se distingue nitidamente do de propriedade.

Na espécie, a apelante não provou sua posse sobre o imóvel em questão, nem que dele tenha sido esbulhada. Não veio aos autos documento que pudesse escorar a alegada posse exercida sobre o bem atualmente.

Nenhum dos documentos apresentados são contemporâneos à

1 Carlos Alberto da Mota Pinto, *Direitos reais - Preleções ao 4º ano jurídico de 1970-71* por Álvaro Moreira e Carlos Fraga, Livraria Almedina, Coimbra, pp. 207/208.

2 Raimundo M. Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino*, Libreria y Casa Editora de Jesus Menendez, Buenos Aires, 1927, p. 205.

3 Serpa Lopes, *Curso de Direito Civil - Direito das Coisas: Princípios Gerais, Posse, Domínio e Propriedade Imóvel*, Livraria Freitas Bastos S/A., RJ, 1964 p. 186.

4 Marco Aurélio S. Viana, *Das Ações Possessórias*, editora Saraiva, SP. 1985, p. 52/53.

entrada da ré no imóvel, começando em 2014 e sendo o último um certificado de licença do corpo de bombeiros de 2019. A própria autora declara no boletim de ocorrência (fl. 11) estar com as portas do estabelecimento fechadas desde 2021.

Segundo relato da ré, adentrou o imóvel e requisitou a regulamentação de sua posse em maio de 2023, conforme protocolo à fl. 40. Procurou a prefeitura e foi informada que poderia utilizar o imóvel, que se encontrava abandonado. No dia 03/07/2023, buscou, então, a autora de boa-fé, para ressarcir-la por despesas anteriores, já que ocupara no passado o imóvel, conforme o, já citado, boletim de ocorrência à fl. 11. Foi, inclusive, quando a autora se atentou da nova ocupação no local, chamou a polícia e dirigiu-se até a delegacia para registrar o mencionado boletim. A ré, com a chegada dos policiais, foi por eles orientada a também registrar o boletim, que possui os relatos das duas partes.

A apelante afirma que quando ingressou no estabelecimento, ele estava danificado, abandonado, sendo local de depósito de lixos e entulhos, além de pragas em geral.

Salienta-se que a autora não negou ter abandonado o local anos antes da entrada da ré no terreno, ateu-se a argumentar que a subutilização do bem diz respeitaria à relação entre a parte autora e o Município. Ademais, aduz que o termo de cessão apresentado somente na apelação não seria válido, já que não teria o cedente a posse para cedê-la.

Contudo, ao analisar os termos de cessão juntados pelas partes, considerando o termo juntado pela ré como documento novo, art. 435, parágrafo único do CPC, verifica-se, que a cedente “Associação de Moradores N.H. Leonor Mendes de Barros de Pederneiras” do termo da ré, fls. 72/73, é a mesma cedente que celebrou com a autora o termo em 2014, fls. 12/13. Ressalta-se, que o documento é datado de 07/08/2023, anterior a propositura da ação de reintegração de posse, e só teria sido entregue à ré pelo órgão competente, após a especificação de provas.

Dessa forma, não ficou comprovada a contemporânea posse do imóvel pela autora e, conseqüentemente, que a entrada da ré no terreno pode ser caracterizada como esbulho.

Observada tal circunstância, tem-se que a presente demanda possessória não merece prosperar no mérito, uma vez que improvada a prática de

atos de esbulho por parte do requerido, ônus do qual a autora não se desincumbiu (art. 373, inciso I, do CPC).

Precedente deste E. Tribunal:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Improcedência. Descumprimento do art. 373, I, e do art. 561, I, ambos do CPC. Apelante que não comprovou os fatos constitutivos do seu direito. A reintegração deve ser concedida àquele que tiver melhor posse, pouco importando quem seja o proprietário da coisa. No caso, a melhor posse foi demonstrada pelos apelados. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 0002709-04.2011.8.26.0299; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025).

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença vergastada.

Ante o exposto, dá-se provimento à apelação para julgar improcedente a reintegração de posse, revogando-se a tutela de urgência deferida, com inversão da sucumbência, art. 85, §11, do CPC.

MENDES PEREIRA
Relator