



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029152-59.2022.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes LUCIA ZEIGERMAN FRUGONI (ESPÓLIO) e RENATA ZEIGERMAN FRUGONI (INVENTARIANTE), são apelados JACQUES DIMAS MATTOS ALBUQUERQUE DE SOUZA e APARECIDA MARLI VALENTIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1029152-59.2022.8.26.0405

Apelantes: Lucia Zeigerman Frugoni e Renata Zeigerman Frugoni

Apelados: JACQUES DIMAS MATTOS ALBUQUERQUE DE SOUZA e

Aparecida Marli Valentim

Comarca: Osasco

Juiz prolator: Luís Gustavo Esteves Ferreira

Natureza da Ação: Reivindicação

Voto nº: 8373

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. POSSE E PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que condenou a ré a desocupar área invadida e pagar taxa de ocupação mensal de 0,5% do valor da área, sob pena de multa diária, limitada a 100 dias. Em caso de impossibilidade de desocupação, a obrigação deve ser convertida em perdas e danos, já apurados em R\$ 390.216,00.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve decadência do direito autoral alegada pela ré, e se a ação petitória para imissão na posse é cabível.

III. Razões de Decidir 3. A pretensão autoral é de natureza petitória, visando a imissão na posse do imóvel, não se tratando de resolução de avença ou indenização por área entregue a menor. 4. A ação de imissão de posse é cabível, conforme entendimento do STJ, quando o autor possui título aquisitivo de imóvel não registrado formalmente.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Majoração da verba honorária para 12%, conforme artigo 85, § 11º, do CPC. Tese de julgamento: 1. A ação petitória é cabível para imissão na posse quando há título aquisitivo não registrado. 2. A decadência do direito autoral não se aplica ao caso de imissão na posse.

Legislação Citada: Código Civil, art. 501. Código de Processo Civil, art. 499, art. 85, § 11º.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs. 349/357, cujo relatório ora se incorpora, que julgou procedentes os pedidos para condenar a ré a desocupar a área invadida, além de pagar taxa de ocupação, no importe de 0,5% do valor da área, para cada mês de ocupação indevida, a contar do recebimento de notificação extrajudicial, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

R\$ 1.000,00, limitada a 100 dias. Subsidiariamente, na impossibilidade de concretizar a desocupação, deve a obrigação de fazer ser convertida em perdas e danos, em valor já apurado pelo perito (R\$ 390.216,00).

A ré (espólio) pretende a reforma da decisão, alegando haver decadência do direito autoral (págs. 368/376).

Contrarrazões apresentadas (págs. 467/473).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo apenas em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Sem êxito o recurso.

A ré aduz que houve a perda do direito autoral em razão da decadência, cujo prazo seria anual, a contar do registro da aquisição do imóvel, nos termos do art. 501 do Código Civil.

Ocorre que a pretensão autoral não é a de resolução da avença originária da propriedade ou recebimento de indenização, a título de sequela, por área entregue a menor do que fora convencionado, e sim de natureza petítória, para se imitir na integralidade da posse do imóvel.

Não se fala em reparação por área entregue a menor porque a origem do domínio não foi transação de compra e venda de bem imóvel, mas procedimento sucessório.

Os autores adquiriram os direitos sucessórios que pertenciam ao irmão da ré, Paulo, conforme se vê no processo de inventário nº

0701975-23.1994.8.26.0100, em págs. 872/883 daquele feito.

Ultimada a partilha, os autores passaram a ser proprietários dos imóveis matriculados sob os nºs 112.493 e 80.265, do primeiro cartório de imóveis de Osasco, como se vê em págs. 23/27 e 34/41, enquanto a ré passou a ser proprietária do bem registrado sob o nº 36.159, como se vê da cópia da certidão, em págs. 43/48.

De acordo com as matrículas, a ré ainda seria proprietária de parte dos imóveis de matrículas nº 112.493 e 80.265, enquanto seu falecido irmão Paulo, cujos direitos sucessórios foram cedidos aos autores, ainda teria parcela do imóvel matriculado sob o nº 36.159.

A referida situação foi regularizada por instrumento particular, em págs. 1426/1430 dos autos do inventário já mencionado, em que a ré cede a parcela que lhe cabe naqueles imóveis, enquanto os autores, em contrapartida, cedem a sua *quota-parte* no imóvel matriculado sob nº: 36.159.

Não há óbice à propositura de ação petitória, porque a parte dos imóveis que ainda não pertence formalmente aos autores, entende-se por registrada no cartório registro de imóveis, foi-lhes transmitida através de instrumento particular, em consonância ao entendimento já pacificado há tempos no C. STJ.

O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitado na posse do bem (*REsp n. 1.724.739/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019.*)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apesar de cada imóvel ter sua matrícula individualizada, erigiu-se construção situada majoritariamente na área pertencente a ré, matrícula nº 36.159, sem observância dos limites registrais, a qual adentrou a área que atualmente pertence aos autores, imóveis de matrículas nº 112.493 e 80.265.

A situação dos autos não foi deflagrada anteriormente porque os imóveis eram contíguos e pertencentes, na época da construção, aos mesmos proprietários, espólios de Pedro Zeigerman e Maria Aparecida Aspar Zeigerman.

A partir do momento em que os direitos sucessórios adquiridos pelos autores foram convertidos em direito real de propriedade, com a individualização dos bens e finalização dos inventários, eles deveriam se apossar da área integralmente descrita na matrícula, o que, como dito, não houve.

Não se trata aqui de transação *ad corpus*, como faz crer a ré, porque foram transmitidos bens imóveis perfeitamente individualizados na matrícula.

A existência da invasão, detectada pela prova pericial, dá aos autores o direito de buscar a integralidade da coisa que lhes pertence, mas da qual nunca usufruíram integralmente, mediante ação de natureza petítória.

O fato de a invasão da área preceder o término da partilha, ou até mesmo a aquisição dos direitos hereditários, é irrelevante para a presente situação, até porque, se tivesse sido constatada a diferença nas áreas dos terrenos em momento anterior, a partilha teria sido ultimada em outros termos, ou conteria expressa anuência dos autores com a situação fática, o que não houve.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na prática, a área que coube aos autores estava sendo parcialmente ocupada, em dissonância com estabelecido na partilha, porque os primeiros passaram a ser proprietários da integralidade dos imóveis matriculas nº 112.493 e 80.265, invadidos por construção utilizada com exclusividade pela ré.

Pontuo, ainda, que não há anuência dos autores com a mencionada invasão, a qual somente foi verificada posteriormente, quando foi efetuado revisão do registro dos imóveis junto a municipalidade para fins de cálculo do IPTU.

Por fim, consigno que o *quantum* indenizatório foi estipulado de forma subsidiária, para o caso de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, conforme autoriza o art. 499 do CPC, e não altera o caráter petitório do pedido.

Assim, voto pelo desprovimento do recurso e majoro a verba honorária para 12%, preservada a base de cálculo, nos termos estabelecidos no artigo 85, § 11 º, do Código de Processo Civil.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator