



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000438987

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012324-39.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante LEANDRO MEDINA GIRONI, é apelado PROMOÇÃO HUMANA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCO PELEGRINI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11998

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012324-39.2023.8.26.0506 — Ribeirão Preto

APELANTE: Leandro Medina Gironi

APELADA: Promoção Humana Nossa Senhora de Fátima

JUIZ: Renê José Abrahão Strang

APELAÇÃO — Ação de conhecimento com pedido de indenização por danos materiais e morais - Sentença de improcedência.

RECURSO DO AUTOR insistindo no acolhimento dos pedidos indenizatórios por compreender indevida e injusta a ocupação do imóvel pela ré, adquirido em processo de licitação pública (concorrência), posteriormente instrumentalizado em contrato de promessa de compra e venda.

Ação indenizatória — Ré-apelada exercia a posse longa do imóvel, de forma mansa e pacífica, desde 06.09.1982, em conformidade com a permissão de uso a título precário (processo nº 16507/82), concedida pela prefeitura de Ribeirão Preto - Risco assumido pelo comprador licitante - Proteção possessória concedida no âmbito de agravo de instrumento (2077281-03.2020.8.26.0000), vinculado à ação de reintegração de posse (autos nº 1008983-10.2020.8.26.0506) — Indenização indevida porquanto a posse foi exercida nos limites da decisão que a concedeu, seguido de voluntária entrega das chaves em 08.06.2022, após esgotamento das vias judiciais (Mandado de Segurança¹ nº 1011621-16.2020.8.26.0506 — transitado em julgado), em que se discutia a regularidade do processo licitatório - Posse justa e de boa-fé da entidade ré configurada — Majoração da verba honorária nos termos do artigo 85, §11º, do CPC - **Recurso DESPROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta contra a sentença proferida a fls. 209/10, objeto de embargos de declaração rejeitados a fl. 238, cujo relatório se adota, a qual julgou **IMPROCEDENTES** os pedidos formulados na ação de indenização por danos materiais e morais, porquanto a posse exercida pela ré

¹ PROMOÇÃO HUMANA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA impetrou mandado de segurança em face de ato do PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, visando a nulidade do processo licitatório.

sobre o imóvel era de boa-fé. Sucumbente, o autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Insurgiu-se o autor-apelante a fls. 241/72, insistindo no acolhimento dos pedidos indenizatórios, pois compreende indevida e injusta a ocupação do imóvel pela ré, por ele adquirido em processo de licitação pública (concorrência), posteriormente instrumentalizado em contrato de promessa de compra e venda. Desse modo pediu a inversão do julgado.

Recurso tempestivo, preparado, devidamente respondido (fls. 291/98).

É o relatório.

Decide-se.

Reunidos os pressupostos objetivos e subjetivos de recorribilidade, conheço do presente recurso e o recebo em seus regulares efeitos. Passo, assim, ao exame do mérito recursal.

O recurso **não** comporta acolhimento.

Na origem, a demanda em apreço constitui ação de indenização por danos materiais e morais, movida por **Leandro Medina Gironi**, ora apelante, contra a ora apelada **Promoção Humana Nossa Senhora de Fátima**, decorrente da privação da posse do imóvel adquirido em licitação pública, na modalidade de concorrência (Edital 0027/2019), referente a um prédio, localizado na Av. Portugal n. 2.163, averbado na matrícula nº 29.368 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, mediante pagamento parcelado do valor de R\$250.000,00,

Narrou o autor que após encerrado o processo de licitação, declarando-o habilitado (fls. 57/58), obteve o direito de aquisição do imóvel instrumentalizado em contrato de promessa de compra e venda mediante pagamento do valor do bem de forma parcelada, motivo pelo qual, "tomou posse" (fl. 3) do imóvel.

Nada obstante, a **ré-apelada** ingressou com ação de reintegração de posse (autos nº 1008983-10.2020.8.26.0506) em 23.03.2020, obtendo êxito em restabelecê-la, amparada em agravo de instrumento (2077281-03.2020.8.26.0000) interposto no âmbito daquele processo.

Dito isso, forçoso destacar o conteúdo da decisão proferida inicialmente no agravo de instrumento, da lavra do Desembargador Cerqueira Leite, interposto pela ora ré-apelada, concedendo-lhe liminarmente a posse:

Logo, se a autora está na posse do imóvel e não foi demitida da posse por um pronunciamento judicial, a lei civil protege o "statu quo" que não pode variar

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

senão pelo consentimento da autora ou por decisão judicial de imissão do réu na posse num devido processo legal.

Diante disso, defiro a antecipação da tutela recursal e faço-o a fim de reintegrar a autora na posse do imóvel, até que a controvérsia possessória melhor se elucide com a formação da relação processual e a citação do réu.

Em complemento a decisão, no julgamento do recurso, foi proferido o percuciente voto que manteve a posse do imóvel em benefício da ora ré-apelada:

A recorrente, até que se faça melhor prova, recebeu da municipalidade de Ribeirão Preto a permissão de uso do terreno situado na Av. Portugal n. 2.163 e foi autorizada a construir dependências que se destinam à sua finalidade assistencial há 37 anos.

Não mais interessando à municipalidade a permissão de uso, tratou ela de instaurar certame público e consta que o recorrido logrou ser vitorioso na licitação.

Sem a necessidade de divagações, se é lícita ou ilícita a ocupação da recorrente, o fato é que a municipalidade não retomou o imóvel, apesar de, segundo o recorrido, tê-lo entendido como "invadido", "patrimonial" e "sem destinação", e colocou-o à venda.

*Em sendo assim, sempre em tese, **o recorrido agiu no exercício arbitrário das próprias razões ao se imitir na posse trocando fechaduras e ao argumento de que a recorrente, acaso na posse mediante permissão de uso válida, estava ciente de que a municipalidade poderia pedir a desocupação imediata a qualquer tempo.** (grifo nosso)*

Ora, a municipalidade, "ad argumentandum tantum", não pediu a desocupação. Foi o recorrido que embora tenha legítimo direito, imitiu-se na posse ao seu talante, "in continenti".

O direito objetivo, toda pessoa de percepção mediana é capaz de entender, ao mesmo tempo que permite as atividades lícitas, é um sistema de limites aos poderes e faculdades do cidadão, assim obrigado pelo dever de respeito aos direitos alheios.

A lei protege o "status quo", que não pode variar

senão pelo consentimento dos interessados ou por decreto judicial ("qui continuat non attentat").

Incorre no crime de exercício arbitrário das próprias razões, tipificado no art. 345 do Código Penal, aquele que faz justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão embora legítima.

Erra o Estado-Juiz ao dar mão forte ao jurisdicionado que se arvora o paladino da justiça naquilo que só a ele diz respeito.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso e defere-se liminar de manutenção à recorrente a posse do imóvel, até ser demovida pela via administrativa ou judicial, prejudicado o agravo interno.

Nesta senda, não é demais recordar o teor do **artigo 560, do Código de Processo Civil**, o qual dispõe expressamente que o possuidor tem direito de ser reintegrado na posse do imóvel, em caso de esbulho:

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho;

Segundo escólio de Caio Mário: "O elemento material da posse é a conduta externa da pessoa, que se apresenta numa relação semelhante ao procedimento normal de proprietário. Não há necessidade de que exerça a pessoa o poder físico sobre a coisa, pois que nem sempre este poder é presente sem que com isto se destrua a posse.²". No particular, amparada a ré, na permissão de uso.

Por seu turno, o artigo 1.196 do Código Civil expressa essa ideia, ao definir a posse:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Como visto o voto condutor bem ponderou as circunstâncias pela qual manteve a ora ré-apelada na posse do imóvel, destacando textualmente que a posse deve ser preservada **"até ser demovida pela via administrativa ou judicial"**, circunstância que não ocorreu, porquanto a desocupação do imóvel se deu **de forma voluntária**, consoante se extrai de fls. 178 e 194/95, em **08.06.2022**, no âmbito da ação possessória (autos nº 1008983-10.2020.8.26.0506).

Importante destacar que não obstante a tramitação desta ação

² Pereira, Caio Mário da Silva, Instituições de Direito Civil, vol. IV, Posse. Propriedade. Direitos reais de fruição, garantia e aquisição, Forense, 1992, vol, IV, pág. 16,

de reintegração de posse, a ré-apelada interpôs Mandado de Segurança para debater irregularidade do processo licitatório, sem obter êxito, contudo. Desse modo, após o esgotamento desse instrumento jurídico, abalizado pelo trânsito em julgado, a ré-apelada desocupou voluntariamente o imóvel como adrede destacado.

Frente a esse cenário, extrai-se, sem margem de dúvidas, que a posse do imóvel foi exercida pela ré-apelada de forma mansa, pacífica e de boa-fé, porquanto estava bem respaldada por determinação judicial em permanecer no imóvel, não havendo de ser cogitada em má-fé.

De outro giro, ao adquirir o bem imóvel em processo licitatório, o adquirente (autor) estava plenamente ciente dos riscos de eventual demora na desocupação do imóvel, tanto que no contrato celebrado entre o poder público e o adquirente ficou expressamente consignado na cláusula 3.7: “Áreas que se encontram ocupadas serão liberadas dentro de 06 meses após a assinatura do presente contrato. **Em caso de atraso na desocupação, o prazo de pagamento será estendido no prazo correspondente ao atraso, sem que se aplique a correção monetária prevista.**” (sem grifo no original)

Com efeito, o autor-apelante estava amparado pelo contrato para que **não efetuasse o pagamento** das parcelas da dívida concernentes à aquisição do bem, enquanto perdurasse atraso na desocupação, não havendo, pois, subsídio para reclamar o pagamento de qualquer tipo de indenização. Ademais, como bem explanado, a posse da ré era de boa-fé, amparada em decisão judicial (agravo de instrumento), não se justificando, assim, o pedido indenizatório reclamado.

No que tange à posse exercida pela requerida-apelada, cumpre recordar o que dispõe o **artigo 1.200, do Código Civil**, a respeito dos vícios da posse: “É **justa** a posse que não for violenta, clandestina ou precária”.

Ou seja, no caso de a posse ter sido adquirida mediante vício, como violência, clandestinidade ou precariedade, será tida como injusta e não merecerá qualquer proteção³, de modo que ao largo de quase 40 (quarenta) anos a ré exerceu a posse regular do bem, amparada em termo de permissão de uso e decisão judicial proferida no agravo.

Outrossim, ante o desacolhimento do recurso, majora-se a verba

³ A posse adquirida por meio de violência dispensa maiores digressões a respeito do seu conceito. A clandestina, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, “é aquela obtida furtivamente, que se estabelece (...) às ocultas da pessoa de cujo poder se tira a coisa”. A precária, também conforme ensinamento do doutrinador, ocorre quando “tendo recebido a coisa das mãos do proprietário por um título que o obriga a restituí-la em prazo certo ou incerto, como empréstimo ou aluguel, recusa-se injustamente a fazer a entrega”. As figuras, portanto, assemelham-se aos crimes de roubo (violência), furto (clandestinidade) e apropriação indébita (precariedade). Livro Direito Civil Brasileiro (Direito das Coisas), 6ª ed., 2011, editora Saraiva P. 87.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

honorária recursal, fixando-a em **12% do valor da condenação**, em detrimento do ora apelante, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Sendo assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Ante o exposto, por meio deste voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARCO PELEGRINI
Relator