



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006514-30.2019.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante CARLOS ROBERTO MATOS DA SILVA (ESPÓLIO), são apelados CLEVERSON MIRANDA SOARES, DANIELE CRISTINA DA SILVA e MAURO CESAR DE ARAUJO CORREIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CORRÉU RECONHECIDA DE OFÍCIO E RECURSO PROVIDO EM RELAÇÃO AOS DEMAIS PARA CONCEDER A REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DOS AUTORES.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO: 53970

APELAÇÃO : 1006514-30.2019.8.26.0084

COMARCA: CAMPINAS

APELANTE(S): ESPÓLIO DE CARLOS ROBERTO MATOS DA SILVA

APELADO(S) : CLEVERSON MIRANDA SOARES E OUTROS

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Esbulho possessório. Demonstrado que corrêu invadiu terreno alheio ao discutido nos autos. Exclusão do processo é medida que se impõe. Ilegitimidade passiva reconhecida de ofício. Demais corrêus adquiriram o terreno de apenas um dos herdeiros. Comprovada a posse anterior dos autores, que não deixaram o terreno abandonado, mas aos cuidados de uma vizinha. Demanda promovida no mesmo ano da invasão. Presença dos requisitos necessários à reintegração. Determinada, ainda, a perda total das benfeitorias realizadas. Sentença reformada.

ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CORRÊU RECONHECIDA DE OFÍCIO E RECURSO PROVIDO EM RELAÇÃO AOS DEMAIS PARA CONCEDER A REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DOS AUTORES.

O ESPÓLIO DE CARLOS ROBERTO MATOS DA SILVA, representado por sua inventariante **VANILDA JOVANETE ZACARIDA SILVA**, apela da r. sentença (fls. 409/414), que julgou improcedente o pedido da ação de reintegração de posse proposta contra **MAURO CESAR DE ARAÚJO CORREIA, DANIELA CRISTINA DA SILVA e CLEVERSON MIRANDA SOARES**.

Sustenta, em síntese, a existência do esbulho possessório, pois desde o início a posse dos réus foi questionada pelos recorrentes, porque o suposto vendedor não tinha legitimidade para tanto; e eles não apresentaram os respectivos comprovantes de pagamento do terreno. Apontam também a necessidade de correção do polo ativo, pois Vanilda não é parte no processo; inexistir suspeição da testemunha Ilda, devendo ser reconhecido o valor probatório de seu depoimento e a preclusão a respeito; e possuir

legitimidade para a defesa da posse total da área a teor do art. 1314 do CC. Por fim, impugnam a gratuidade concedida aos réus, em especial Mauro que sequer a requereu; e pleiteiam a procedência da ação para determinar a reintegração de posse em favor do espólio apelante, com a perda de todas as acessões e benfeitorias realizadas no terreno em favor do espólio autor (fls. 417/435).

Contrarrazões (fls. 441/446).

É o relatório.

Observo que na autuação consta corretamente Vanilda apenas como representante do Espólio e não como parte, não obstante o erro material cometido na sentença, o que se reconhece, embora sejam desnecessárias maiores providencias.

Anoto, ainda, ser manifesta a legitimidade do recorrente para a defesa da integralidade do imóvel, a teor do disposto no art. 1314 do CC.

No mérito, necessário traçar os limites objetivos e subjetivos da presente ação.

O autor pretende ser reintegrado na posse do imóvel de sua propriedade, alegando a ocorrência de esbulho possessório praticado pelos réus Mauro e Cleverton.

Contudo, uma análise mais atenta dos autos e demais documentos, revela que Jorge Alberto dos Santos (filho do autor) vendeu, como se proprietário fosse, dois terrenos contíguos, que ainda não haviam sido desmembrados por seus proprietários:

- Firmou um contrato de compra e venda com Cleverson Miranda Soares, em relação ao lote 24 da quadra 19, situada na rua Nivaldo Alves Bonilha nº 1074, em Campinas,

com 378m2, em 22/01/2019 (fls. 114/115);

- e um contrato de cessão de direitos hereditários com Mauro Cesar de Araújo no mesmo local em relação ao lote 23, com 270m2, em 10 de outubro de 2018 (fls. 180/182).

Ao que tudo indica, os compradores foram induzidos a acreditar que ele havia dividido a área em duas partes e era o único herdeiro, situação que dispensava o inventário; apenas quando edificaram, eles se deram conta da real situação.

Mauro descobriu que estava construindo sua casa sobre o lote 23, pertencente a Ilda Bianchi de Melo e Cirineu José de Melo, que ingressaram contra ele com a ação reivindicatória nº 1003729-95.2019.8.26.0084. Referido processo terminou com uma composição entre as partes, na qual Mauro concordou em pagar o preço do terreno aos reais proprietários (fls. 271/272 e 273 daqueles autos).

Por conseguinte, como nos presentes autos se discute apenas a posse, e a invasão de Mauro se deu em lote não pertencente ao autor, o presente processo em relação a ele deve ser extinto, sem julgamento do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, com condenação do autor no pagamento dos honorários advocatícios do patrono do mesmo, por equidade, no importe de R\$ 2.500,00.

Quanto à Cleverton e sua esposa Daniela, que edificaram no lote 24, passa-se à análise da demanda para reformar a r. sentença.

Como se sabe, a ação de reintegração de posse se dá nos casos em que o proprietário ou possuidor foi despojado de seu imóvel em virtude de ato violento (invasão

armada), clandestino (invasão de forma furtiva) ou eivado de vício de precariedade (abuso de confiança ou com apropriação indébita da posse).

Diferentemente da ação reivindicatória, aqui não é preciso a comprovação da titularidade do domínio (escritura de propriedade em nome do requerente), mas sim que a posse, anteriormente pertencente ao autor, tenha sido ilicitamente obtida, ou que assim se tornou por seu atual detentor.

Os requisitos da ação de reintegração de posse, por sinal, estão expressamente previstos no art. 561 do CPC/2015 (antigo art. 927 do CPC/1973):

"Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbacão ou do esbulho;

IV - a continuacão da posse, embora turbada, na açao de manutençao, ou a perda da posse, na açao de reintegracão."

No caso, o autor comprovou que juntamente com seu irmão Sebastião dos Santos adquiriu o imóvel em questão da legitima proprietária Empresa de Investimentos Campinas Ltda), ocasião em que lhe foi transmitida a posse do terreno (fls. 12/21)

A despeito dos argumentos apresentados pelos réus, restou demonstrado que o mesmo se encontrava vazio e bem cuidado até 2018, não se tratando de coisa abandonada (fl. 428).

Nota-se, ainda, que em contestação, os

próprios réus confessam que o terreno era cuidado por Ilda Bianchi de Melo e Cirineu José de Melo (fls. 141), obviamente a pedido dos proprietários, tanto é que foi esta mesma vizinha quem avisou sobre a invasão do imóvel (fl. 419).

Claro, portanto, que o autor detinha a posse do terreno até sofrer a invasão pelos réus.

Por outro lado, embora aleguem posse anterior, os réus nada trouxeram nesse sentido; e está claro que o lote lhes foi vendido por Jorge Alberto dos Santos, filho do coproprietário Sebastião, em contrato datado de 22/01/2019, corroborando a informação dos autores e da testemunha Ilda, de que a invasão ocorreu no início do 2019, mesmo ano em que foi proposta a presente ação (setembro/2019).

Anoto, ainda, que não há razão para reconhecer a suspeição de Ilda, pois o processo dela (nº 1003729-95.2019.8.26.0084) foi encerrado por composição antes da prolação da r. sentença deste feito.

E, embora não se trate a presente demanda de uma ação petítória, tais fatos são relevantes pois evidenciam o esbulho praticado pelos réus diante da clara oposição dos autores desde o início da construção.

Observo, ainda, que o parcelamento do IPTU realizado pelos requeridos ocorreu em 2019 (fls. 116/117), assim como as notas fiscais dos materiais adquiridos datam do mesmo ano, algumas inclusive realizadas quando já estava em curso a presente ação (fls. 118/125), o que afasta a boa-fé em relação à construção edificada.

Assim, tem aplicação no tocante às benfeitorias do disposto no art. 1220 do CC:

“Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.”

Observo, ainda, que os requeridos residem no local desde 2019, sem nenhuma contraprestação, de sorte que se dispensa ainda o pagamento das benfeitorias necessárias diante do tempo de uso do imóvel (dano material), conforme autoriza o art. 1221 do CC.

Não observo, por outro lado, motivos para afastar a gratuita judiciária, cuja impugnação foi inclusive rejeitada a fls. 256/257.

Assim, concedo a reintegração de posse contra DANIELA CRISTINA DA SILVA e CLEVERSON MIRANDA SOARES, determinando a perda das benfeitorias em favor do autor; e condeno ambos ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, considerando, em especial o trabalho despendido, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observado o disposto no art. 98, § 3º, do referido diploma legal.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos neste grau de jurisdição todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, reconheço, de ofício, a ilegitimidade passiva de MAURO CESAR DE ARAÚJO CORREIA, extinguindo-lhe o processo com fundamento no art. 485, VI, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC; e dou provimento ao apelo para julgar procedente o pedido em relação à DANIELA CRISTINA DA SILVA e CLEVERSON MIRANDA SOARES, concedendo a reintegração de posse em relação a estes réus, com perda das benfeitorias, nos termos explicitados.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator