



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438803

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007391-70.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante WALTER EIYÓ TAKANO, é apelada KELLY MARIA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), NUNCIO THEOPHILO NETO E HÉLIO NOGUEIRA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROBERTO MAC CRACKEN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50352

Apelação nº 1007391-70.2023.8.26.0361

Comarca de Mogi das Cruzes

Apelante: Walter Eyó Takano

Apelada: Kelly Maria da Silva

Apelação. Ação possessória. Alegação de esbulho. Sentença de improcedência. Incorrência de esbulho no caso concreto. Autor que adquiriu o imóvel “mortis causa” de seu irmão, anterior proprietário do bem. Requerida que demonstrou estar na posse do imóvel por ter celebrado com o “de cujus” compromisso de compra e venda. Negócio jurídico que não foi objeto de rescisão. Via possessória que não se presta a restabelecer a posse de promitente vendedor sob alegação de inadimplemento do promitente comprador, antes da declaração de rescisão contratual. Não atendimento dos requisitos do artigo 561, do CPC.
Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 569/575 que julgou improcedente a ação possessória, condenando a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios então fixados em R\$1.500,00.

O requerente recorre, a fls. 578/588, alegando, em suma, que o autor passou a ser possuidor do bem, a partir de sua transmissão *mortis causa*; que sua posse é legítima; que faz jus à reintegração; que restou demonstrado, em ação de adjudicação compulsória, que a ré não pagou todas as parcelas do negócio; que tal fato demonstra a precariedade de sua posse; que, após a notificação extrajudicial, ocorreu esbulho possessório; que não pode ser atribuída fé aos testemunhos de algumas testemunhas, por terem interesse na causa. Pede reforma.

Contrarrazões a fls. 595/614 requerendo, em resumo, o desprovimento do recurso.

Recurso devidamente processado.

É o relatório.

Com o devido respeito, o recurso não merece provimento.

O caso trata, em suma de pedido de reintegração de posse de imóvel ocupado pela parte ré mediante justo título, já que esta entabulou com o antigo proprietário do bem, irmão do autor, compromisso de compra e venda.

Em sua petição inicial, com o devido respeito, o autor omitiu referida circunstância, que se mostra fulcral para a solução da controvérsia, considerando-se, inclusive, que a aquisição da propriedade do bem por ele se deu *mortis causa*.

Isso porque, pelo que se extrai dos autos, muito embora a requerida tenha tido insucesso em anterior ação de adjudicação compulsória do bem, aviada sob o número 1005607-39.2015.8.26.0361, não houve rescisão do referido contrato, tendo sido ajuizada, diretamente, a presente demanda.

Ocorre que, com todas as vênias, a via possessória não é meio hábil para deferir a posse ao promitente vendedor, sob alegação de inadimplemento por parte do promitente comprador de bem imóvel.

Nesse sentido, inclusive, é o posicionamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, a saber:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.INSURGÊNCIA DA AUTORA.1. A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a

rescisão/resolução do contrato. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 2. Agravo interno desprovido". (AgInt no AREsp 734.869/BA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 19/10/2017).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. POSSE JUSTA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DA DEMANDA. AGRAVO DESPROVIDO.1. "É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado

esbulho possessório" (REsp 620787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009).2. Agravo interno desprovido".(AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1534185/PE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017).

No mesmo sentido tem se posicionado este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, note-se:

APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Pretensão à reintegração na posse de imóvel supostamente esbulhado pelo apelado – Sentença de improcedência – Pleito de reforma da sentença – Não cabimento – Apelante que firmou compromisso de compra e venda, transmitindo a posse do imóvel ao comprador original – Cessões subsequentes – Apelado que adquiriu a posse do imóvel discutido, de maneira que não houve comprovação do esbulho – Descumprimento do art. 561 do CPC pela apelante – Posse de boa-fé do apelado – Sentença mantida – APELAÇÃO não provida – Majoração dos honorários advocatícios, em segunda instância, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

(TJSP; Apelação Cível 1000385-81.2018.8.26.0136; Relator (a): Kleber Leyser de Aquino; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/09/2019; Data de Registro: 17/09/2019)

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – LIMINAR –
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA QUE
NÃO PRODUZ EFEITOS AUTOMÁTICOS –
NECESSIDADE DE PRÉVIA DECLARAÇÃO
JUDICIAL DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO –
ESBULHO NÃO CARACTERIZADO –
PRECEDENTES DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE
JUSTIÇA E DESTA CORTE DE JUSTIÇA
ESTADUAL – MANUTENÇÃO DA
IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO, EMBORA POR
FUNDAMENTO DIVERSO. SUCUMBÊNCIA –
HONORÁRIOS DE ADVOGADO – VALOR DA
CAUSA ELEVADO (R\$5.500.000,00) –
ARBITRAMENTO POR EQUIDADE EM QUANTIA
CERTA (R\$2.000,00), QUE CORRESPONDE A
0,036% DO VALOR DA CAUSA –
DESCABIMENTO – SITUAÇÃO INCOMPATÍVEL
COM O DISPOSTO NO ART. 22, § 2º, DO EOAB –
VALOR ECONÔMICO DA CAUSA QUE DEVE SER
LEVADO EM CONSIDERAÇÃO –
POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO, NO JUÍZO DA
EQUIDADE, DE VALOR FIXO, DE PERCENTUAL
SOBRE O VALOR DA CAUSA OU AINDA DO
VALOR DA CONDENAÇÃO E EM FACE DAS
CIRCUNSTÂNCIAS PREVISTAS NOS INCISOS I A
IV DO § 2º DO ART. 85 DO CPC/15 – MAJORAÇÃO
DA VERBA HONORÁRIA PARA R\$50.000,00.
APELAÇÃO DA AUTORA DESPROVIDA E
RECURSO DA RÉ PROVIDO EM PARTE.

(TJSP; Apelação Cível 1011067-87.2016.8.26.0032;
Relator (a): Paulo Roberto de Santana; Órgão Julgador:
23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2018; Data de
Registro: 05/11/2018)

Logo, sempre com a devida vênia, tendo em vista que a ré ingressou na posse do imóvel com justo título (compromisso de compra e venda) e de boa-fé, bem como que o autor não demonstrou a rescisão do referido compromisso de compra e venda, tampouco provou ter exercido posse sobre o imóvel, com todas as vênias, não se mostram atendidos os requisitos do artigo 561, do Código de Processo Civil.

Assim, com o devido respeito, a ação não poderia mesmo prosperar.

Registre-se, por derradeiro, que eventual contradita de testemunhas deveria ter sido levada a efeito no momento oportuno, nos termos da Lei Processual, não cabendo sua invocação em sede recursal.

Ante o exposto, nos exatos termos acima lançados, nega-se provimento ao recurso. Em razão do ora decidido, os honorários advocatícios devidos pelo ora recorrente são majorados para R\$2.000,00, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

Roberto Mac Cracken

Relator