



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000441031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010542-86.2022.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante JOSE ALEXANDRE SOUZA DO NASCIMENTO, é apelado SÃO LUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Hortolândia

Apelação n. 1010542-86.2022.8.26.0229

Apelante: JOSE ALEXANDRE SOUZA DO NASCIMENTO

Apelado: SÃO LUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Voto n. 12225

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que determinou a imissão na posse da autora no imóvel descrito na inicial. O réu-apelante pleiteia a reforma da sentença, alegando ofensa à coisa julgada, ilegitimidade ativa e carência da ação. No mérito, busca o reconhecimento da usucapião e indenização por perdas e danos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a existência de ofensa à coisa julgada; (ii) analisar a ilegitimidade ativa da parte autora; (iii) avaliar a carência da ação; (iv) decidir sobre o pedido de usucapião e indenização por benfeitorias. III. Razões de Decidir. 3. As preliminares de ofensa à coisa julgada, ilegitimidade ativa e carência da ação foram rejeitadas. A ação de imissão na posse é cabível quando o demandante possui um direito legítimo que justifique a posse, não sendo propriamente possessória. 4. No mérito, o pedido de usucapião foi negado por ausência dos requisitos legais, e a indenização por benfeitorias foi indeferida devido à posse de má-fé do réu. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O proprietário deve ser imitido na posse do imóvel contra quem o ocupa sem justa causa. 2. A posse de má-fé não gera direito à indenização por benfeitorias. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.239, 1.201, 1.202, 1.245, 1.255. Código de Processo Civil, arts. 561, 487, I, 85, §8º, §11, 98. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg nos EAREsp nº 440.971/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Corte Especial, j. 03/02/2016. TJ-SP, Apelação Cível: 1041686-51.2020.8.26.0002, Rel. Pastorelo Kfourri, j. 04/04/2024. TJ-SP, Apelação Cível: 00066093920158260045, Rel. Márcio Boscaro, j. 26/11/2021.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 174/178, cujo relatório adoto, que julgou procedentes os pedidos iniciais para o fim de determinar a imissão na posse da autora no imóvel objeto dos autos, conforme descrito na inicial.

Segundo o réu-apelante, a sentença merece ser reformada, arguindo, em preliminar: (i) ofensa à coisa julgada; (ii) ilegitimidade ativa e; (iii) carência da ação. No mérito, pleiteia o reconhecimento da usucapião, com fulcro no art. 1.239 do Código Civil; a condenação da apelada em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indenização por perdas e danos, assim como a concessão da gratuidade processual.

Recurso tempestivo, sem o recolhimento de preparo recursal em virtude do deferimento tácito da gratuidade da justiça e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 219/225).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 246).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o réu-apelante pleiteou a concessão do benefício da assistência judiciária gratuita em sede de contestação (fl. 175), porém o referido pedido não foi apreciado pelo juízo *a quo*.

A esse respeito prevalece o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“a ausência de manifestação do judiciário quanto ao pedido de assistência judiciária gratuita leva à conclusão de seu deferimento tácito, passível de autorizar a interposição do recurso cabível sem o correspondente preparo”* (AgRg nos EAREsp nº 440.971/RS, Relator Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 03/02/2016, DJe 17/03/2016).

Portanto, recebo o presente recurso ante o deferimento tácito do benefício da assistência judiciária gratuita em favor do apelante.

Quanto às preliminares suscitadas pelo apelante, impõe-se a rejeição integral de todas elas. O apelante alega violação à coisa julgada, sob o argumento de que a sentença proferida na ação de reintegração de posse (proc. nº 1004660-51.2019.8.26.0229) já teria definido a questão em seu favor. Contudo, a improcedência daquela demanda decorreu exclusivamente da ausência dos requisitos exigidos pelo art. 561 do Código de Processo Civil, notadamente a demonstração da posse anterior pela parte autora, requisito essencial para a procedência da ação possessória, o que, naquela ocasião, não restou comprovado.

Já a ação de imissão na posse é cabível quando o demandante, embora nunca tenha exercido a posse do bem, possui um direito legítimo que a justifique. Trata-se de ação de natureza declaratória e executiva, não sendo propriamente possessória, pois seu fundamento reside no direito de propriedade ou em outro título hábil a conferir a posse. Distingue-se das ações possessórias, que tutelam a posse em si, pois tem por objetivo assegurar o ingresso do titular no imóvel ou bem. Assim, inexistente violação à coisa julgada.

Igualmente, não merece acolhimento a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pelo apelante, uma vez que a propriedade do imóvel restou devidamente comprovada pelo documento acostado às fls. 15/22. No mesmo sentido, inexistente carência da ação sob o fundamento de que a apelada jamais exerceu a posse do bem, pois tal requisito se faz necessário apenas nas ações possessórias. Na ação de imissão na posse, basta a demonstração do direito de propriedade para legitimar a pretensão do demandante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ao mérito.

Cuida-se de ação de imissão na posse por meio da qual a autora, ora apelada, alegou ser a proprietária da gleba de terras localizada à Avenida Thereza Ana Cecon Breda, descrita na matrícula de nº 174.120 do CRI de Sumaré/SP, área na qual está sendo implantado o loteamento denominado Parque Terras de Santa Maria. Afirmou que o réu invadiu furtivamente a gleba de terras, de forma totalmente clandestina e ilegal, razão pela qual ingressou com a referida ação.

O réu foi citado, apresentou defesa (fls. 172/175) e, após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência nos seguintes termos:

“Posto isso, JULGO PROCEDENTE a pretensão ajuizada por São Lucas Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Jose Alexandre Souza do Nascimento e outro, declarando extinto o processo com resolução do mérito nos termos artigo 487, I do Código de Processo Civil, para o fim de determinar a imissão na posse do autor no imóvel objeto dos autos, conforme descrito na inicial. Expeça-se mandado de notificação para desocupação voluntária, no prazo de 30 dias, sob pena de incontinenti retirada dos ocupantes e imissão do Autor na posse do imóvel, autorizando ordem de arrombamento e reforço policial, em sendo certificada a necessidade. Condene a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que ora fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC.”

O cerne do recurso interposto pelo réu reside na alegação de que exerce a posse direta sobre o imóvel rural situado no município de Hortolândia, objeto da matrícula nº 174.120 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, com área de 566.042,09 metros quadrados, desde 25.12.2018. Sustenta ter edificado uma residência em alvenaria no local, onde atualmente reside, além de afirmar que sua subsistência decorre da pequena produção agrícola que implementou na propriedade.

Sabe-se que a ação de imissão na posse é fundada no direito de propriedade, e é utilizada por proprietário não possuidor em face do possuidor não proprietário e é destinada, em regra:

*"por quem adquire a propriedade por meio de título registrado, mas não pode investir-se na posse pela primeira vez, pois o alienante, ou um terceiro (detentor) a ele vinculado, resiste em entregá-la."*¹

A propriedade imobiliária se adquire mediante o registro do título translativo, nos termos do art. 1.245, "caput", do Código Civil. Com efeito, apesar do esforço argumentativo do réu, sua tese não se sustenta. Isto porque a ação de imissão na posse tem fundamento no direito de propriedade e, conforme entendimento legal e jurisprudencial, basta que o autor demonstre ser o legítimo proprietário do bem para que lhe seja garantida a posse, sem necessidade de outros requisitos. No caso concreto, restou plenamente comprovado nos autos que a parte autora-apelada possui o título de

¹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 6 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009. p. 153.

propriedade regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente (fls. 15/22).

Por outro lado, os elementos constantes dos autos evidenciam que o apelante tinha plena ciência da irregularidade de sua posse sobre o imóvel. Essa circunstância é confirmada pelo fato de que, ao ser demandado na ação de reintegração de posse nº 1004660-51.2019.8.26.0229, ajuizada em 06.08.2019 pela parte apelada, apresentou defesa nos autos (fls. 106/108), demonstrando seu conhecimento sobre a controvérsia jurídica.

Nesse contexto, a título de fundamentação, é importante esclarecer que a posse sobre determinado bem pode se dar de duas formas: (i) de má-fé, que é caracterizada quando o ocupante tem ciência de que sua permanência no imóvel não é amparada por direito legítimo. Ou seja, ocorre quando alguém mantém o controle sobre um bem, ciente de que tal ocupação não lhe pertence de forma legítima; (ii) de boa-fé, hipótese em que o possuidor detém a legítima convicção de que possui direito sobre o bem, conforme estabelece o art. 1.201 do Código Civil. A boa-fé, por sua vez, é presumida, cabendo prova em sentido contrário para afastá-la. Nos termos do art. 1.202 do mesmo diploma legal, a posse de boa-fé cessa no momento em que o possuidor tem ciência de qualquer irregularidade que comprometa seu direito, não podendo, a partir de então, invocar essa condição para fins de proteção possessória ou indenização.

Fato é que, no caso em apreço, restou incontroverso que o apelante tinha plena ciência da precariedade de sua posse sobre o imóvel em questão, exercendo-a sem respaldo jurídico ou fático, em prejuízo do legítimo direito da parte autora. Tal circunstância é corroborada pela própria ação de reintegração de posse anteriormente ajuizada pela apelada, a qual evidencia, de forma inequívoca, que a ocupação do bem se deu de maneira irregular, afastando qualquer presunção de boa-fé por parte do réu.

Dessa forma, uma vez presente o vício subjetivo da má-fé, não há falar em direito à indenização por benfeitorias, tampouco em necessidade de realização de perícia para aferi-las. Nesse sentido, este E. Tribunal de Justiça exorta o seguinte entendimento:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação reivindicatória. Sentença de procedência da ação e improcedência da reconvenção. Insurgência do requerido. Desacolhimento. Preenchimento dos requisitos da ação reivindicatória. Comprovada a propriedade da autora sobre a área reivindicada. Individualização do bem. Posse injusta do requerido. Ausência de título hábil a legitimar a posse, pouco importando a boa-fé ou má-fé do possuidor. Caracterizada a posse de má fé, porquanto o requerido possuía o bem de forma injusta. Indevido direito à indenização ou retenção em função de benfeitorias/acessões. Inteligência do artigo 1.255 do Código Civil. Sentença mantida por seus próprios fundamentos (RITJSP, art. 252). Recurso improvido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1041686-51.2020.8.26.0002 São Paulo, Relator.: Pastorelo Kfourri, Data de Julgamento: 04/04/2024, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/04/2024);

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Pretensão do proprietário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não possuidor contra o possuidor não proprietário (requisitos atendidos, na hipótese). Prova necessária do domínio para justificar a pretensão da autora. Igualmente incontroversa a ocupação, pela ré, do bem em questão, a qual inclusive confessa a posse injusta, pleiteando indenização por benfeitorias. Impossibilidade. Construção introduzida no imóvel que se qualifica como acessão e não benfeitoria. Possuidor de má-fé que não tem direito à retenção ou à indenização pela edificação realizada. Dicção dos artigos 1.255, caput, e 1.220 do Código Civil. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (TJ- SP - AC: 00066093920158260045 SP 0006609-39.2015.8.26.0045, Relator: Márcio Boscaro, Data de Julgamento: 26/11/2021, 10a Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2021).

No que se refere ao pedido de reconhecimento da usucapião, observa-se que não foram atendidos os requisitos do art. 1.239 do Código Civil, que exige posse mansa e pacífica por mais de cinco anos interruptos, com destinação para moradia própria ou de sua família, além da inexistência de outro imóvel em nome do possuidor. No caso em análise, tais condições não foram devidamente comprovadas pelo apelante, o que impossibilita o reconhecimento da usucapião.

Pertinente ressaltar, ainda, que a posse é considerada mansa quando exercida sem qualquer contestação; é pacífica quando ausente qualquer violência ou esbulho; e é ininterrupta quando ocorre de forma contínua, sem abandono ou interrupções, pelo período exigido por lei. Entretanto, a existência de oposição formal da proprietária, ora apelada, impede a caracterização desses requisitos. O ajuizamento da ação de reintegração de posse em 06.08.2019, por sua vez, demonstra essa resistência, afastando, assim, a possibilidade de aquisição do imóvel pela usucapião.

Nesse sentido:

“IMISSÃO NA POSSE. Imóvel em loteamento rural irregular. Pedido fundado em contrato intitulado “proposta para reserva de lotes”, datado do ano de 1.978 e com preço quitado. Contrato com natureza de compromisso de compra e venda com preço solvido. Autores são herdeiros do promissário comprador, titulares dos direitos aquisitivos por força da saisine. Relação jurídica preexistente, a conferir direito de possuir o imóvel (ius possidendi), já deferida em anterior ação movida em face dos antecessores do réu. Tese defensiva de usucapião descabida. Não configuração do requisito temporal para fins de usucapião extraordinária. Contrato de cessão de direitos celebrado com ex-possuidor, vencido em anterior demanda, não se caracteriza como justo título para a aquisição do domínio. Posse não pacífica, diante de anterior ação acolhida contra o antecessor do contestante da posse. Posse de má-fé, diante da ciência da parte ré do litígio mantido com o antecessor. Retenção por benfeitorias e acessões descabida. Ausência de comprovação de benfeitorias associada à má-fé que inviabilizam a pretensão. Sentença de procedência mantida. Recurso não provido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1001225-13.2019.8.26.0280 Itariri, Relator.: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 13/02/2023, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/02/2023);

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. RECURSO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME. 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente a ação de imissão na posse. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se deve ser mantida a sentença de procedência da ação petitória. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O autor juntou contrato celebrado entre as partes para aquisição do bem imóvel que foi dado em comodato para o réu residir por prazo certo e determinado. 4. Após o decurso do prazo notificou o requerido para desocupação. 5. Prova documental e testemunhal que comprovou que o autor era o proprietário do bem e pode exercer os direitos inerentes ao domínio. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: "O proprietário ou promitente comprador deve ser imitado na posse do imóvel, contra quem o ocupa sem justa causa". Dispositivos relevantes citados: RITJSP, art. 252. Jurisprudência relevante citada: n/a." (TJ-SP - Apelação Cível: 10006005820228260543 Santa Isabel, Relator.: Pastorelo Kfourir, Data de Julgamento: 14/01/2025, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/01/2025).

Ante o exposto, a sentença não merece reparo.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 1.500,00, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o apelante está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora