



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001036-88.2019.8.26.0424, da Comarca de Pariquera-Açu, em que são apelantes HELEN CASSIA FIRMINO GOLÇALVES e EBER DOS SANTOS GONÇALVES, são apelados TETSUO NOZOE (FALECIDO), ORIDES NOVAIS, JARBAS FERRAZ, WADDLE ALMEIDA NOZOE e DORIVAL NORBERTO DOS REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), ERNANI DESCO FILHO E SERGIO GOMES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001036-88.2019.8.26.0424

Apelantes Helen Cassia Firmino Golçalves e Eber dos Santos Gonçalves

Apelados Tetsuo Nozoe (Falecido), Orides Novais, Jarbas Ferraz, Waddle Almeida Nozoe e Dorival Norberto dos Reis

Comarca Pariquera Açu – Vara Única

Voto nº 50066

Reintegração de posse – Requisitos legais – Artigo 561 do CPC – Não reconhecimento – Prova da posse e do esbulho – Ônus dos autores – Artigo 373, inciso I, do CPC – Não atendimento – Inexistência de cláusula *constituti* – Possessória fundada tão somente no título de domínio – Impossibilidade – Proteção possessória que não se confunde com o reconhecimento do direito de propriedade – Precedentes jurisprudenciais – Pretensão afastada – Sentença mantida (artigo 252 do RITJ/SP c/c artigo 23 do Assento Regimental nº 562/2017), com majoração dos honorários advocatícios recursais – Artigo 85, §11, do CPC. Recurso não provido.

Vistos.

A r. sentença de fls. 374/8 julgou “*improcedentes os pedidos formulados, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC*”, condenados os autores, “*pela sucumbência, (...) ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte contrária, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC*”.

Apelam os autores (fls. 381/8) sustentando, em síntese, que detêm a propriedade/posse legítima do imóvel em questão, notadamente em virtude da “*cláusula constituti*” pactuada, “*que estabelece a transmissão da posse ao adquirente sem necessidade de imissão física*”; que houve “*continuidade do pagamento de tributos e encargos relativos, atos que, segundo entendimento consolidado dos tribunais, confirmam o exercício da posse*”; e que a decisão recorrida teria desconsiderado as provas produzidas, que evidenciam não somente a posse dos recorrentes, como o esbulho praticado pelos apelados; pedem, então, a reforma do julgado, determinando-se a reintegração de posse pretendida.

Processado e respondido o recurso (fls. 395/7), vieram os autos ao Tribunal e após a esta Câmara.

É o relatório.

Os autores/apelantes ajuizaram a presente demanda em face dos réus/recorridos objetivando a reintegração de posse “*do imóvel localizado*

na Rua Carlos Melcher, s/n, Vila Clementina, denominado parte do lote sob o nº 2, da Linha Nova Itália, registrado na matrícula de nº 1.096 do CRI de Jacupiranga/SP”, alegando, em resumo, que “adquiriram o bem através de contrato de compromisso de compra e venda, na data de 14/10/2019, de JHA Construtora, Transporte e Terraplanagem Ltda, (...) porém, passado um mês da compra, ao visitar o imóvel para realizar benfeitorias, verificaram que os vizinhos do imóvel (...) invadiram e cercaram indevidamente o terreno” (fls. 374).

Sem razão, contudo.

Como se sabe, eventual acolhimento da pretensão de reintegração de posse pressupõe a comprovação pela parte demandante dos seguintes requisitos legais, previstos no artigo 561 do CPC: “Art. 561(...) I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.”.

No caso, a despeito das razões expostas, vê-se que os recorrentes não demonstraram o exercício da posse direta sobre o imóvel, tampouco o esbulho praticado pela parte contrária, até porque a pretensão se encontra fundada somente na alegação de propriedade, o que, a toda evidência, não se presta aos fins desejados – ao menos em sede de juízo possessório –, anotado ainda que não se vislumbra a existência de cláusula *constituti* no “contrato de compromisso de compra e venda” celebrado com a suposta vendedora, que poderia, em tese, amparar o pedido reintegratório.

De fato, segundo entendimento do C. STJ, a cláusula *constituti* (constituto possessório) possibilita o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela possuidora indireta do bem (ainda que nunca o tenha ocupado fisicamente), considerando-se que se trata de “uma das formas de aquisição de posse” (AgRg no AREsp n. 10.216/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/3/2013, DJe de 11/3/2013), contudo, como ressaltado pelo Juízo *a quo*, inexistente referida cláusula no contrato pactuado com a vendedora, de modo que, repita-se, não superada a prova em relação ao exercício da posse pelos apelantes.

Confira-se trecho da r. sentença proferida: “Os autores (...) mencionam que nunca exerceram a posse direta sobre o bem, suscitando o direito sobre ele com fundamento na cláusula *constituti* – na qual vendedor continua da posse do imóvel, modificando-se apenas o título de domínio. Todavia, a “cláusula *constituti*” não se aplica ao caso em julgamento e não protege a situação jurídica dos autores. Para sua aplicação, tal cláusula deverá ser expressamente estabelecida entre vendedor e comprador, condição esta não verificada no contrato de compra e venda realizado com os autores. Outrossim, a cláusula é utilizada nos casos em que o vendedor continua a ter a posse direta do imóvel e o comprador adquire a posse indireta. É o caso que ocorre quando o vendedor pode permanecer no imóvel por um período determinado de tempo, na condição de locatário ou comodatário. Trata-se, portanto, de uma tradição ficta, pois o possuidor possui em nome alheio, apesar de

manter-se na posse direta do imóvel, o que também não ocorreu no caso dos autos.” (fls. 376).

Sobre o assunto, ensina Carlos Roberto Gonçalves que: *“Posse natural é a que se constitui pelo exercício de poderes de fato sobre a coisa (...). Posse civil ou jurídica é a que se adquire por força da lei, sem necessidade de atos físicos ou da apreensão material da coisa. Exemplifica-se com o constituto possessório (...). Considera-se ficta a tradição no caso da traditio brevi manu e do constituto possessório (cláusula constituti). Ocorre a última modalidade quando o vendedor, por exemplo, transferindo a outrem o domínio da coisa, conserva-a, todavia, em seu poder, mas agora na qualidade de locatário. A referida cláusula tem a finalidade de evitar complicações decorrentes de duas convenções, com duas entregas sucessivas. A cláusula constituti não se presume. Deve constar expressamente do ato ou resultar de estipulação que a pressuponha. Por ela a posse desdobra-se em direta e indireta. O primitivo possuidor, que tinha posse plena, converte-se em possuidor direto, enquanto o novo proprietário se investe na posse indireta, em virtude do acordo celebrado. O comprador só adquire a posse indireta, que lhe é transferida sem entrega material da coisa, pela aludida cláusula. No constituto possessório o possuidor de uma coisa em nome próprio passa a possuí-la em nome alheio. No momento em que o vendedor, por uma declaração de vontade, transmite a posse da coisa ao comprador, permanecendo, no entanto, na sua detenção material, converte-se, por um ato de sua vontade, em fâmulos da posse do comprador. De detentor em nome próprio, possuidor que era, converte-se em detentor pro alieno.”* (in *“Direito civil brasileiro – Direito das coisas”*, 12ª ed., São Paulo: Saraiva, 2017, p. 107/18).

Ou seja, na situação concreta, não provada a posse e inexistindo previsão expressa de cláusula *constituti* (o que era imprescindível), descabida a pretensão formulada, sendo certo que tampouco seria possível a extração de tal cláusula através da interpretação sistemática do contrato ou mesmo da intenção das partes envolvidas, visto que a vendedora não permanece na posse/detenção do bem em nome dos compradores, já que os recorrentes alegam a prática de esbulho pelos apelados.

Não bastasse, como adiantado, também não resta comprovado o referido esbulho, porquanto, como destacado às fls. 377/8, *“na audiência de instrução foram ouvidas 12 depoentes, sendo 3 na condição de testemunhas e 9 na condição de informantes do juízo, e todos afirmaram que os requeridos moram naquele bairro há mais de 20 (vinte) anos e que desde que instalaram suas moradias, utilizavam-se do imóvel, seja efetuando limpeza ou realizando plantação de frutíferas, (...) o que afasta a alegação de que a invasão teria ocorrido após um mês da aquisição pelos requerentes”*.

Em outros termos, *“constata-se que, antes mesmo da venda do imóvel pelo viúvo meeiro e herdeiros de Amélia Mastromauro para Dolival Gineti Pinto, em 12/11/2002 (fls. 23/26), que posteriormente transmitiu o imóvel para JHA Construtora, na data de 22/11/2002 (...), que posteriormente vendeu para os requerentes, em 14/10/2019, os requeridos já faziam uso do imóvel para*

plantação, tendo a posse sobre o bem, assim, não há que se falar em esbulho ou turbacão por parte dos requeridos após a aquisição do imóvel pelos autores (14/10/2019), vez que resta comprovado que aqueles já detinham a posse da área há mais de 20 (vinte) anos” (fls. 378).

Portanto, como não demonstrada a posse pelos apelantes em relação ao imóvel indicado na inicial, e muito menos o esbulho dos recorridos, fundada a pretensão apenas na propriedade, sem razão a reintegração pleiteada, até porque, analisado o conjunto probatório, não se desincumbiram os recorrentes do ônus que lhes cabia (artigo 373, inciso I, do CPC), não se podendo permitir a retomada do bem pelos apelantes – ao menos através de ação possessória –, observada ainda a inadequação da via para o exercício da pretensão baseada no domínio.

Como refere a jurisprudência do C. STJ: “Na ação possessória o autor necessita demonstrar o “*ius possessionis*”, uma vez que o “*ius possidendi*” é requisito para o ajuizamento de ação petitória, fundada na propriedade do imóvel. Logo, tenho que ao autor cabe a comprovação da posse como situação de fato, e não do direito à posse em razão de deter o domínio da área em litígio, porquanto a presente demanda é de natureza possessória.” (Ag n. 1.214.884, Ministro Benedito Gonçalves, julgado em 24/10/2009, DJe de 6/11/2009).

Também como leciona a doutrina: “*Em princípio, parte-se da ideia de que quem tem posse tem também propriedade, e se protege aquela como forma mais rápida de assegurar esta. Apesar disso, a posse adquiriu autonomia, e passou a ser protegida por si mesma, e até contra o proprietário. A posse que corresponde o direito real de propriedade dá-se o nome de jus possidendi, e àquela que se protege por si mesma, sem qualquer relação com o domínio, de jus possessionis. A posse é protegida, mesmo que o seu titular não seja o proprietário, e até mesmo contra este. (...) Daí a necessidade de fazer-se a distinção entre o juízo possessório e o petitório ou dominial. Em ambos, o que se busca é reaver o bem, mas há uma diferença substancial entre as razões invocadas para isso. Aquele que pretende recuperar o bem invocando, exclusivamente, sua qualidade de possuidor, e o fato de ter sido esbulhado, turbado ou ameaçado, deve valer-se do interdito possessório. Quem, por sua vez, pretende reaver o bem, com fundamento no fato de ser o seu proprietário, deve valer-se do juízo dominial ou petitório, ajuizando ação reivindicatória ou a de imissão de posse, espécie de reivindicatória ajuizada pelo adquirente de um bem em face do alienante para haver-lhe a posse. Trata-se de ação de natureza petitória e cunho dominial, porque o adquirente procura receber a coisa não com fundamento na posse, mas no domínio adquirido.*” (Marcus Vinicius Rios Gonçalves, “Curso de direito processual civil – Processo de conhecimento e procedimentos especiais”, 16ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 201/2).

E não diverge a jurisprudência deste E. Tribunal: “*REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Demanda promovida com base no domínio – Impossibilidade – Sentença de improcedência modificada, para o fim de ser reconhecida a carência de ação possessória, observado, quanto à execução da verba de sucumbência estabelecida em primeiro grau, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC*

– *Recurso provido para esse fim.*” (TJSP; Apelação Cível 1005537-90.2017.8.26.0445; Relator (a): Paulo Pastore Filho; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2021; Data de Registro: 30/04/2021).

“POSSESSÓRIA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Ausência de comprovação dos requisitos necessários ao deferimento da ordem, mormente a existência de posse anterior – Inteligência do art. 927, do Código de Processo Civil de 1973 - Pleito deduzido com base em aspectos relativos ao domínio – Impossibilidade - Separação entre os juízos possessório e petitório – Conjunto probatório indicativo de que os Autores jamais exerceram atos de posse na área – Decisão reformada – Ação possessória julgada improcedente (...)” (TJSP; Apelação Cível 0009515-67.2012.8.26.0510; Relator (a): Mario de Oliveira; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017).

“POSSESSÓRIA DE IMÓVEL. Pedido de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Irresignação da parte autora. Descabimento. Nulidade não configurada. Aplicação de regras do ônus da prova conforme previsão legal. Ausente violação ao disposto no artigo 10 do CPC. Ausência de demonstração de posse anterior pela autora. Instrução probatória que demonstra que o imóvel 'sub judice' é ocupado pelo réu. Inexistência de prova de que a autora tenha exercido posse sobre o bem antes do requerido. Tutela possessória incabível. Domínio sobre o bem que deverá ser reivindicado em sede própria, se o caso. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados para o importe de 15% sobre o valor da causa. Incidência da norma prevista no artigo 85, §11, do CPC. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001345-46.2015.8.26.0361; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2018; Data de Registro: 03/05/2018).

“Possessória – Reintegração de posse - Necessidade de estarem preenchidos os requisitos previstos no art. 561 do atual CPC para a caracterização do pedido como possessório – Insuficiente que o autor comprove que tenha direito à posse - Imprescindível que o autor demonstre que a exerça realmente. Possessória – Reintegração de posse – Autora que não se desincumbiu de seu ônus probatório – Art. 373, I, do atual CPC – Efetivo exercício da posse sobre o imóvel disputado que não ficou demonstrado – Documentos juntados pela autora que não se prestaram ao fim pretendido por ela – Réu, por outro lado, que comprovou a sua posse sobre o referido imóvel – Decreto de improcedência da ação que há de persistir – Apelo da autora desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1000371-29.2016.8.26.0634; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/04/2018; Data de Registro: 19/04/2018).

Logo, não preenchidos os requisitos legais para tanto, forçoso o reconhecimento da improcedência do pedido de reintegração de posse deduzido pelos apelantes, tal como estabelecido na r. sentença recorrida, que fica mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos (artigo 252 do RITJ/SP c/c artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

23 do Assento Regimental nº 562/2017), ora adotados em complemento aos do presente voto.

Em decorrência do presente julgamento, majora-se a verba honorária anteriormente arbitrada, em favor dos patronos dos apelados, para o importe de 12% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, §§2º e 11, do CPC.

Nega-se provimento ao recurso.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator