



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003626-85.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que são apelantes EDILSON ROCHA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e JEAN MARTIN COSTA ARAUJO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TSH SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Itanhaém

Apelação n. 1003626-85.2023.8.26.0266

Apelantes: EDILSON ROCHA DA SILVA e JEAN MARTIN COSTA ARAÚJO

Apelada: TSH SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Interessados: DOUGLAS MARQUES DE TEIXEIRA e FRANCISCO VIRGINIO DOS SANTOS

Voto n.12604

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente pedido de ação reivindicatória, concedendo à autora a posse de imóvel em Itanhaém, determinando a desocupação por parte dos réus. Alegações dos apelantes incluem ilegitimidade de parte passiva e boa-fé na aquisição do imóvel. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade como parte passiva e (ii) avaliar a boa-fé na aquisição do imóvel. III. Razões de Decidir. 3. O ocupante do imóvel é parte legítima para responder à pretensão de desocupação. A ação reivindicatória baseia-se na propriedade, não na posse anterior, caracterizando interesse jurídico. 4. Não há boa-fé na aquisição decorrente de fraude, impedindo proteção jurisprudencial. A posse alegada não é suficiente para prescrição aquisitiva. Prova testemunhal foi corretamente considerada desnecessária. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Ação reivindicatória fundamentada no direito de propriedade permite reaver imóvel de quem o detenha injustamente. 2. Prova documental suficiente para dirimir controvérsia, dispensando novas provas. Legislação Citada: CPC, art. 98, art. 370, parágrafo único, art. 85, § 11. CC, art. 935, art. 1228. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 469.557/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 06.05.2010. Apelação Cível 1025757-49.2018.8.26.0001, Rel. Giffoni Ferreira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 27.07.2021.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 670/674, cujo relatório adoto, que julgou extinto o processo em relação a Douglas e Francisco, e procedente o pedido inicial veiculado através da presente ação reivindicatória em relação a Edilson e Jean, concedendo à TSH Serviços Imobiliários Ltda. a posse do imóvel situado na Rua Dona Ludovina Maria de Jesus, nº 290, Chácara Cibratel, na cidade de Itanhaém, matriculado no registro público com o nº 151.377, determinando que os requeridos o desocupem, deixando-o livre de coisas e pessoas.

Segundo os apelantes-réus, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que Edilson apenas exerce a função de caseiro no local, devendo ser decretada sua ilegitimidade de parte passiva, e que Jean adquiriu o imóvel de boa-fé, a partir de procuração pública da qual desconhecia a fraude, pelo que pedem a improcedência da ação. Afirmam que a autora nunca exerceu posse anterior, pelo que não cabe a reintegração de posse. Alegam cerceamento de defesa, pela falta de oitiva de testemunhas, pedem a suspensão do presente processo enquanto se desenvolve o inquérito policial, e pedem seja considerada a posse mansa e pacífica por parte de Jean há mais de três anos, o que também caracteriza falta de interesse jurídico. Apontam como litisconsorte passivo necessário o tabelião que lavrou a escritura pública que levou Jean a adquirir o bem (fls. 680/700).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 704/739).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Primeiro, concedo os benefícios da gratuidade processual em favor dos apelantes, que alegam situação de hipossuficiência, na forma do art. 98 do CPC.

No caso concreto, em 27.01.2021, a empresa autora foi cientificada de que pessoas desconhecidas tinham invadido o imóvel situado na Rua Dona Ludovina Maria de Jesus, nº 290, Chácara Cibratel, em Itanhaém, matriculado em cartório com o nº 151.377. A autora é proprietária do terreno, que é murado e sempre esteve com o portão trancado. Soube do fato por vizinhos e mandou um funcionário ao local, o qual constatou a entrada de pessoas que desconhece, bem como a presença de uma placa de “aluga-se”, contendo dados inconsistentes. Nunca vendeu ou locou o bem. Em 17.02.2022, recebeu do 1º Tabelião de Notas de Itanhaém notificação de inadimplemento de ITBI relacionado à alienação do imóvel. Foi lavrada escritura de compra e venda, com procuração formalizada em seu nome, em favor do réu Francisco, dando poderes para transferir o bem. Tal procuração, registrada no 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, não foi firmada por sua sócia proprietária. Francisco substabeleceu ao réu Douglas, que negociou o terreno com o corréu Jean. A autora pediu à Polícia a investigação dos fatos e foi identificada a ocupação da área pelo demandado Edilson, que disse ter recebido de terceiro permissão para tanto.

Em relação às preliminares, não existe litisconsórcio passivo necessário com o tabelião, caso ele tenha participado ou tenha responsabilidade pela fraude, e lembro que as esferas cível e criminal são independentes (art. 935 do CC) pelo que não existe necessidade de suspensão deste processo até que se ultimem as investigações policiais. Eventualmente,

caso apuradas responsabilidades, por via autônoma, os apelantes poderão se ver indenizados de seus prejuízos.

Edilson ocupa o imóvel, logo, é parte legítima para responder em relação à pretensão de desocupação, até porque não se sabe quem o teria contratado como caseiro, o que é negado pela autora.

A ação foi apresentada como reivindicatória, ou seja, em que se pede a reintegração de posse não com base em posse anterior, mas com base na propriedade, pelo que o interesse jurídico está plenamente caracterizado. Por outro lado, não está plenamente caracterizada a boa-fé de Jean na aquisição decorrente de fraude, o que impede que se aplique a proteção jurisprudencial em seu favor. Além disso, o tempo de alegada posse exercida por Jean não é suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva, pelo que tal posse não se considera óbice à reivindicação pretendida.

Ainda em relação às preliminares, os apelantes requereram de forma genérica a produção de prova testemunhal, apenas para comprovar a “situação do imóvel”, sem especificar no que tal prova seria relevante para o deslinde da causa (fls. 207/209), pelo que foi corretamente tida como desnecessária. Na decisão saneadora de fls. 211/213, foi determinada a apresentação de rol de testemunhas, o que não foi atendido a fls. 398/399, e nem em qualquer manifestação seguinte, insistindo os apelantes apenas na busca de documentos.

Com efeito, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe: *“Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”*

Assim sendo, o magistrado, como destinatário da prova, avaliará a conveniência e a necessidade de sua produção. Ressalta-se que a prova se destina a formar o convencimento do juiz, cabendo a ele definir quais são úteis ou inúteis para a resolução da lide.

No mais, o STJ estabeleceu que *“não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos. Isso decorre da circunstância de ser o juiz o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.”* (STJ. REsp 469.557/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2010, DJe 24/05/2010).

E ainda: *“A tutela jurisdicional deve ser prestada de modo a conter todos os elementos que possibilitem a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes de decisão, como limites ao livre convencimento do Juiz, que deve formá-lo com base em qualquer dos meios de prova admitidos em direito material, hipótese em que não há que se falar cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, e que o magistrado tem o poder-dever de julgar antecipadamente a lide, desprezando a realização de audiência para a produção de prova testemunhal, ao constatar que o acervo documental acostado aos autos possui suficiente força para nortear e instruir seu*

entendimento” (REsp nº 102303/PE, Relator: Ministro Vicente Leal).

Na hipótese, verifica-se nos autos a existência de elementos suficientes para a análise das questões controvertidas, notadamente no que concerne à entrega da posse à proprietária. A prova documental já acostada revela-se adequada e suficiente para dirimir a controvérsia, dispensando a necessidade de produção de novas provas.

Ao mérito.

O artigo 1228 do CC permite ao proprietário reaver o imóvel, fundamentado justamente no direito de propriedade, de quem o detenha injustamente.

Nas palavras de FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, ao comentar o artigo 1228, do CC: “*a faculdade de reivindicar é a prerrogativa do proprietário de excluir a ingerência alheia injusta sobre coisa sua. É o poder do proprietário de buscar a coisa em mãos alheias, para que possa usar, fruir e dispor, desde que o possuidor a conserve sem causa jurídica*” (Código Civil Comentado, Manole, 2014, p. 1115).

Nesse mesmo sentido:

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA – PRELIMINAR REJEITADA – DOMÍNIO DA AUTORA PLENAMENTE COMPROVADO – USUCAPIÃO AFASTADO – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível 1025757-49.2018.8.26.0001; Relator: Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/07/2021).

Não há prova de que os apelantes tenham passado a ocupar o imóvel de forma justa, já que os indícios sinalizam a ocorrência de fraude. Assim, somente resta entregar a posse do imóvel à sua proprietária.

Logo, a procedência da ação foi bem decretada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que os requeridos estão dispensados do pagamento, por serem beneficiários 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