



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000445892

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004670-94.2019.8.26.0197, da Comarca de Francisco Morato, em que é apelante IVANI DUARTE FERREIRA, é apelado ADAUTO RANEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 16ª 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 COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1004670-94.2019.8.26.0197 - São Paulo

Apelante: Ivani Duarte Ferreira

Apelado: Adauto Ranel

Foro de Francisco Morato

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Renata Marques de Jesus**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 439

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. Ação de reintegração de posse referente a faixa de terreno invadida por construção residencial da vizinha. O autor, proprietário do imóvel, requer a reintegração da posse da área invadida. A ré, em contestação, alega posse contínua e pacífica desde 2014 e pleiteia usucapião. PRELIMINARES AFASTADAS. Presentes os requisitos para reintegrar o autor na posse do imóvel, nos termos dos arts. 560 e 561 do CPC e 1.196 do CC. Autor que demonstrou a posse pretérita mediante prática de poderes inerentes à propriedade, notadamente, o pagamento de IPTU e manutenção do terreno. Incontroverso o ingresso da ré no imóvel pertencente ao autor, tendo-se sido aferido que a ré, proprietária do lote vizinho, avançou na área por meio de edificações. A ocupação não pode ser considerada justa, mansa e pacífica. Esbulho caracterizado. Inexistência de prova acerca de usucapião pela ré. Substituição da reintegração de posse, pela indenização da área invadida, bem como eventual desvalorização da área remanescente do autor. Solução preconizada pelo artigo 1.258 do Código Civil/2002 e que reflete os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de ação de reintegração de posse de faixa de terreno ajuizada por ADAUTO RANEL em face de IVANI DUARTE FERREIRA onde a vizinha do autor erigiu parte de imóvel residencial. Adota-se o relatório da r. sentença, *in verbis*: “*ADAUTO RANEL ajuizou ação de reintegração de posse contra IVANI DUARTE FERREIRA, ambos qualificados, alegando, em resumo, que é proprietário do imóvel descrito na inicial, adquirido em 10/05/2013, e zelava pelo terreno, limpando-o, retirando terra e visitando-o esporadicamente para manutenção. Afirmou que em janeiro de 2019 percebeu que a proprietária do lote vizinho retirou estacas de demarcação e iniciou construção em seu imóvel. No mesmo mês solicitou medição à Prefeitura, que confirmou invasão de cerca de 37,32 m², o que foi também confirmado por medição particular. Tentou em vão negociar com a invasora, que seguiu com a construção. Requereu sua*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

reintegração liminar na posse do imóvel e a procedência para confirmar a liminar (fls. 1/10). Juntou documentos (fls. 11/25). Após determinação (fls. 26), o autor recolheu as custas processuais (fls. 28/34). Citada (fls. 81/82), a ré apresentou contestação impugnando o valor da causa, pretendendo a atribuição do valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). No mérito aduziu que sua posse é velha, que passou a residir no local em 2014, exercendo-a pacificamente, que o autor não comprovou a posse dele e nem o esbulho e que deveria ter se valido de ação petitória. Disse que já usucapiu a área, se somadas as posse anteriores. Pugnou pela improcedência e pela declaração da propriedade pela usucapião (fls. 55/65). Juntou documentos (fls. 66/80). Réplica às fls. 85/91.”.

A r. sentença de fls. 169/173 julgou procedente a ação. Consta do dispositivo: *“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para determinar que a ré indenize o autor pela área invadida, acrescida de indenização por eventual desvalorização da área remanescente, cujos valores devem ser apurados em liquidação de sentença. Via de consequência, EXTINGO o feito, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, I, do CPC. Diante da sucumbência mínima do autor, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais com correção monetária pelos índices da tabela prática para cálculo de atualização de débitos judiciais do E. TJSP, a contar dos respectivos desembolsos, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação (artigo 85, §2º do CPC), devidamente corrigido pelos índices da tabela prática para cálculo de atualização de débitos judiciais do E. TJSP, desde o seu ajuizamento (Súmula 14 do STJ).”.*

Apela a vencida, alegando em preliminar: nulidade da sentença por ausência de fundamentação, impugnação ao valor da causa, inadequação da via eleita, no mérito pretende a reforma da r. sentença, aduzindo que desde 2014 exerceu a posse mansa e pacífica sobre a faixa do terreno objeto da lide requerendo usucapião, não havendo resistência do autor ao longo de tal período, que o autor nunca teve posse sobre o terreno (fls. 176/187).

O recurso foi processado, isento de preparo ante a gratuidade concedida à ré, com contrarrazões às fls. 192/198.

É o relatório.

Passo a votar.

Inicialmente, não prosperam as preliminares arguidas pela ré em suas razões de apelação.

Não prospera a alegação de falta de fundamentação da r. sentença que, contrariamente ao afirmado, examinou o caso de modo minucioso levando em conta os elementos trazidos pelas partes, inexistindo qualquer descumprimento aos preceitos do artigo 93, inciso IX, da Constituição da República e do artigo 489 do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

De outra parte, não está o Julgador na obrigação de enfrentar todas as alegações das partes, bastando que enfrente as questões relevantes e fundamentais para a decisão da causa.

Da mesma forma, não merece prosperar a alegação de nulidade de sentença por ausência de manifestação quanto à impugnação ao valor da causa. Certo que a alegação foi bem rechaçada pelo r. despacho saneador de fls. 124/125, vejamos:

“Afasto a impugnação ao valor atribuído à causa, uma vez que a presente ação possui natureza possessória e não reivindicatória, de modo que desnecessária a adoção do integral valor do imóvel, pois a posse constitui apenas um dos elementos da propriedade. Neste sentido:

"REINTEGRAÇÃO DE POSSE - VALOR DA CAUSA – VALOR ESTIMATIVO DE UM DOS ASPECTOS DA PROPRIEDADE ADMISSIBILIDADE - IMPUGNAÇÃO DESACOLHIDA - AGRAVO PROVIDO" (TJSP; Agravo de Instrumento 0228050-72.2011.8.26.0000; Relator (a): Dimas Carneiro; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/03/2012; Data de Registro: 26/03/2012)

Afasto também a preliminar de ausência de interesse processual, uma vez que a alegação de propriedade pode ser admitida como elemento probatório da posse, que foi expressamente alegada pelo autor, e fazendo emergir seu interesse processual no processamento da ação de natureza possessória”.

Melhor sorte não tem a apelante, quanto à alegada inadequação da via eleita, pois após a aquisição do imóvel pelo autor em 2013, restou comprovado que de fato, exerceu atos de posse, consistentes na terraplanagem e limpeza do terreno, não sendo necessários atos outros a fim de comprovar o exercício da posse.

Os artigos 560 e 561 e parágrafos do Código de Processo Civil preveem que o possuidor tem o direito de ser mantido em caso de turbacão ou reintegrado no caso de esbulho mediante a comprovação de: (a) sua posse anterior; (b) esbulho ou turbacão praticados pelo réu; (c) data do esbulho ou turbacão; (d) a continuacão da posse, embora turbada, na açao de manutençao, ou a perda da posse, na açao de reintegracão.

A doutrina de Humberto Theodoro Júnior ensina que: *"A lei confere ao possuidor o direito à proteçao liminar de sua posse, mas o faz subordinando-o a fatos precisos, como a existência da posse, a molestia sofrida na posse e a data em que tal tenha ocorrido. Logo, reunidos os pressupostos da medida, não fica ao alvedrio do juiz deferi-la ou não, o mesmo ocorrendo quando não haja a necessária comprovaçao”.* (In Curso de Direito Processual Civil - Procedimentos Especiais. Rio de Janeiro: Forense, 2007, pg. 135).

No mérito, como bem asseverado na r. sentença vergastada, incontroverso que o autor é proprietário do lote 10 (fls. 23) e a ré detentora dos direitos sobre parte ideal do lote 09



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(fls. 66/67 e 160/162), ambos da Quadra 12, do loteamento Jardim Olga, na cidade de Francisco Morato. Também não há controvérsia a respeito da efetiva ocupação pela ré de parte do imóvel indicado na inicial, eis que a ré não apresentou oposição quanto ao fato, apenas defendeu a sua posse sobre parte do terreno do autor.

Assim, quanto à titularidade da propriedade não resta dúvida de que a área "sub judice" pertence ao autor.

Logo, estão comprovadas a propriedade e a posse do autor sobre o imóvel em litígio. Ele junta a matrícula do bem registrada em seu nome (fls. 23), demonstrando sua qualidade de dono. No mais, sua efetiva posse está comprovada pela juntada de fotografias demonstrando que realizou a terraplanagem e limpeza do terreno quando da aquisição e as guias de IPTU emitidas em seu nome (fls. 21 e 24/25).

Dessa forma, o esbulho se denota da simples existência de ocupação da ré na área, ocorrida quando da construção no local, em meados de 2014.

Certo que o autor exercitou a sua posse, pois esse exercício não se dá apenas pelo contato físico e constante com a coisa. Explica ORLANDO GOMES: *“Todo aquele que tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio é possuidor”* (*Direitos Reais*. 19ª ed. atual. p/ Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 60).

Ora, o intuito de construir sobre o imóvel é fato que inegavelmente indica o efetivo exercício da posse pelo autor. Portanto, rejeita-se a tese da apelante de que o autor jamais possuiu o terreno em questão.

Outrossim, quanto à usucapião arguida em defesa, razão também não assiste à ré.

Conforme restou bem asseverado na r. sentença, apesar de a ré alegar residir no imóvel desde 2014, o que restou comprovado, inexistiu posse anterior a esta data e tampouco sucessão possessória, uma vez que ela adquiriu direitos sobre o lote 9, vizinho do lote do autor, configurando-se o esbulho, como já asseverado, quando da construção no local, que, frisa-se, não ocorreu anteriormente ao ano de 2014, o que se infere do próprio contrato por ela firmado, em que não consta a existência de qualquer construção no lote, e também da análise de imagens de satélite do período.

Não decorreu, portanto, prazo para a aquisição do imóvel por usucapião, sendo desnecessária mais profunda análise de outros requisitos para a configuração da usucapião alegada.

É inegável a ocupação ilegal, não havendo que se considerar como justa, mansa e pacífica a posse exercida na faixa do imóvel de propriedade do autor.

Ora, conforme ficou bem apurado nos autos e não impugnado, por ocasião da construção a ré infelizmente acabou por ocupar parte do lote 10 vizinho, em uma área



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

considerável de 37,32 m², a qual pertence ao autor.

Em tais circunstâncias, resta inafastável o pleito do autor, pois é da lei que: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado” (art. 1.210, Código Civil).

Por tais razões, entende-se que o autor comprovou os requisitos previstos no artigo 561 do Código de Processo Civil, pois demonstraram sua posse, o esbulho praticado pela ré, a data do ato e a perda da posse, desincumbindo-se satisfatoriamente de seu ônus probatório, nos termos do art. 373, I, do mesmo diploma processual.

Contudo, é evidente que a reintegração do autor na área invadida pela ré, implicaria demolição daquelas obras, com custo e consequências evidentemente desproporcionais. Ao caso aplica-se o disposto no artigo 1.258, do Código Civil, porquanto não demonstrada má-fé da ré, ora apelante, *in verbis*:

Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Nesse sentido, a Corte assim tem-se posicionado:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Comprovada a posse da autora e o esbulho praticado pelos réus. Laudo pericial conclusivo que a construção do réu invadiu parte do terreno da autora. Preenchidos os requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil. Devida a indenização à apelada pelo valor da área invadida, nos termos do art. 1.258 do Código Civil. Sentença mantida. Ratificação nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP, Apelação Cível 1011784-73.2017.8.26.0482, Rel. Afonso Bráz, 17ª Câmara de Direito Privado, j. 23/7/2021).

Possessória – Reintegração de posse, cumulada com demolitória – Loteamento – Laudo pericial que conclui pelo deslocamento do lote do réu à esquerda – Invasão do lote da autora com a construção do réu no lote vizinho – Constatação de que a quadra do loteamento não tem “in loco” a metragem que deveria ter no alinhamento da rua – Locação de outros lotes na quadra em desconformidade com a metragem disponível e com a testada de 10,00 ms. projetada – Lote da autora que teve a testada reduzida também do lado contrário ao do réu – Má-fé não caracterizada – Solução para a controvérsia prevista no art. 1.258 do Código Civil, se não há má-fé no comportamento do réu – Dano moral não configurado – Fase de liquidação de sentença em que a indenização a ser paga pelo réu para a aquisição da área invadida será quantificada em proporção à metragem exata, para efeitos de retificação das matrículas e tributários –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Julgamento nos termos do 'jura novit curia' – Decaimento recíproco dos demandantes – Recurso do réu provido em parte, com determinação” (TJSP, Apelação Cível 0011999-40.2014.8.26.0266, Rel. Cerqueira Leite, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 7/12/2018).

Destarte, a manutenção da r. sentença tal como lançada é a medida que se impõe.

Por fim, em razão da sucumbência da ré/apelante nesta fase recursal e na consideração de que os honorários advocatícios foram fixados em 10% do valor da condenação, majoro em 5%, a título de honorários recursais (art. 85, §11, do CPC) com fundamento nos critérios estabelecidos no §2º, incisos I a IV, do mesmo dispositivo legal, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, perfazendo 15% do valor da condenação, observada a gratuidade concedida.

Isto posto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator