



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448131

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001123-24.2021.8.26.0699, da Comarca de Salto de Pirapora, em que é apelante ÉRICA CRISTINA CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada LAIS LOPES DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1001123-24.2021.8.26.0699
COMARCA: Salto de Pirapora — Vara Única
APELANTE: Érica Cristina Cardoso
APELADA: Lais Lopes de Souza

Voto nº 11.320

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO.
REINTEGRAÇÃO DE POSSE.
IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame:

Reintegração de posse e indenização por danos materiais. Doação de imóvel em Salto de Pirapora/SP. Exercício da posse impedido devido à ocupação irregular pela ré e terceiros desde 2020. Sentença de improcedência.

II. Questão em Discussão:

Determinar se a autora possui direito à reintegração de posse do imóvel, considerando a alegação de ocupação irregular pela ré e a contestação sobre a legitimidade da posse e doação.

III. Razões de Decidir:

Autora não demonstrou posse anterior do imóvel, sendo que a prova oral confirmou que nunca residiu no local. A doação formalizada não vincula a posse do imóvel à autora, pois a posse depende da efetiva ocupação e exercício de poderes sobre o bem.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A ação de reintegração de posse requer comprovação de posse anterior e esbulho, o que não foi demonstrado pela autora. 2. A doação não garante posse sem ocupação efetiva.

Vistos.

Trata-se de Ação de “Reintegração de Posse com Pedido de Condenação em Danos Materiais e Pedido de Liminar” movida por Érica Cristina Cardoso contra Lais Lopes de Souza alegando que recebeu doação de um imóvel situado em Salto de Pirapora/SP, porém, desde 2020, encontra-se impedida de exercer sua posse devido à ocupação irregular pela Ré e terceiros. Apesar das tentativas amigáveis para reaver o imóvel, os ocupantes se recusaram a sair, causando-lhe prejuízos materiais e morais, que se vê obrigada a pagar aluguel e enfrenta dificuldades financeiras após o nascimento de seu filho. Diante da resistência dos ocupantes e da ausência de vínculo jurídico que justifique a posse deles, busca judicialmente a reintegração de posse, com fundamento no art. 1.210 do CC e no art. 561 do CPC, e o pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 7.533,48, referente ao aluguel por ela pago desde 2020.

Em contestação (fls. 101/109) a Ré alegou que ocupa o imóvel há mais de 16 anos, período em que construiu a residência juntamente com seu ex-companheiro (atual companheiro da Autora), com a anuência dos antigos proprietários. Sustentou que nunca houve esbulho possessório, pois sempre exerceu posse legítima, questionando a validade do contrato apresentado pela autora, alegando se tratar de simulação para disfarçar uma doação previamente realizada. Além disso, alegou estar sofrendo perseguições e agressões psicológicas por parte da autora e sua família, causando-lhe danos morais e psicológicos. Pleiteou a improcedência dos pedidos formulados pela autora, a nulidade do contrato de compra e venda e o reconhecimento de seu direito à posse do imóvel. Requereu, ainda, em sede de pedido contraposto, a indenização de R\$ 5.000,00 pelos danos morais sofridos e a condenação da autora por litigância de má-fé. Por fim, solicitou a manutenção de sua posse no bem.

Durante a instrução foi colhida a prova oral (fls. 324/331).

Sobreveio a sentença (fls. 332/337) que julgou o feito improcedente, sob o fundamento de que a Autora não demonstrou a posse anterior sobre o imóvel descrito na inicial, bem como o pedido contraposto formulado pela Ré.

Apelou a Autora (fls. 340/348) sustentando que recebeu o imóvel por doação e foi impedida de tomar posse devido à ocupação irregular pela Apelada. Argumentou que a decisão equivocadamente exigiu comprovação de posse anterior, ignorando que a doação pura e simples transmite a posse legítima ao donatário. Além disso, sustentou que a ocupação não possui fundamento jurídico válido, pois ela não apresentou qualquer documento que comprove sua posse legítima. Requereu o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 359/363.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo ante a concessão da gratuidade da justiça (fl. 73).

É o relatório.

A pretensão deduzida não merece acolhida.

Com efeito, a ação de reintegração de posse deve ser utilizada quando ocorrer o esbulho, nos termos do art. 560 do CPC, com a comprovação dos requisitos do art. 561, do mesmo diploma legal.

Segundo leciona Maria Helena Diniz: “A ação de reintegração de posse é a movida pelo esbulhado, a fim de recuperar posse perdida em razão da violência, clandestinidade, ou precariedade e ainda pleitear indenização por perdas e danos” (Saraiva, 2015, p. 104).

No caso em tela, narrou a Autora que recebeu, em 2019, de Maria dos Santos Sá e Jorge Martins de Sá, a doação do imóvel objeto da lide, localizado na Rua João

Teixeira de Góes, nº 173, no município de Salto de Pirapora-SP, cuja concessão ocorrera inicialmente de forma verbal (fls. 02/04) e, após, formalizada perante o Tabelião em julho de 2021 (fls. 68/72).

Salientou, ademais, que desde então ela que ficou responsável pelo pagamento dos impostos da propriedade (fl. 04), colacionando os documentos de fls. 42/50 junto com a inicial.

Por outro lado, na resposta apresentada às fls. 101/109, a Ré informou que o respectivo imóvel foi construído por ela e seu ex-companheiro em meados de 2005 a 2006, sendo que com ele viveu em união estável por 21 anos e constituindo família, a qual adveio três filhos (fls. 103/104), conforme certidões de nascimento instruídas com a citada peça (fls. 116/118).

Ressaltou que “...o terreno onde foi construído o imóvel foi cedido por sua ex sogra, e avó paterna de seus três filhos, Sra. Maria de Sá e Sr. Jorge Martins de Sá Junior, como forma de adiantamento da legítima para seus sete filhos.” (fl. 104)

Asseverou, no mais, que continua vivendo no local com seus filhos até os dias atuais, mesmo após o fim do relacionamento entre ela e Jorge Junior (fl. 105), colacionando ao feito contas de consumo de energia elétrica em seu nome, a fim de sustentar a referida alegação (fls. 119/138).

Pois bem, analisando o conjunto probatório, observa-se que a Autora não logrou demonstrar sua posse anterior do imóvel.

A prova oral produzida na fase de conhecimento confirmou tal constatação.

Verifica-se que todas as testemunhas ouvidas em Juízo afirmaram que a Apelante jamais residiu no imóvel acima elencado, sendo que os depoentes Rosemary e Roberval confirmaram que a Apelada e o ex-companheiro

concluíram a construção do bem, entre 2004 e 2006. (fls. 334/335)

Além disso, em que pese o instrumento contratual de doação coligido às fls. 68/72, fato é que o referido negócio jurídico, por si só, não possui o condão de efetivamente vincular a posse do imóvel à Apelante.

Como é cediço, embora a doação formalize a transferência da propriedade, a posse do imóvel é outro fato e depende da efetiva ocupação e exercício de poderes sobre o bem, sendo o que se verifica nos autos justamente é que os doadores não possuíam o imóvel antes da referida transação, nos termos já delineados, razão pela qual a tese defendida pela Apelante não se sustenta.

Nesse contexto, importante salientar importante trecho do Julgado combatido que corroborou tal circunstância, conforme se vê à fl. 336:

“O Código Civil, no artigo 1.196, define como possuidor aquele que exerce, de fato, algum dos poderes inerentes à propriedade. Segundo a teoria objetiva adotada pelo Brasil, a posse é a relação de fato estabelecida entre a pessoa e o bem para sua utilização econômica. Assim, somente quem exerce ou exerceu a posse do imóvel pode reivindicar a proteção possessória. **No presente caso, a parte autora deveria ter promovido uma ação petítória, e não uma ação de reintegração de posse. Saliento não ser possível aplicar o princípio da fungibilidade para converter a presente ação em ação petítória de imissão na posse, uma vez que o artigo 554 do Código de Processo Civil permite essa possibilidade apenas entre ações possessórias.**”

Outrossim, consoante acima relatado, as contas de luz juntadas às fls. 119/138, emitidas entre 2008 e 2014, denotaram a moradia da Apelada no local e os fatos ocorridos na demanda, evidenciando o exercício da posse mansa e pacífica do bem.

Desta feita, no exame do cenário em comento, a prova dos autos revela que a situação fática está, de fato, a favor da Apelada, mostrando-se evidente, nessa esteira, a

inexistência de esbulho praticado contra a Apelante.

Nesse sentido, em casos análogos, assim já decidiu a 23ª Câmara de Direito Privado:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de improcedência. Inconformismo do requerente. 1. A prova dos autos revela que a requerida é possuidora do imóvel desde 2016, quando celebrou compromisso de compra e venda. Ela ainda demonstra que construiu no terreno adquirido. 2. Pese o autor demonstrar que seu nome consta da matrícula do bem, a prova dos autos revela melhor posse da requerida. Tratando a presente demanda de juízo possessório e não petitório, é de rigor a rejeição da pretensão inicial. 2. Aplicação do disposto no art. 252, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso desprovido.”

(TJSP; Apelação Cível 1004730-78.2024.8.26.0266; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

E mais:

“AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de improcedência na origem - Cerceamento de defesa incorrente – Demonstrado exercício da posse pela ré – Autores que não se desincumbiram de seu ônus – Não preenchidos os requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil – Pretensão baseada em propriedade de área – Alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa que não obsta a manutenção de posse pela ré – Inteligência do parágrafo 2º, do artigo 1.210 do Código Civil – Sentença mantida – Recurso improvido.”

(TJSP; Apelação Cível 1000530-65.2020.8.26.0299; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Conclui-se, portanto, em se tratando a presente demanda de juízo possessório e não petitório, que o Juízo *a quo* bem analisou as provas constantes dos autos, dando correta solução à controvérsia estabelecida na lide.

Logo, o Julgado recorrido merece ser mantido, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. TJSP.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso para manter integralmente a sentença vergastada.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios previamente arbitrados para 15% do valor atualizado da causa, observada, no entanto, a gratuidade da justiça concedida (fl. 73).

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora