



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0001277735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001175-83.2020.8.26.0075, da Comarca de Bertiooga, em que é apelante ----- (ESPÓLIO), são apelados ----- e -----.

ACORDAM, em 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencidos o Relator, que declara e o 2º Desembargador. Acórdão com a 3ª Desembargadora. Declaram votos convergentes o 4º e 5º Desembargadores.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARIA SALETE CORRÊA DIAS, vencedor, REBELLO PINHO, vencido, ROBERTO MAIA (Presidente), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 1º de dezembro de 2025

*

RELATORA DESIGNADA

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001175-83.2020.8.26.0075

APELANTE: -----

APELADOS: ----- E -----

COMARCA: BERTIOGA

VOTO Nº 18483 - AH

Direito Civil. Ação de Reintegração de Posse. Propriedade. Posse indireta. Esbulho. Inexistência de abandono. Cadeia de ocupações clandestinas. Inaplicabilidade de usucapião. Benfeitorias necessárias. Recurso provido.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I. Caso em exame

Apelação interposta pelo Espólio de ----- contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de reintegração de posse e no pedido contraposto. A demanda originária busca a restituição da posse do imóvel matriculado sob nº 18.291 do 1º RI de Santos/SP, do qual a autora é proprietária por doação. Alega o espólio que o imóvel foi irregularmente invadido em junho de 2020, após período de abalo familiar por falecimentos e enfermidades, e que jamais houve abandono. O réu sustenta posse mansa e pacífica, adquirida por cessões informais realizadas por terceiros não proprietários. A prova testemunhal indica posse legítima da autora até 2006/2007, seguida de ocupações múltiplas e desordenadas por terceiros, culminando na atual ocupação pelo réu.

II. Questão em discussão

Há três questões em discussão:

- (i) definir se a autora comprovou posse anterior, ainda que indireta, apta a amparar a tutela possessória;
- (ii) estabelecer se a posse exercida pelo réu caracteriza detenção viciada, de má-fé, afastando alegação de usucapião;
- (iii) determinar se o réu faz jus à indenização por benfeitorias e em que extensão.

III. Razões de decidir

A matrícula comprova o domínio da autora e evidencia posse indireta legítima exercida por meio de preposta (caseira), atendendo aos requisitos do art. 560 do CPC.

A prova oral confirma atos de vigilância e administração

praticados pela caseira até 2006, demonstrando posse derivada, sem que a posterior ausência de uso configure abandono jurídico.

As ocupações posteriores (2007 – 2021) são sucessivas, irregulares, clandestinas e multifamiliares, sem continuidade, exclusividade ou transmissão legítima, não constituindo posse apta à usucapião.

O réu exerce mera detenção precária, adquirida por cessão de direitos possessórios entre não proprietários, sem justo título, sem boa-fé e sem diligência registral mínima.

As benfeitorias realizadas pelo réu, embora efetuadas em contexto de má-fé, incluem obras necessárias para conservação do imóvel e, portanto, são indenizáveis nos termos do art. 1.220 do CC, sem direito de retenção, a ser apurado em liquidação de sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Dispositivo e tese Recurso
provido.

Tese de julgamento

O proprietário que comprova posse indireta anterior por meio de atos de vigilância e administração mantém sua proteção possessória, ainda que não exerça uso contínuo do imóvel.

Cessões de direitos possessórios realizadas entre não proprietários, sem continuidade e sem justo título, não constituem cadeia possessória apta à usucapião.

O possuidor de má-fé faz jus apenas à indenização por benfeitorias necessárias, sem direito de retenção, e tais valores devem ser apurados em liquidação de sentença.

A função social da propriedade não legitima ocupações privadas irregulares nem afasta o direito do proprietário à reintegração de posse.

Vistos.

Inicialmente, peço licença para adotar o relatório do e.

Relator:

Vistos.

Ao relatório da r. sentença de fls. 670/674, acrescenta-se o dispositivo: “Ante o exposto, JULGAM-SE IMPROCEDENTES os pedidos formulados na ação e na reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inc. I do Código de Processo Civil. O autor arcará com as custas judiciais e despesas processuais, bem como pagará honorários advocatícios em favor do(s) procurador(es) dos réus, verba arbitrada, com base no art. 85, § 2º, do CPC, em 10% do valor atualizado da causa, observada a

gratuidade concedida. O requerido arcará com a taxa e as despesas da reconvenção”.

Apelação da parte autora (fls. 677/682), sustentando que: (a) “após perder o pai, e já acometida de doença, a falecida teve piora em seu estado, indo a óbito no mês de março de 2020. Deu-se conta de invasão a seu imóvel em 22 de junho do mesmo ano”; (b) “a parte contrária trouxe à oitiva diversos depoentes que, inclusive, vinham e seguem sendo investigados pela mesma prática, aquiescendo assim o flagrante de tratar-se de grupo que acintosamente mapeia e invade imóveis daquela região”; (c) “sendo o proprietário, no intento, subtendia-se seu direito de posse, que fora então turbada como se demonstrou”; (d) “como mencionado e comprovado nos próprios autos: (i) estava ela convalescendo; (ii) seu próprio pai, que a presenteou com o bem, e com quem usufruía dos momentos de lazer naquela estrutura, antes dela convalesceu e se adiantou em óbito; (iii) a própria geradora do Espólio, na sequência, pereceu; (iv) em que pese a impossibilidade emocional da família naqueles dias, houve ainda questões financeiras que os acometeu, gerando ainda sobre o bem anotação de garantia para sanar débitos existentes, motivos esses que reforçam que a família jamais abandonou o imóvel”; (e) “Restou devidamente comprovada a propriedade e o justo título pela ora Apelante, por outro lado, os envolvidos na trama de usurpação do bem reconheceram que: (i) adquiriram o bem de quem não era dono; (ii) o fizeram por preço suspeitosamente muito abaixo do corrente para aquele bem; (iii) não puderam comprovar que não havia anterior relação entre as partes acusadas”; e (f) “Além de se tratar de documentos, quando apresentados, flagrantemente elaborados após o pedido de reintegração e em desacordo com

as regras normativas, nenhum afasta a confirmação que se fez da precariedade da posse”.

O recurso foi processado, com resposta das partes rés (fls. 686/693), aduzindo que: (a) “o Apelado apresenta fato modificativo com o objetivo de revogar a gratuidade da justiça em face da Apelante, assim como abaixo será demonstrado. Em fls. 155 a 159, foi demonstrado o padrão luxuoso em que vive a Apelante, em ato continuo foram inclusive apresentados CNPJ, que em pesquisa direcionava em uma luxuosa loja de Lustres importados”; (b) “a fim de proteger seu patrimônio, retirou de seu nome, 2 imóveis que juntos ultrapassam 1.000.000,00 (um milhão de reais), assim como se comprova em escritura em anexos”; (c) “a Apelante também é beneficiária de Aposentadoria e pensão por morte de seu falecido marido, as rendas ultrapassam R\$5 mil reais por mês, sem contar a Empresa de Lustre”; e (d) “ficou provado que a propriedade tinha sido abandonada pela família da Apelante, e o abandono foi suprido por posseiros que negociaram a referida propriedade ao logos dos anos”.

A parte apelante se manifestou a fls. 709/725, sobre o pedido de revogação da gratuidade da justiça a ela concedida, formulado em contrarrazões ao recurso de apelação.

É O RELATÓRIO.

Respeitado o posicionamento lançado no voto do E. Relator, Des. Rebello Pinho, no sentido de negar provimento do apelo da parte autora, ousou divergir da solução por ele proposta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isso porque, no meu entender, o recurso da parte deve ser provido, reformando-se a r. sentença.

Cuidam os autos de origem de Ação de Reintegração de Posse.

Narra a exordial que a autora é legítima proprietária do imóvel situado na -----, município de Bertioga/SP, CEP: -----, objeto da matrícula nº 18.291 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP, o qual foi adquirido por doação feita por seus pais, o qual serviu de caução para garantia imobiliária, devidamente registrada na matrícula. Alega que em 22 de junho de 2020 foi informada da invasão do imóvel por terceiros, que estava promovendo alterações em sua estrutura, lavrando-se Boletim de Ocorrência. Requereu, em decorrência, a reintegração na posse do imóvel, com a fixação de multa diária e a condenação do réu ao pagamento de aluguel até a efetiva reintegração na posse.

Em contestação (fls. 154/184), o réu alegou exercer a posse mansa e pacífica do imóvel, adquirida em 20/02/2019, pelo valor de R\$ 100.000,00 de -----, que adquiriu de -----, a qual, por sua vez, comprou de -----; que a propriedade foi abandonada em meados de 2007; a má-fé da proprietária ao dar o imóvel como garantia de pagamento em 2015, quando pararam de pagar o IPTU; a função social da propriedade; as fotos tiradas pelo Oficial de Justiça, em 2019, comprovam que o réu já estava no imóvel.

Réplica às fls. 549/553.

Realizada audiência de instrução e julgamento, foram colhidos depoimentos das testemunhas (fls. 591/593).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A sra. -----informou residir há 22 anos no imóvel vizinho ao objeto dos autos; afirmou ter visto poucas vezes os familiares de ----- [representante do espólio autor] há muitos anos, entre 2006 e 2007; vieram outras pessoas morar no imóvel; o réu chegou há três anos no imóvel; antes da chegada do réu, o imóvel estava detonado, portas e janelas quebradas; foi o réu que reformou a propriedade; não sabe informar o

valor pago pelo réu no imóvel.

A sra. ----- informou ter morado no imóvel, que era de propriedade de ----- (autora); trabalhou como caseira no imóvel de 2005 a 2006; saiu do imóvel, pois pararam de pagar o salário; quando a depoente retornou ao imóvel, a sra. ----- (terceira) informou que havia comprado o imóvel e lá residia.

O sr. ----- informou residir ao lado do imóvel desde 2007; negou conhecer familiares de -----; não conhece ninguém que se apresentou como dono; o imóvel estava vazio quando o depoente se mudou, após uns dois anos não ficou mais vazia; o réu chegou no imóvel de três a quatro anos; antes da chegada do réu era uma residência multifamiliar, com algumas pessoas lá dentro e tumultuada; a residência não tinha estrutura, que estava caindo; hoje é uma casa.

Sobreveio a r. sentença.

Pois bem.

Com efeito, à luz dos artigos 1.210, do Código Civil, em combinação com os artigos 560 e seguintes do Código de Processo Civil, o possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, e

reintegrado, na hipótese de esbulho. E o meio para se alcançar a mencionada restituição, é a ação de reintegração de posse.

Segundo Nelson Ney e Rosa Maria de Andrade Nery¹, são requisitos para reintegração da posse: “a) a posse; b) ter o possuidor sofrido esbulho possessório em sua posse (= privação da posse); c) não pode ter como fundamento (causa de pedir) a propriedade. Não admite, como defesa do réu, a *exceptio proprietatis* (CC 1210)”.

Possuidor e esbulhado não é simplesmente quem alega: é quem prova ter tido a posse da coisa, e ter sido dela privado.

No caso dos autos, restou devidamente comprovado que a autora é legítima proprietária do imóvel, conforme matrícula de fls. 13/16; exercendo a posse direta do imóvel em decorrência da propriedade, bem como contratou caseira para residir no imóvel (testemunha -----); comprovando-se o exercício da posse do imóvel pela autora.

A alegação do réu de que adquiriu a posse do imóvel por meio de contrato particular (fls. 218/220) não lhe socorre, posto que adquirido de terceiro não proprietário do bem. Além disso, não há qualquer prova de os vendedores (-----_ fls. 208/218) exerciam a posse de boa-fé ou justo título.

Assim, deve a autora ser reintegrada na posse do imóvel.

Por outro lado, quanto ao pedido contraposto de

¹ Código de Processo Civil Comentado / Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery. 19 Ed. Ver. Atual. E ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Pág. 1454.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indenização das benfeitorias realizadas, dispõe o artigo 1.220 do Código Civil:

“Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias”.

No caso dos autos, há indícios de que as benfeitorias realizadas pelo réu eram necessárias, de modo que deverá ser apurado, segundo as regras das posturas municipais, em sede de liquidação de sentença, a indenização das benfeitorias.

Assim, deve a r. sentença ser reformada para julgar procedente a ação, reintegrando-se a parte autora na posse do imóvel, determinando-se o ressarcimento de eventuais benfeitorias necessárias, segundo as posturas municipais, a ser apurado em liquidação de sentença, sem direito de retenção.

Ante o resultado do julgamento, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% do valor da causa, já considerados os honorários recursais e observado eventual benefício da justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao
recurso.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS
RELATORA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51196

Apelação Cível nº 1001175-83.2020.8.26.0075

Comarca: Bertoga

Apelante: -----

Apelados: ----- e -----

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Vistos.

Pelo meu voto, o recurso deve ser desprovido, com manutenção do deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça à parte autora.

1. A pretensão recursal da parte apelante é que o recurso seja provido e a r. sentença reformada, para julgar procedente a ação.

2. Mantém-se o deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça à parte autora.

2.1. Nas contrarrazões, as partes apeladas sustentaram fato modificativo para revogar a gratuidade de justiça concedida à parte apelante, sob o fundamento de que “em consulta ao 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo, observa-se que a Apelante a fim de proteger seu patrimônio, retirou de seu nome, 2 imóveis que juntos ultrapassam 1.000.000,00”.

Quanto a essa questão, a parte apelante se manifestou a fls.709/726.

2.2. Quanto à concessão dos benefícios da gratuidade de justiça a espólio, adota-se a orientação dos julgados do Eg. STJ, extraídos do respectivo site, assim ementados: **(a)** “EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL. OMISSÃO E OBSCURIDADE NÃO VERIFICADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83/STJ. ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA. ESPÓLIO. DEMONSTRAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA. ÔNUS DO INVENTARIANTE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso. 2- **Cabe ao inventariante o ônus demonstrar a hipossuficiência financeira do espólio, a fim de se lhe deferir o benefício da assistência jurídica pleiteado. Precedentes do STJ.** 3- Entendimento pacífico na jurisprudência desta Corte, que não ofende o art. 5º, incisos XXXIV, alínea



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"a", LIV e LV da CF, os quais não disciplinam os pressupostos de cabimento do recurso especial. 4- Embargos de declaração rejeitados" (4ªT, EDcl no AgRg no Ag 730256 / SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 07/08/2012, DJe 15/08/2012, o destaque não consta do original); **(b)** "PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. ESPÓLIO. PRESUNÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA.

INADMISSIBILIDADE. 1. É admissível o deferimento da justiça gratuita a espólio em hipótese na qual fiquem comprovadas a modéstia do monte a ser transmitido e a impossibilidade de atendimento das despesas inerentes ao processo judicial, porquanto, a priori, imagina-se que os custos possam ser suportados pelos bens da massa em razão de seu manifesto cunho econômico, cabendo ao inventariante demonstrar o contrário. Precedentes: AgA 868.533/RJ, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22.10.07; AgA 680.115/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJU 12.09.05; REsp 257.303/MG, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU 18.02.02; REsp 98.454/RJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJU 23.10.2000. 2. Recurso especial provido" (2ªT, REsp 1138072 / MG, rel. Min. Castro Meira, j. 01/03/2011, DJe 17/03/2011, o destaque não consta do original) e **(c)** "PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. ESPÓLIO. 1 - O espólio para se beneficiar da assistência judiciária deve demonstrar a insuficiência do monte frente às despesas do processo. Precedentes. 2 - Recurso especial não conhecido" (4ª T, REsp 556600 / RJ, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 17/02/2004, DJ 08/03/2004 p. 266, RNDJ vol. 53 p. 114, RSTJ vol. 178 p. 359, o destaque não consta do original).

2.3. É do impugnante o ônus da produção da prova referente à situação financeira do impugnado para que seja revogado o benefício da gratuidade da justiça (art.100, CPC/2015).

Conforme anota Theotonio Negrão: "2b. O ônus da prova de que o requerente da assistência judiciária está em condições de pagar as despesas do processo é da parte contrária porque seria exigir prova negativa imputá-lo ao requerente do benefício; cumpre ao impugnante provar a existência das condições do requerente. Assim: "Para a pessoa física, basta o requerimento formulado junto à exordial, ocasião em que a negativa do benefício fica condicionada à comprovação de a assertiva não corresponder à verdade, mediante provocação do réu. Nesta hipótese, o ônus é da parte contrária provar que a pessoa física não se encontra em estado de miserabilidade jurídica (STJ-Corte Especial, ED no REsp 388.045, rel. Min. ----- Dipp, j. 1.8.03, rejeitaram os embs., v.u., DJU 22.9.03, p. 252) (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 39ª ed., Saraiva, 2007, parte da nota 2b ao art. 4º, da LF 1.060/50).

2.4. Na espécie: (a) o MM. Juízo da causa deferiu os benefícios da gratuidade de justiça à parte autora apelante, ante os documentos apresentados nos autos, conforme r. decisão de fls. 40/42; (b) na r. sentença recorrida, restou deliberado que "é descabida a impugnação à gratuidade apresentada em resposta, porquanto o demandado não trouxe elementos que demonstrem capacidade do requerente de arcar com os custos do feito. Não existem indícios de que o espólio tem recursos suficientes para efetuar as despesas processuais. O local de residência da inventariante não traduz presença de condições de pagar as verbas, assim como a contratação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advogado particular (art. 99, § 4º do CPC). Nada há a infirmar da declaração de hipossuficiência, que se presume verdadeira por força de lei (art. 99, § 3º do CPC). Destarte, rejeita-se a exceção”; e (c) os documentos de fls. 694/702 não demonstram que o espólio autor tem capacidade de arcar com os custos do feito.

Em sendo assim, aplicando-se as premissas *supra* à espécie, é incabível a revogação dos benefícios da gratuidade da justiça à parte autora, ante a inexistência de prova de que ela tem capacidade de arcar com os custos do feito, impondo-se, em consequência, a manutenção do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça concedidos.

3. A apelação devolve ao conhecimento deste Eg. Tribunal de Justiça, apenas e tão-somente, as deliberações da r. sentença, efetivamente impugnadas, por força dos arts. 1.008, 1.010 e 1.013, do CPC/2015.

Outras questões não atacadas por recursos oferecidos contra a r. sentença recorrida, não foram devolvidas ao conhecimento deste Eg. Tribunal, visto que com elas as partes se conformaram.

Nesse sentido, quanto à limitação do conhecimento e julgamento à matéria efetivamente impugnada no apelo, as notas de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: (a) “**Extensão da substituição.** A substituição pode ser total ou parcial, conforme a impugnação for total ou parcial. O efeito substitutivo do recurso só atinge a parte do recurso que for conhecida pelo tribunal. No mais, remanesce íntegra a decisão (ou parte dela) que não sofreu impugnação ou cuja parte do recurso não foi conhecida pelo tribunal.” (“Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante”, 10ª edição, RT, 2007, p. 848, nota 3 ao art. 512); (b) “**Fundamentação.** O apelante deve dar as razões, de fato e de direito, pelas quais entende deva ser anulada ou reformada a sentença recorrida. Sem as razões do inconformismo, o recurso não pode ser conhecido” (“Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante”, 10ª edição, RT, 2007, p. 853, nota 5 ao art. 512, II); e (c) “**Devolução.** O efeito devolutivo da apelação faz com que seja devolvido ao tribunal *ad quem* o conhecimento de toda a matéria efetivamente impugnada pelo apelante em suas razões de recurso. Recurso ordinário por excelência, a apelação tem o maior âmbito de devolutividade dentre os recursos processuais civis. A apelação prestase tanto à correção dos *errores in iudicando* quanto aos *errores in procedendo*, com a finalidade de reformar (função rescisória) ou anular (função rescindente) a sentença, respectivamente. O apelo pode ser utilizado tanto para a correção de injustiças como para a revisão e reexame de provas. **A limitação do mérito do recurso, fixada pelo efeito devolutivo, tem como consequências: a) limitação do conhecimento do tribunal, que fica restrito à matéria efetivamente impugnada (*tantum devolutum quantum appellatum*); b) proibição de reformar para pior; c) proibição de inovar em sede de apelação (proibição de modificar a causa de pedir ou o pedido.**” (“Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante”, 10ª edição, RT, 2007, p. 856, nota 1 ao art. 515, o destaque não consta do original).

4. Mantém-se a r. sentença recorrida.

4.1. Na ação de reintegração de posse cabe ao possuidor

esbulhado, a fim de ser restituído na posse da coisa (art. 1210, do CC/2002, correspondente ao art. 499, do CC/1916), a prova dos requisitos previstos no art. 561, do CPC/2015 (correspondente ao art. 927, do CPC/1973).

Como explica Arnaldo Rizzardo: “A proteção no caso de esbulho vem garantida nos dispositivos antes citados – art. 926 do Código de Processo Civil e art. 1.210 do Código Civil (art. 499 do Código Civil revogado) (...) Três pressupostos sobressaem: a) deverá o possuidor esbulhador ter exercido uma posse anterior; b) a ocorrência de esbulho da posse que alguém provoca; c) a perda da posse em razão do esbulho. Pratica esbulho quem priva outrem da posse, de modo violento ou clandestino, ou com abuso de confiança. E para conseguir a reintegração, exige-se que o autor prove os seguintes requisitos: a) a posse que exerceu sobre a coisa; b) a existência de esbulho; c) a perda da posse; d) a data em que ocorreu o esbulho, a fim de postular a reintegração liminar, data em que deve ser de menos de ano e dia.” (“Direitos das Coisas”, 3ª ed., Forense, 2007, RJ, p. 105).

4.2. Em ações possessórias, tutela-se a posse do possuidor, com base no fato jurídico da posse, lastreada no exercício da posse e não na qualidade de seu título.

Nesse sentido, a orientação de: (a) -----e -----nvald:
“**No juízo *possessório*, são exercitadas as faculdades jurídicas oriundas da posse em si mesma, não se cogitando de qualquer relação jurídica subjacente. De fato, nada impede que uma pessoa submeta uma coisa a seu poder, sem que a posse seja justificada por qualquer título jurídico e, mesmo assim, mereça proteção pelo sistema. Em síntese, tutela-se a posse com base no fato jurídico da posse. A posse, bem evidencia ERNANE FIDELIS, é poder fático que visualiza poderes inerentes à propriedade. Sendo poder de fato, não se permite na pesquisa de sua efetivação qualquer questão de direito que possa nela influenciar. A *quaestio iuris* é matéria estranha que deve ser relegada, quando se perquire sobre a existência da posse. Um exemplo esclarece tal entendimento: em área reservada de linha férrea, a pessoa fez plantações. Um terceiro, posteriormente, consegue da empresa, titular do domínio, autorização para uso da área reservada e tenta apossar-se do terreno com fundamento em direito que lhe fora concedido. A questão jurídica não será levada em conta no juízo possessório quando o possuidor é molestado na sua posse pelo contratante com a empresa proprietária. Em contrapartida, no juízo *petitório*, a proteção da posse decorre do direito de propriedade ou de outro direito dela derivado. Busca-se a posse com fundamento na titularidade formal. O titular pleiteia a posse por ter consigo as faculdades de uso e fruição da coisa, em razão de portar um direito obrigacional ou real. Assim, o *jus possessionis* (possessório) tutela o direito de possuir pelo simples fato de uma posse preexistente hostilizada por uma ofensa concreta, sem qualquer discussão no tocante ao fenômeno jurídico da propriedade. Ao revés, no *jus possidendi* (petitório), pretende-se alcançar o direito à posse como um dos atributos conseqüentes a um direito de propriedade ou negócio jurídico transmissivo de direito real ou obrigacional (v.g. promessa de compra e venda, comodato). A tutela possessória pressupõe uma situação anterior de poder fático sobre o bem, tenha sido ela emanada de um ato-fato (ocupação do bem); de um direito real (usufruto) ou obrigacional (locação), ou mesmo do próprio direito de propriedade. Em qualquer dos casos, o titular da relação jurídica fundamentará a**

pretensão com base na posse que afirma exercer e não na qualidade de seu título, pois não há posse onde o fato não existe. O *jus possidendi* é matéria estranha e alheia a esta discussão, abstraindo-se do exame da lide possessória a discussão acerca do direito subjacente ao que aconteceu no mundo dos fatos.” (“Curso de Direito Civil Direitos Reais, vol. 5., 9ª ed., Ed. JusPodium, 2013, SP, p. 194/195, o destaque não consta do original); e **(b)** Cláudia Aparecida Cimardi: “No *ius possessionis* (direito de possuir), o direito tem origem na situação jurídica da posse, enquanto mero exercício fático de atos semelhantes àqueles que pratica o proprietário, independentemente da preexistência de uma relação jurídica. É o direito da posse, pela posse. O *ius possidendi* (direito à posse) é faculdade do titular de uma situação jurídica préconstituída, de exercer a posse sobre determinada coisa, como, por exemplo, o caso do usufrutuário, do locatário, do proprietário. É o direito de possuir, em decorrência de uma relação jurídica preexistente. **Verifica-se, portanto, que o *ius possessionis* o direito de posse advém da própria posse, enquanto o *ius possidendi* a faculdade do exercício de posse decorre de direito real ou obrigacional, e não de um simples poder de fato. No *ius possessionis*, o direito de exercício de posse, e os efeitos dele decorrentes, são originados não pela titularidade de uma situação jurídica, mas simplesmente pela atuação fática de alguém com relação a uma coisa, como ocorre com aquele que encontra um terreno vazio e abandonado, e o ocupa, sem a prévia constituição de título de sua posse. Assim invocada a posse, independentemente de sua classificação (se justa, injusta, de boa ou má-fé), é interesse juridicamente protegido pelo sistema pátrio, consoante preleciona Ihering. (...) O mero possuidor, por sua vez, qualquer que seja a classificação de sua posse, tem o *ius possessionis*, que decorre da circunstância de exercer, de fato, poderes sobre a coisa. (...) O *ius possidendi* tem sempre por fundamento uma dada relação jurídica de direito real, obrigacional ou de família. O titular desta, ao lançar mão do *ius possidendi* na proteção de sua posse, quando do exercício do direito de ação, instaura um juízo *petitório*, que tem como base a propriedade, outro direito real, ou um direito obrigacional, e não a posse em si mesma considerada. É o caso, por exemplo, da ação reivindicatória, através da qual pretende o proprietário obter a posse da coisa. (...) O *ius possessionis*, ao revés, ao ser invocado em uma ação, faz nascer o *juízo possessório*, posto que tem por fundamento a posse. No juízo possessório o autor não necessariamente é titular do domínio ou de qualquer outra relação jurídica que alicerce a posse pretendida. Basta ser possuidor. É certo que o proprietário também pode proteger sua posse através do *ius possessionis*. Nesse caso, o fundamento de sua pretensão deve ser, então, a posse, por si só. Esclarece Adroaldo Furtado Fabrício quanto à divisão entre os juízos possessório e petitório, que “nos juízos possessórios cuida-se do assim chamado *ius possessionis* (...). Já os juízos petitórios colocam em liça o *possidendi*, o direito à posse. Lá, o exercício de um poder fático sobre a coisa é tudo que importa: aqui, é da titulação jurídica para esse exercício que se indaga.” (“Proteção Processual da Posse”, 2ª ed., RT, 2008, p. 65/66, o destaque não consta do original).**

4.3. A presente ação nominada de “ação de reintegração de posse com pedido liminar c/c indenização por perdas e danos”, ajuizada, originariamente, pela parte apelante contra -----, encontra-se lastreada nas alegações de que: (a) “Nos termos do R.10 da matrícula n. 18.291 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, a de cujus, por doação de seus pais, se tornou proprietária do imóvel situado na -----, cadastrado na municipalidade local sob o contribuinte n. 94.005.004.000, que com o óbito passa ao espólio autor, do qual é herdeira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a representante”; (b) “Conforme consta da Av.11 da mencionada matrícula, o imóvel foi caucionado em garantia de locação imobiliária realizada pela de cujus no ano de 2015, sendo essa a última anotação do registro imobiliário”; (c) “em 22 de junho do corrente ano, soube por terceiros que o imóvel em questão fora ocupado irregularmente por pessoa desconhecida e que estava sendo objeto de alterações em sua estrutura”; (d) “Constatado o esbulho, a representante providenciou registro de Boletim de Ocorrência, anotado sob o n. 3316/2020 no 78º Distrito Policial de São Paulo, e que instruiu o requerimento de instauração de inquérito realizado junto à Delegacia de Polícia do município de Bertioga”; e (e) “no mês de agosto de 2019, o imóvel foi visitado por oficial de justiça, com a finalidade de ser avaliado em diligência de procedimento judicial voltado à quitação de débitos deixados pela de cujus. Na ocasião o oficial constatou que o bem estava vazio e fechado, sem nenhuma das alterações agora observadas”.

Contestação do réu ----- (fls. 44/48), aduzindo sua ilegitimidade passiva, vez que “é apenas advogado da parte e não réu”.

A parte autora apresentou réplica a fls. 61/70, alegando que “quando a ilegitimidade da parte não é manifesta, tão pouco incontestável e, estando ela ligada à matéria de fato, até que seja possível aferir, com segurança, o reconhecimento da ilegitimidade passiva alegada, medida prudente é a manutenção da parte contestante na lide, em litisconsorte do réu indicado”.

A fls. 140, foi determinada a inclusão de ----- no polo passivo da ação.

Contestação do réu ----- (fls. 154/184), aduzindo que: (a) “a propriedade objeto da presente demanda fora abandonada pela família em meados de 2007”; (b) “o Requerido comprou e pagou pela posse real existente na propriedade”; (c) “aplicação do princípio da função social da Propriedade exercida pelos possuidores”; (d) “----- reformou a moradia, levantou o muro, colocou monitoramento de câmeras, fez um grande investimento, usando inclusive dinheiro de familiares, assim ajudou a diminuir a violência e a bandidagem no local, ----- fez um bem à coletividade, e vem até a presente data exercendo a posse real, mansa e pacificamente, melhorando a vida das famílias que residem em torno da propriedade em questão”; (e) “Com a visita do Oficial de justiça, ficou mais uma vez demonstrado que ----- Já estava na posse do Imóvel”; (f) “-----, esta na posse direta do imóvel, a mais de 2 (dois) anos, contudo cabe salientar que ele comprou a propriedade, de antigos possuidores que todos juntos, detém a posse mansa e pacífica por um período superior a 10 anos”; (g) “se faz necessário o reconhecimento do direito de propriedade para -----”; e (h) “-----, já gastou quase 500.000,00(quinhentos mil reais), entre a compra e a reforma da propriedade, assim devendo o mesmo ser indenizado com a devolução dos valores gastos, corrigidos monetariamente, inclusive cabe ser indenizado por danos materiais, devido a valorização Imobiliária, que o mesmo agregou na propriedade, onde antes de sua chegada, não prestava pra nada, local esse que era mau visto, todo destruído, e morava uma família inteira em um único cômodo, hoje é visto como uma das melhores casa da rua”.

A parte autora apresentou réplica a fls. 549/559, alegando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que: (a) “o requerido se declara proprietário, porém comprova o alegado somente com declarações de supostos vizinhos, bem como com instrumento particular de compra e venda, entretanto tais instrumentos nunca foram averbados na matrícula”; (b) “Sr. ----- o adquiriu de quem não era o verdadeiro proprietário, e ressalta-se ainda, conforme verificado que o imóvel foi vendido por valor ínfimo em relação ao valor venal”; e (c) “o referido imóvel não estava abandonado, uma vez que se trata de casa de veraneio”.

Termo de audiência de instrução a fls. 591/593.

Após as alegações finais das partes a fls. 648/666 e 667/669, foi proferida a r. sentença recorrida a fls. 670/674.

4.4. Na espécie, diante das alegações das partes e das provas constantes dos autos, verifica-se que:

(a) o espólio autor, por meio de escritura de doação, datada de 29.11.2013, recebeu, de seus genitores, o imóvel objeto da presente ação, descrito na matrícula nº 18.291, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP (fls. 17/20);

(b) o réu ----- sustenta que está na posse direta do imóvel, há mais de dois anos, e que adquiriu o bem dos antigos possuidores, que juntos detêm “a posse mansa e pacífica por um período superior a 10 anos”, instruindo a ação com os seguintes documentos: **(b.1)** “instrumento particular possessório de compra e venda”, firmado por -----, como vendedor, e -----, com compradora, tendo por objeto o bem em litígio, datado de 21.10.2009, com reconhecimento de firma na mesma data (fls. 540/543); **(b.2)** “instrumento particular de compromisso de cessão de transferência de direitos, deveres, obrigações, possessórios de compra e venda a vista”, firmado entre -----, como vendedora, e -----, como compradora, datado de 23.07.2014, com reconhecimento de firma em 25.07.2014 (fls. 208/211); **(b.3)** “contrato particular de compromissos possessórios”, firmado por -----, como vendedora, e -----, como compradora, datado de 10.01.2017, com reconhecimento de firma em 14.08.2020 (fls. 214/217); **(b.4)** “contrato particular de compra e venda com compromissos possessórios”, firmado por -----, como vendedora, e pelo réu -----, como comprador, datado de

20.02.2019, com reconhecimento de firma em 25.09.2019 (fls. 218/200); **(b.5)** fotografias do imóvel (fls. 221/430); e **(b.6)** pedido de compra de materiais de construção (fls. 433/517);

(c) quanto à prova oral produzida, verifica-se que: **(c.1)** a testemunha ----- afirmou que é vizinha do imóvel há 22 anos, viu poucas vezes os familiares da autora no imóvel, há muitos anos atrás, mais ou menos em 2006 e 2007, que outras pessoas passaram a residir na casa, que o réu ----- chegou no local há mais ou menos 3 anos, e que antes a casa estava detonada; **(c.2)** a testemunha ----- afirmou que trabalhou como caseira no imóvel em 2005 a 2006, que não pagaram salário e saiu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da casa, que ----- comprou o imóvel e morou lá; e **(c.3)** a testemunha ----- afirmou que é vizinho do imóvel desde 2007, que não conhece os familiares da autora, que a casa não ficou vazia desde 2009, que o réu ----- está na casa de 3 a 4 anos, que antes do réu, a casa estava caindo, só havia destroços;

(d) as provas documental e oral produzidas revelam que: **(d.1)** o réu ----- ocupa o imóvel objeto da ação, nele residindo e realizando diversas benfeitorias, desde 2019, tendo adquirido a posse da área da anterior possuidora, por “contrato particular de compra e venda com compromissos possessórios”, **(d.2)** a cadeia de transmissão da posse do imóvel a diversas pessoas, desde outubro de 2009; e **(d.3)** a parte autora e seus familiares não visitam o imóvel desde, pelo menos, o ano de 2008; e

(e) a autora não produziu prova da prática de atos reveladores do efetivo exercício da posse sobre a área em litígio, após o ano 2008, porquanto: **(e.1)** não há comprovante de pagamento do IPTU juntado a fls. 567/575; **(e.2)** não é possível aferir a data das fotografias de fls. 576/582; e **(e.3)** o fato de o imóvel ter sido dado em garantia em contrato de locação no ano de 2015, não revela que a parte autora diligenciou para conservar o bem sob o seu controle.

4.5. Configura abandono da posse a conduta da autora caracterizada pela desocupação do imóvel, há mais de 10 anos antes do ajuizamento da demanda, sem se importar com a área objeto da ação, por contrariar o comportamento de quem é proprietário, que diligenciaria para conservar o bem sob o seu controle.

A alegação de que a autora e o seu genitor estavam doentes e impossibilitados de visitar o imóvel não afasta a caracterização do abandono, visto que não amparada em nenhuma prova constante dos autos.

Demonstrado o abandono da posse do imóvel objeto da ação pela autora, é de se reconhecer que a autora perdeu a posse do imóvel, por ato voluntário, e, conseqüentemente, que não existe esbulho por parte dos réus, impondo-se, em consequência, a manutenção da r. sentença, que julgou improcedente a ação.

Nesse sentido, a orientação de Arnaldo Rizzardo: “**Deverá o abandono ser intencional ou voluntário, transparecendo no ato do possuidor a conclusão de desfazer-se da coisa. Ele não a quer mais. Desfaz-se do bem, deixando de tê-lo consigo, e não desejando mais mantê-lo em seu poder. Aí estão presentes o corpus e o animus – o primeiro pelo fato de não exercer mais qualquer ato físico sobre o bem, e o segundo em razão de afastar a disposição da vontade para conservá-lo sob seu controle. Assim, não constituem abandono a ausência de contato físico sobre o bem, nem seu afastamento temporário por circunstâncias alheias à vontade, como na situação de serem ejetados objetos do interior de uma aeronave, para diminuir seu peso, por causa de avaria nos motores. Ainda, quando os bens são perdidos ou esquecidos, a vontade não visa o abandono. No pertinente a imóveis, lembra Tito**

Fulgência que a sua desocupação, em determinadas condições, pode traduzir a intenção de renunciar à posse: “Assim, se a ausência é prolongada e não está em harmonia com a forma normal da realização da propriedade e equivale à não utilização, dá-se uma perturbação da relação normal da propriedade, o que virtualmente inclui abandono”. Quanto à presença do *animus*, nota Caio Mário da Silva Pereira: “O elemento *animus* nem sempre é fácil de se apurar e comprovar, na ausência de declaração expressa do que abdica. Um locatário desocupa a casa onde morava; o proprietário do apartamento em zona de praia deixa-o fechado e sem utilização nos meses de inverno: aparentemente são duas condutas iguais, porque em ambas o possuidor deixa a coisa sem utilização; mas diferem em que, no primeiro caso, a intenção de abandono com renúncia à posse decorre de rompimento da cadeia de atos que implicam a conduta análoga à do proprietário; o segundo, o não uso é uma de exercer o direito, porque, pela sua finalidade natural, a casa de praia não é usada no inverno”. Uma questão de grande relevância desponta, relativa à situação da coisa abandonada: qual a posição jurídica de quem se apropria dela? É evidente que não poderá ser despojado do bem abandonado. Segundo Renan Falcão de Azevedo, “ocorrido o abandono, obviamente a coisa abandonada se transforma em coisa de ninguém (*res derelicta*)”. A pessoa que tem a posse reveste-se do *affectus tenendi*. Mas, quando a abandona, sucede o *affectus non tenendi*. Se desprovida do *affectus tenendi*, é obvio que nenhum vínculo jurídico submete a coisa a ela. Assim, quem encontra a mesma, ou passa a ocupar o imóvel, terá a proteção possessória. Não poderá ser despojada da posse. O domínio, no entanto, somente se adquire com o passar do tempo necessário para se realizar a prescrição aquisitiva.” (“Direitos das Coisas”, 3ª ed., Forense, 2007, RJ, p. 72/73, o destaque não consta do original).

No mesmo sentido, para casos análogos, mas com inteira aplicação à espécie, a orientação dos julgados extraídos do site deste Eg. Tribunal de Justiça: **(a) “POSSESSÓRIA. Reintegração de posse imobiliária. Sentença de improcedência. Decisão mantida, à luz da prova dos autos. Conjunto probatório que permite a formação de convencimento de que a apelante abandonou a área, que passou a ser possuída pelos réus sem oposição. Recurso desprovido.”** (22ª Câmara de Direito Privado, Apelação 0004867-85.2008.8.26.0477, rel. Des. Campos Mello, v.u., j. 15/12/2011, o destaque não consta do original); e **(b) “Possessória. Reintegração de Posse. Autor que alega trabalho em outro município sem demissão da posse. Prova, entretanto, que demonstra exatamente o contrário. Abandono caracterizado. Ação improcedente. Recurso provido.”**(15ª Câmara de Direito Privado, Apelação 9142156-77.2008.8.26.0000, rel. Des. Araldo Telles, v.u., j. 24/01/2012, o destaque não consta do original).

Nesse sentido, quanto à deliberação de que a tutela possessória deve ser deferida a quem ostentar melhor posse, ainda que não proprietário, a orientação dos julgados extraídos do site do Eg. STJ: **“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ANTERIORIDADE NA AQUISIÇÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS, PRECEDÊNCIA NO USO E OCUPAÇÃO DO BEM, PROVIDÊNCIAS CONSISTENTES NA LIMPEZA E MANUTENÇÃO DA COISA POSSUÍDA - CONSTITUIÇÃO DE DIREITO POSSESSÓRIO - RECONHECIMENTO DA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PELAS INSTÂNCIAS**

ORDINÁRIAS. 1. **Discussão voltada a definir o conceito de 'melhor posse', à luz do Código Civil de 2002.** 2. **Questão a ser dirimida mediante investigação voltada à comprovação, pelo autor da demanda, do disposto no art. 927, do Código de Processo Civil e dos requisitos alusivos: I - ao efetivo exercício de sua posse; II - a turbacão ou esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbacão ou do esbulho; IV - a continuacão da posse, embora turbada, na açao de manutencão; V - a perda da posse, na açao de reintegracão.** Ultrapassada a primeira exigência para procedência da açao de reintegracão de posse, qual seja, a demonstracão, pelo autor, de sua posse e o esbulho cometido pela parte demandada, remanesce a análise dos demais elementos do art. 927, do CPC, revelando-se correta e em harmonia com o princípio da segurancja jurídica a orientacão adotada pelas instâncias ordinárias no sentido de, diante de documentos com força equivalente, optar por aquele mais antigo, desde que corroborado pelo efetivo exercício da relacão material (possessória) com a coisa, objeto do bem da vida. 3. Não há que se falar na utilizacão de parâmetros estabelecidos no artigo 507, e seu parágrafo único, do Código Civil anterior, não repetido no estatuto atual, nem tampouco ignorar a força do comando constitucional da função social do uso da terra (propriedade/posse), em virtude do que se espera sejam aos imóveis dada a destinaçao que mais legitima a sua ocupacão. É preciso que o Poder Judiciário, quando no exercício da função jurisdicional - na construçao da norma jurídica concreta - se valha de critérios seguros, objetivos e, fundamentalmente, agregadores dos diversos requisitos deduzidos na lei, no afã de bem avaliar a providência acerca da eventual manutencão ou reintegracão do sujeito na posse da terra. **Dessa forma, a teor do art. 927, inciso I, do CPC, ao autor da açao possessória cumpre provar sua posse. E esta, sem dúvida, pode ser comprovada com base no justo título, conforme ainda determina o parágrafo único, do art. 1.201, do Código Civil. É preciso compreender justo título segundo os princípios da socialidade, da eticidade e da operabilidade, diretrizes estabelecidas pelo Novo Código Civil. Assim, perfilhando-se entendimento da doutrina contemporânea, justo título não pode ser considerado, preponderantemente, sinônimo de instrumento, mas de causa hábil para constituicão da posse. Na concepçao acerca da 'melhor posse', a análise do parâmetro alusivo a função social do uso da terra há de ser conjungado a outros critérios hermenêuticos, tendo como norte o justo título, a teor do parágrafo único, do art. 1.201, do Código Civil, sem olvidar as balizas traçadas pela alusão às circunstâncias referidas no art. 1202 do Código Civil. A função social da posse deve complementar o exame da 'melhor posse' para fins de utilizacão dos interditos possessórios. Quer dizer, alia-se a outros elementos, tais como a antiguidade e a qualidade do título, não podendo ser analisada dissociada de tais critérios, estabelecidos pelo legislador de 2002, a teor do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil, conferindo-se, inclusive, ao portador do justo título a presunçao de boafé. É importante deixar assente que a própria função social da posse, como valor e critério jurídico-normativo, não tem caráter absoluto, sob pena deste Tribunal, caso coteje de modo preponderante apenas um dos fatores ou requisitos integrados no instituto jurídico, gerar insegurancja jurídica no trato de tema por demais relevante, em que o legislador ordinário e o próprio constituinte não pretenderam regradar com cláusulas amplamente abertas.** 4. É preciso considerar o critério da função social da posse, complementado a outros parâmetros, como a antiguidade e a qualidade do título, a existência real da relacão material com a coisa, sua intensidade, tendo como norte hermenêutico a definicão do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil. 5. No caso em

foco, o exame do vetor alusivo à função social da posse, como critério jurídiconormativo único, não teria isoladamente influência suficiente para alterar o resultado do processo, a ponto de beneficiar qualquer litigante, porquanto, os elementos existentes e, sobretudo, a equivalência de forças dos documentos apresentados, tornam dispensáveis considerações segmentadas, não conjunturais, em relação àquele elemento. **Merece ser mantida incólume a conclusão das instâncias ordinárias, que valoraram adequadamente os requisitos do art. 927 do CPC e concluíram por negar ao recorrente a melhor posse, com base nos argumentos da antiguidade do título e da efetiva relação material com a coisa possuída.** 6. Além disso, observando-se a ordem de alienação do imóvel objeto do presente litígio, verifica-se, em princípio, a correção na cadeia de transferência dominial do bem, até à aquisição da posse pela ora recorrida. Sem dúvida, essas circunstâncias, vistas em conjunto, relevam o inexorável reconhecimento do melhor título da recorrida, aliada à sua antiguidade, porquanto adquiriu os direitos possessórios objeto de discussão, em 06/09/1997, antes, portanto, do ora recorrente. Finalmente, certo é que os documentos acostados pela recorrida mereceram, aos olhos das instâncias ordinárias, melhor fé a consubstanciar a existência de justo título e, por conseguinte, reputar como não cumpridos os requisitos do art. 927, do Código de Processo Civil por parte do demandante. 7. Recurso especial improvido” (STJ-4ª Turma, (REsp 1148631/DF, rel. Min. Luis Felipe Salomão, rrl. p/ Acórdão Min. Marco Buzzi, j. em 15/08/2013, DJe 04/04/2014, o destaque não consta do original).

Quanto a essas questões, ausente argumento hábil da parte autora apelante para demonstrar o desacerto do r. ato judicial recorrido, para evitar inútil tautologia e como autoriza o art. 252, do RITJ, adota-se a fundamentação da r. sentença recorrida, muito bem lançada, como razão de decidir e que se transcreve:

“Não está delineada a prática, pelos demandados, de ato ilegal violador de direito do demandante. Com efeito, os subsídios reunidos indicam que o espólio não foi desapossado, pelos réus, do imóvel apontado na inicial. As provas produzidas revelam que, na realidade, o autor não estava em poder do bem quando da sua ocupação por ----- . Realmente, não foi encartado qualquer documento que retrate a prática, pela finada ou por seus sucessores, de atos de conservação e exploração da coisa. Não se juntaram demonstrativos de quitação de tributos, faturas de serviço, fotografias ou outros impressos que expusessem a utilização do imóvel ou a adoção de medidas para sua proteção e manutenção.

O requerente exibiu apenas cópia da matrícula do bem, dando conta da aquisição da propriedade pela falecida (fls. 17-20), e certidão revelando a inscrição, no cadastro municipal, em nome do antigo dono (fl. 21). Ou seja, apresentou-se unicamente evidência da titularidade do domínio por ----- . E, a despeito da existência do direito real, a finada e sua sucessora não se portavam, à luz das provas produzidas, como senhoras do bem. Ressalto que, como declarado, ----- residia em outra cidade, e não há sinal de que vinha constantemente a esta urbe para servir-se do bem ou zelar por ele, nem que designava pessoas para isso. E as oitivas realizadas não expõem o exercício de poderes fáticos sobre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a coisa. O autor não promoveu a tomada de depoimentos que respaldassem sua versão.

Portanto, prevalece a conclusão de que a falecida não se aproveitava do imóvel nem o guardava por ocasião da suposta invasão. Aliás, o extrato de débitos anexado revela a pendência de tributos municipais desde 2015 (fls. 124-125). Ou seja, a finada e sua herdeira sequer quitaram impostos incidentes sobre o bem. Por outro lado, os elementos colhidos respaldam o relato defensivo de que o demandado ----- pactuou a compra do imóvel junto a anterior ocupante e instalou-se no local. De fato, os escritos acostados apontam que tal réu firmou contrato para adquirir os direitos sobre o bem (fls. 218-220) junto a pessoa que tinha celebrado avença similar com terceira, que também o fizera anteriormente (fls. 208-217).

Da mesma forma, as inquirições realizadas na instrução indicam que o requerido passou a utilizar o imóvel após aquele negócio, sucedendo as anteriores possuidoras. As testemunhas -----, -----, e -----, forneceram informações que indicam o abandono da residência por --- muitos anos atrás e a posterior ocupação pelas pessoas designadas nos instrumentos contratuais e então por -----,. Os relatos revelam que o réu se assenhoreou da casa depois da compra e passou a restaurá-la, pois estava em mau estado. De fato, ----- afirmou que é vizinha do imóvel há 22 anos e viu familiares de ----- muitos anos atrás, não tendo eles vindo mais.

A depoente declarou desde 2006 ou 2007 outras pessoas moraram no local e que ----- adquiriu o bem faz cerca de três anos. ----- acrescentou que antes do requerido chegar a residência estava 'detonada', toda quebrada, e ele a reformou. Por sua vez, -----, disse que não conhece os familiares de -----, e que morou no bem em litígio, quando a proprietária era -----, lá trabalhando como caseira. A depoente informou que isso ocorreu entre 2005 e 2006 e que deixou de atuar por não ser paga, bem como que verificou, tempo depois, que havia uma moça de nome ----- vivendo lá. Por fim, ----- narrou que reside ao lado do imóvel desde 2007, quando ele estava vazio, e não conhece os familiares de ----- . Ele afiançou que a casa foi ocupada depois e ----- chegou de três a quatro anos atrás.

Nesse quadro, não é legítima a reclamação aqui feita. Está claro que o demandante não perdeu o bem por ação ilegal dos requeridos. A construção ficou desassistida pela proprietária ----- e terminou sendo utilizada por várias pessoas ao longo dos anos. Prevalece a conclusão de que o espólio-autor não tinha o controle do imóvel ao tempo do suposto ilícito. Não está delineado o exercício de poderes sobre a coisa, a configurar posse, nos termos do art. 1.196 do Código Civil. A despeito de ter o domínio, o requerente não tinha comportamento de senhor do prédio residencial, o qual já era ocupado por outrem há muitos anos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro que eventual irregularidade do ajuste feito pelo demandado não infirma o fato de que ele ostenta, na prática, faculdades ínsitas ao domínio. Mesmo que os negócios aqui noticiados não tenham sido feitos com a proprietária, houve desempenho de funções de senhor da casa. O demandado se serve dela desde a realização de pacto com a antiga moradora, em 20.02.2019 (fls. 218-220) e passou a realizar ali reformas e benfeitorias, conforme demonstram as fotografias encartadas (fls. 221-430).

Em tal cenário, percebe-se que não ocorreu esbulho. Ainda que o imóvel pertença ao autor, inexistiu esbulho. O demandante não o apreendeu das mãos da finada ou do requerente de maneira violenta, clandestina ou precária (art. 1.200 do CC). ----- se assenhoreou da edificação depois de efetivar pactos com pessoa que há tempos estava no local. O requerente e a falecida não usufruíam do bem, nem o mantinham por ocasião da ocupação pelas terceiras e depois pelo demandado.

Assim, não há como prover a postulação inicial. O espólio não foi privado da casa por ação ilegal dos requeridos. Considerando o disposto no art. 1.210 do Código Civil e nos arts. 560 e 561 do Código de Processo Civil, não se pode conceder a tutela jurisdicional reclamada na demanda. O autor não se qualifica como real possuidor, de modo a exigir a restituição do imóvel ocupado pelo requerido”.

Observa-se que: **(a)** nos termos do art. 252, do Regimento Interno deste Eg. Tribunal de Justiça que estabelece: “**Nos recursos, em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quanto, suficientemente motivada, houver de mantê-la**”; e **(b)** “**É predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.**” (STJ-2ª Turma, REsp 662272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, v.u., j. 04/09/2007, DJ 27/09/2007 p. 248, o destaque não consta do original).

5. Desprovido o recurso, em razão da sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majora-se de 10% para 12% o percentual da verba honorária sucumbencial fixada, o que se mostra adequado, no caso dos autos, observando-se a gratuidade de justiça concedida à parte autora.

6. Em consequência, pelo meu voto, o recurso deve ser desprovido, com majoração da verba honorária nos termos supra especificados.

Manoel Ricardo Rebello Pinho

Relator Sorteado



VOTO Nº: 58816-5ºjulgador

APEL.Nº: 1001175-83.2020.8.26.0075

COMARCA: Bertioga

APTE. : Espólio de -----

APDO. : ----- e outro

SENTENÇA DO JUIZ: Matheus Amstalden Valarini

RELATOR: Des. Manoel Ricardo Rebello Pinho: voto nº 51196

[L]

DECLARAÇÃO DE VOTO PARCIALMENTE DIVERGENTE

1. Recurso de apelação contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação e reconvenção, conforme expressa a sua parte dispositiva:

“Ante o exposto, JULGAM-SE IMPROCEDENTES os pedidos formulados na ação e na reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inc. I do Código de Processo Civil. O autor arcará com as custas judiciais e despesas processuais, bem como pagará honorários advocatícios em favor do(s) procurador(es) dos réus, verba arbitrada, com base no art. 85, § 2º, do CPC, em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida. O requerido arcará com a taxa e as despesas da reconvenção. Publique-se. Intime-se.”

Sustenta o espólio autor apelante que estão presentes os requisitos para a concessão da tutela possessória, pois houve invasão do imóvel em litígio, que não foi abandonado, mas não pode ser defendido por problemas de saúde dos donos e seus familiares.

Recurso tempestivo, bem processado e contrariado.

2.1. Em que pesem os excelentes argumentos do E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator Sorteado, Des. Manoel Ricardo Rebello Pinho e pelo E. 2º Julgador, Des. Roberto Maia, o meu voto acompanha a divergência inaugurada pela 3ª Julgadora, Desa. Maria Salete Corrêa Dias e seguida pela 4ª Julgadora, Desa. Lídia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini, para dar provimento ao apelo do autor reconvindo e julgar procedente o pedido de reintegração de posse do imóvel e parcialmente procedente o pedido contraposto do réu, o de indenização por benfeitorias necessárias, a ser apurada em liquidação de sentença, sem direito de retenção.

2.2. Relativamente ao pedido de revogação da gratuidade processual concedida ao espólio apelante formulado nas contrarrazões de apelação, não se verifica divergência entre os E. Julgadores e não há mesmo prova suficiente de que o apelante tem recursos para o custeio do processo, cujo ônus probatório era do apelado, não bastando as alegações de suposta condição patrimonial do inventariante, que não se confunde com a do respectivo espólio, daí porque subsiste a conclusão da sentença recorrida pela rejeição da impugnação.

2.3. Quanto ao mérito, razão assiste ao autor apelante, espólio de -----, proprietária do imóvel segundo a respectiva matrícula por força de transmissão por doação de seus pais em 2015 (cf. fls. 17-20).

O apelante alega que não houve abandono do imóvel, mas que este foi objeto de sucessivas invasões.

O réu busca legitimar a sua posse por uma série de contratos de cessão de direitos possessórios (cf. fls. 208-220).

O ponto principal a ser dirimido repousa na demonstração ou não de posse anterior do autor e, em caso positivo, se a posse exercida pelo réu era de boa ou de má-fé.

E a prova testemunhal produzida nos autos, como apontou a E. 3ª Julgadora, demonstra: (i) o imóvel deixou de ser efetivamente ocupado pelos donos após a saída da caseira contratada pela família proprietária; (ii) foi objeto de posteriores ocupações por terceiros e (iii) culminou na atual ocupação pelo réu, que reformou o imóvel para o seu uso.

Disso não se pode concluir, contudo, que houve abandono da propriedade, como bem fundamentou a E. 4ª Julgadora ao acompanhar a divergência.

Extrai-se da doutrina:

“Quando o possuidor despoja-se da coisa, deixando de existir a intenção de mantê-la, ocorre o abandono (derelictio). Não basta para o abandono que o sujeito deixe de exercer continuamente atos de posse. O fato de alguém não ocupar continuamente um imóvel de veraneio, ou não usar diariamente um automóvel, não caracteriza abandono. No abandono, o agente não mantém o desejo de dispor da coisa. É ato voluntário. É desinteresse do titular. Cumpre que o sujeito seja capaz, pois o abandono equivale a ato de renúncia e que seja espontâneo, sem vício de vontade. Não ocorre abandono da coisa com a entrega mediante erro, dolo ou coação, aplicando-se os princípios desses defeitos da vontade. A derrelição da coisa faz perder a posse e a propriedade (art. 589, III, do Código de 1916). Quem joga fora a coisa a abandona. Para os imóveis, o abandono caracteriza-se pela ausência do sujeito, que não se utiliza da coisa e manifesta desejo de ali não retomar. 'A ausência prolongada e o desinteresse revelado pelo possuidor são circunstâncias indicativas do abandono, por falta de diligência de um interessado cuidadoso' (Monteiro, 1989:73). A mera ausência temporária não significa abandono. Os fatos circundantes da ausência do sujeito devem ser examinados. O abandono pode ser tanto da posse mediata, como da posse imediata. No abandono, existem ao mesmo tempo perda do animus e do corpus. Nem sempre será fácil ser apurada a perda do animus, se não houver vontade expressa do sujeito: o locatário deixa o imóvel locado, sem rescindir contrato, sem comunicar ao senhorio, e ali deixa alguns pertences. Devem-se analisar as circunstâncias e fixar o ânimo de renunciar à coisa e, no caso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

à locação.” (cf. Sílvio de Salvo Venosa, Direito civil: direitos reais, pp. 92-93, Atlas, 13ª ed.).

Igualmente, ao comentar o art. 1.275 do CC, ensina o E. Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

“O inciso III trata do abandono, que difere da renúncia, pois não exige declaração expressa, mas se deduz de comportamento concludente do proprietário. O abandono exige requisito objetivo, a conduta de quem despreza o que é seu, somado a requisito subjetivo, a intenção de abdicar da coisa animus abandonandi. (...)” (cf. Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência, pp. 1210, Ed. Manole, Barueri, 2017).

No caso concreto, a própria natureza do bem como casa em cidade litorânea, com função típica de veraneio, justifica o comportamento observado de baixo ou nenhum uso por longos períodos, sem que tal circunstância possa permitir o reconhecimento de abandono.

Some-se a isto que a posse exercida pelo dono sobre a coisa imóvel prescinde de um contato físico constante ou regular por meio de atos materiais sobre aquela.

Neste sentido, decidiu esta 20ª Câmara de Direito Privado do TJSP em acórdãos de minha relatoria em situações análogas:

“POSSESSÓRIA – Reintegração de posse de imóvel – Posse anterior provada pela autora – Contato físico com o imóvel – Desnecessidade – Para a conservação da posse basta a continuação do possuidor na disponibilidade da coisa, sendo dispensável a manifestação de atos materiais no imóvel possuído, o que comumente ocorre em áreas não construídas, como é o caso dos autos, em que se discute posse sobre um lote de terreno – Provas documental e testemunhal demonstram exercício contínuo da posse desde 1962 – Esbulho praticado pelo réu em 2020, sem prova de legitimidade na aquisição do imóvel – Contrato apresentado pelo réu sem eficácia para transferência do imóvel – Falta de comprovação do pagamento do preço do imóvel e de demonstração da cadeia possessória pela suposta

vendedora – Invocação da função social da propriedade que não pode ser utilizada para justificar o esbulho possessório, tampouco qualificar a posse do ocupante - Sentença reformada – Reintegração da autora na posse do imóvel – Procedência da ação - Inversão dos encargos sucumbenciais Recurso provido.

(...)

Para a conservação da posse basta a continuação do possuidor na disponibilidade da coisa, sendo dispensável a manifestação de atos materiais no imóvel possuído, o que comumente ocorre em áreas não construídas – como é o caso dos autos, que versa sobre um lote de terreno –, ou naquelas de maior extensão não utilizadas para o cultivo ou outro tipo de exploração.

Bem se vê, portanto, que a posse da autora é uma 'posse jurídica' um verdadeiro direito subjetivo, para cujo exercício e defesa não existe a necessidade de prévio contato físico com a coisa. Apenas a título de exemplo, é a hipótese – 'mutatis mutandis' – em que o herdeiro se utiliza da ação possessória tenha ou não entrado, efetivamente, em contato físico com os bens da herança (cf. João Batista Monteiro, Ação de Reintegração de Posse, Ed. RT, p. 145, 'apud' JTA-Lex 140/185).” (cf. Apel. nº 1002837-51.2020.8.26.0441, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 05-8-2025).

“POSSESSÓRIA – Interdito proibitório – Alegação da autora-apelada de que a ré ameaçou sua posse legítima sobre o imóvel em litígio Presença dos requisitos do art. 567 e do art. 561, ambos do CPC/2015 Tese de abandono trazida na contestação não pode ser acolhida - Documentos que embasam a petição inicial demonstram o 'animus domini' da autora – Sentença de procedência da ação mantida pelos seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça – Honorários advocatícios majorados de 10% para 15% do valor atualizado da causa – Inteligência do art. 85, § 11, do CPC/2015 - Recurso desprovido, com observação.” (cf. Apel. nº 1005763-82.2017.8.26.0126, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 25-02-2019).

Nesta ordem de ideias, diante da inexistência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

elementos objetivos que demonstrem a intenção de abandono da coisa pelo dono, não é possível, “data venia”, afastar a posse anterior exercida pelos proprietários, e por consequência, privar o espólio autor, enquanto atual dono da coisa, do direito de reaver a posse do imóvel tomada por pessoas sem qualquer justificativa jurídica.

E o fato de haver contratos com cessão de direitos possessórios não se mostra capaz de afastar a má-fé do réu, que adquiriu tais direitos de pessoas que não os receberam dos proprietários, provavelmente confiando que a inércia destes na busca de uma tutela possessória permitiria a prescrição aquisitiva extraordinária.

Essa modalidade usucapião, ainda que se considerasse a soma de posses anteriores e o prazo menor previsto no parágrafo único do art. 1.238 do CC, não está demonstrada nos autos, pois não há prova segura de que houve ocupação contínua e sem oposição em tal período.

Já a tese de invocação do princípio da função social da propriedade não pode legitimar a invasão de bens particulares que porventura estejam descumprindo as normas municipais, não se confundindo a possibilidade de aplicação de mecanismos indutivos ou sancionatórios previsto no Estatuto da Cidade com a de particulares se aproveitarem deste cenário para enriquecimento ilícito sob a pretensa justificativa de promover o bem comum.

De rigor, portanto, o provimento do apelo do espólio autor para se determinar a sua reintegração na posse do imóvel em litígio.

2.4. Diante do julgamento de procedência do pedido de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reintegração de posse do espólio autor, passa-se ao exame do pedido reconvenicional de indenização por benfeitorias.

É preciso esclarecer que, muito embora denominada a peça a fls. 154-184 de “contestação c/c reconvenção”, o pedido indenizatório tem natureza de mero pedido contraposto:

“Caso não seja julgado procedente a demanda em favor de -----, requer a Condenação da Requerente, ao pagamento da Indenização pelas benfeitorias feitas, a devolução dos valores gastos inclusive o valor referente a compra do imóvel, corrigidos monetariamente, e Indenização por danos materiais, devido a valorização Imobiliária.” (cf. fl. 183).

O réu apelado não recorreu, pois não tinha interesse recursal (o pedido ficou prejudicado com o julgamento de improcedência da pretensão do autor), razão pela qual impõe-se a apreciação do seu pedido indenizatório.

O reconhecimento de má-fé obsta o ressarcimento de benfeitorias úteis e o levantamento de benfeitorias voluptuárias, mas é garantido ao possuidor o direito de indenização pelas benfeitorias úteis (cf. art. 1.220 do CC).

As provas documental e testemunhal constantes dos autos, notadamente as fotografias a fls. 221-230, comprovantes de aquisição de produtos e serviços a fls. 431-517, e as declarações das testemunhas acerca da reforma empreendida no imóvel revelam cenário inequívoco de que o bem se encontrava em estado precário e a reforma realizada teve entre seus fins conservar o bem ou evitar que se deteriorasse (cf. art. 96, § 3º, do CC, daí porque é cabível a indenização das benfeitorias necessárias realizadas pelo réu a serem apuradas em liquidação de sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto ao pedido de devolução do valor utilizado para adquirir o bem de terceiros e de valorização imobiliária, é evidente que o réu não faz jus a nenhum deles, pois não pode se beneficiar da própria torpeza.

2.5. Por força do princípio da causalidade, como o réu deu causa a esta ação ao promover o esbulho do imóvel do espólio autor, arcará ele com os ônus sucumbenciais, como consta do voto da E. 3ª Julgadora.

3. Posto isso, divergindo do entendimento do E. Relator, do E. 2º Julgador e acompanhando a divergência da E. 3ª Julgadora e da 4ª Julgadora, o meu voto dá provimento ao apelo do autor.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
5º Julgador

Voto nº 5415 - 20ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1001175-83.2020.8.26.0075
Comarca: Bertioga - 2ª Vara
Juiz 1ª Instância: Matheus Amstalden Valarini
Apelante: -----
Apelado: ----- e outro
Relator Sorteado: Des. Rebello Pinho (Voto nº 51.196)

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Conquanto o i. Relator Sorteado, Des. Rebello Pinho, e o i. 2º Julgador, Des. Roberto Maia, tenham apresentado excelentes argumentos, respeitosamente, peço vênica para divergir e acompanhar integralmente o voto da i. 3ª Julgadora, Desª Maria Salete Corrêa Dias, acrescentando algumas considerações que reputo essenciais ao deslinde da controvérsia.

Adoto o relatório apresentado pelo eminente Relator, Desembargador Rebello Pinho.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto às questões **preliminares**, acompanho integralmente o Relator.

Superadas as preliminares, passo à análise do mérito, quanto ao qual, respeitosamente, divirjo do eminente Relator.

A matrícula demonstra a propriedade da autora e, nos termos do art. 1.228 do CC, autoriza o uso, gozo e a recuperação do bem contra quem injustamente o possua. Embora tal prerrogativa seja típica das ações petitórias, ela também fundamenta a tutela possessória quando comprovado o exercício efetivo da posse - o que ocorre no caso.

A prova oral confirma que a autora exercia posse por intermédio de preposta. A testemunha -----, caseira do imóvel entre 2005 e 2006, descreveu atos de vigilância que caracterizam posse direta derivada (art. 1.198 do CC), permanecendo com a autora a posse indireta. Outras testemunhas, ----- e -----, confirmaram que familiares da autora ocupavam o imóvel até 2006/2007 e que, posteriormente, surgiram ocupações sucessivas por terceiros. Esse conjunto demonstra a ruptura possessória irregular que se busca reparar.

A prova converge para mostrar que: (i) havia posse legítima até 2006; (ii) cessou a relação de preposição em 2006/2007; (iii) entre 2007 e 2021 ocorreram ocupações desordenadas por vários invasores; e (iv) desde 2021 o réu ----- ocupa o imóvel. Embora alegue ter adquirido o bem há três ou quatro anos, não há registro do título translativo (art. 1.245 do CC), de modo que eventual negócio configura simples cessão de posse entre não proprietários, ineficaz perante a titular registral.

No tocante à boa-fé, ela inexistente. O réu não realizou a mínima diligência registral, além de adquirir o imóvel em contexto notoriamente irregular, com sucessivas ocupações e aparente abandono. Também não apresentou contrato apto a constituir justo título. Assim, aplica-se o regime do art. 1.220 do CC, próprio do possuidor de má-fé.

Importa registrar, para esgotamento de discussão no âmbito desta ação possessória, que nenhuma modalidade de usucapião se aplica ao caso concreto.

O réu ----- ocupa o imóvel, conforme prova testemunhal, há apenas três ou quatro anos –período insuficiente mesmo para as hipóteses mais abreviadas, que exigem ao menos cinco anos (usucapião ordinária reduzida e especial urbana), ou dez anos (ordinária comum e extraordinária reduzida), ou quinze anos (extraordinária típica).

Quanto ao período anterior (2007-2021), a prova revela ocupações múltiplas, episódicas e desordenadas, sem que se identifique possuidor único, contínuo ou com *animus domini*. A sucessão de invasões, descritas como “multifamiliares”, impede o reconhecimento de qualquer cadeia possessória estável, requisito imprescindível ao cômputo de prazo aquisitivo.

Tampouco é possível a soma de posses prevista no art. 1.243 do CC. A acessão pressupõe sucessão legítima, continuidade, pacificidade e, na modalidade ordinária, justo título e boa-fé em toda a cadeia. Nada disso se verifica: houve rupturas, clandestinidade, ausência de transmissão voluntária e inexistência de título idôneo. Ainda que se cogitasse soma hipotética —o que é juridicamente inviável— o prazo do último possuidor (três a quatro anos) seria determinante e insuficiente.

Também a usucapião extraordinária não socorre os réus. Além da insuficiência temporal, não há posse mansa e pacífica: entre 2006 e 2009 o imóvel ficou desocupado, e desde então as ocupações foram clandestinas e precárias, não configurando exteriorização de domínio. Ato dessa natureza não induzem posse (art. 1.208 do CC). O *animus domini*, igualmente, inexistente, pois os ocupantes sabiam da ausência de titularidade dos alienantes e da irregularidade das ocupações.

Em resumo, a cronologia dos fatos demonstra que a posse do imóvel jamais foi contínua, exclusiva ou legitimamente transmitida, inviabilizando qualquer pretensão aquisitiva por usucapião.

De 2005 a 2006 houve posse legítima da autora, exercida por intermédio de sua caseira. Com o rompimento do vínculo de preposição, cessou a posse derivada e, a partir de 2007, instaurou-se um período de completo vácuo possessório, com o imóvel abandonado. Entre 2009 e 2021, verificaram-se ocupações múltiplas, desordenadas e clandestinas por diversos grupos, sem transmissão voluntária entre eles, sem exclusividade e sem qualquer aparência de legitimidade. A partir de 2021, o réu passou a ocupar o imóvel alegando compra de terceiros desconhecidos, também sem título, origem ou publicidade.

Essa trajetória evidencia: inexistência de possuidor único pelo prazo legal; interrupções sucessivas da posse; ausência de exclusividade; falta de qualquer sucessão legítima; clandestinidade originária das ocupações; e inexistência de *animus domini* de boa-fé. A cadeia possessória, portanto, não configura continuidade ou legitimidade aptas à usucapião, mas apenas uma sucessão de invasões precárias e esbulhos, incapazes de gerar efeitos aquisitivos.

Conclui-se, assim, pela absoluta inviabilidade de qualquer forma de prescrição aquisitiva.

O abandono não operou perda da posse indireta. É preciso distinguir o abandono material, que expressa mero desinteresse temporário, do abandono jurídico com efeitos dominiais, que depende de procedimento formal. O primeiro não autoriza ocupação por particulares nem extingue o direito de propriedade, que permanece íntegro (art. 1.228 do CC). A invasão, nesse contexto, configura esbulho passível de reintegração.

Tampouco o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF) legitima ocupações irregulares. Ele atua como limite público ao direito de propriedade, fundamentando medidas estatais —como desapropriação ou IPTU progressivo—, jamais como autorização para autotutela privada. A sanção por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

descumprimento da função social é pública, não podendo servir de pretexto para legitimar invasões.

Sendo o réu possuidor de má-fé -pois adquiriu o imóvel de pessoa sabidamente não proprietária, sem qualquer diligência registral e em contexto de ocupações manifestamente irregulares -incide o art. 1.220 do Código Civil.

Nesse sentido, já decidiu este E. TJSP:

Ação possessória julgada procedente - Reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias, acessões e melhoramentos - Cerceamento de defesa, inadequação da via eleita e julgamento extra petita - Preliminares afastadas - Inconformismo do autor relativo ao direito de indenização por benfeitorias em favor do réu - Inconformismo do réu relativo ao direito de reintegração do autor - Prova documental que confirma a posse do autor advinda de compromisso de compra e venda não registrado - Posse do réu advinda de escritura pública falsa registrada - Ausência de justo título em favor do réu - Posse do autor e esbulho reconhecidos - Indenização por benfeitorias - Aplicação dos artigos 1219 e 1220 do CC - Possuidor de má-fé - Direito de ressarcimento tão somente das benfeitorias necessárias - Presentes os requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil - Recurso do autor parcialmente provido e recurso do réu improvido (TJSP; Apelação Cível 0000640-53.2014.8.26.0441; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/10/2023; Data de Registro: 21/11/2023)

Em razão disso, somente as benfeitorias necessárias são indenizáveis, entendidas como aquelas indispensáveis para conservar o bem ou evitar sua deterioração, nos termos do art. 96, §3º, do Código Civil. O réu não tem direito de retenção do imóvel e tampouco direito de indenização ou levantamento das benfeitorias úteis ou voluptuárias, que se incorporam ao patrimônio da autora. Além disso, responde por eventuais deteriorações que houver causado, conforme art. 1.217 do Código Civil.

A quantificação das benfeitorias necessárias será realizada em liquidação de sentença, mediante perícia ou arbitramento. O art. 1.222 do Código Civil faculta à autora escolher, para fins de indenização, entre o valor atual dessas benfeitorias ou o custo histórico efetivamente despendido, conforme lhe for mais conveniente.

O contexto pessoal e familiar enfrentado pela titular -falecimento de parentes próximos, agravamento de doença grave e descoberta tardia das ocupações irregulares -embora revele situação de vulnerabilidade, não altera o desfecho jurídico. Isso porque restou comprovado que a autora exerceu posse regular até 2006 por meio de preposta, **e todas as ocupações posteriores foram clandestinas**, precárias e juridicamente incapazes de gerar efeitos possessórios ou aquisitivos. Assim, permanecem íntegros tanto o direito de propriedade quanto a posse indireta da autora e de seus sucessores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante de todo o exposto, conclui-se que a autora comprovou domínio e posse indireta até 2006, bem como a ocorrência de esbulho decorrente das subseqüentes ocupações clandestinas e precárias.

Restou demonstrado que o réu ----- exerce mera detenção viciada, sem justo título, sem boa-fé, sem continuidade e sem *animus domini*, sendo inviável qualquer modalidade de usucapião, seja ordinária, extraordinária, reduzida ou especial urbana, e igualmente impossibilitada a soma de posses por ausência de sucessão legítima. Também não há falar em perda da propriedade por abandono, pois nenhum dos requisitos legais do art. 1.276 do CC foi cumprido.

Acolho, ainda, as teses da 3ª Julgadora que merecem destaque.

A vedação da *exceptio proprietatis* nas ações possessórias não impede que o proprietário demonstre posse anterior mediante atos concretos de guarda e vigilância –como a manutenção de caseira –circunstância devidamente comprovada nos autos. A matrícula, aliada a esses atos possessórios derivados, atende aos requisitos do art. 560 do Código de Processo Civil.

No que se refere à cadeia de transmissões invocada pelo réu - de ----- para ----- em 2014, desta para ----- em 2017, e, na sequência, negócio com ----- em 2019, sendo que a ocupação efetiva por este último se deu apenas a partir de 2021, conforme prova testemunhal -, verifica-se que tais negócios foram firmados entre não proprietários, sem registro e sem justo título, configurando simples cessões de detenção precária, incapazes de produzir posse *ad usucapionem*.

Também as benfeitorias realizadas pelo réu, embora documentadas fotograficamente, não alteram a natureza viciada da ocupação. O possuidor de má-fé que constrói em terreno alheio assume integralmente o risco de sua atuação, não podendo opor ao proprietário direito de retenção, ainda que tenha realizado gastos consideráveis nas obras.

Por fim, o reconhecimento judicial de que José Roberto e ----- agiram de forma mancomunada reforça a configuração de esbulho organizado, afastando qualquer presunção de boa-fé ou legitimidade possessória. A atuação de grupo destinado à ocupação irregular de imóveis abandonados não legitima a posse; ao contrário, intensifica sua precariedade.

Diante do exposto, respeitosamente, meu voto diverge do i. Relator e acompanha a i. 3ª Julgadora, para **dar provimento** ao recurso de apelação e reformar a r. sentença para julgar procedente a ação de reintegração de posse, determinando-se a imediata reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial. Reconhece-se a má-fé do réu e a inexistência de qualquer direito aquisitivo ou possessório, devendo ele restituir o bem no prazo razoável que vier a ser fixado pelo juízo de origem.

O réu fará jus apenas à indenização pelas benfeitorias necessárias, a ser apurada em liquidação de sentença, sem direito de retenção e sem indenização por benfeitorias úteis ou voluptuárias, que se incorporam ao imóvel. A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora poderá optar entre o valor atual das benfeitorias ou seu custo histórico, nos termos do art. 1.222 do Código Civil.

Sucumbência na forma estabelecida pelo voto da 3ª Julgadora.

Posto isso, o meu voto **diverge** do entendimento do i. Relator, converge com o da 3ª Julgadora e **dá provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI. 4ª
Julgadora**

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

P g. inicial	P g. final	Categor ia	Nome do assinante	Confirmaçã o
1	1 0	Acórdão s Eletrônicos	-----	2E2C13F7
1	2 4	Declaraç ões de Votos	-----	2E3F6885
5	2 2	Declaraç ões de Votos	-----	2E84CE70
3	3 7	Declaraç ões de Votos	-----	2E4B8ACF

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1001175-83.2020.8.26.0075 e o código de confirmação da tabela acima.