



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000888901**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003641-80.2017.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante CARLOS ALBERTO DE MAIO PIMENTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARSILENIA NERI DA SILVA, ALVARO GARCELLI BORBA e JAQUELINE EMILY ROSSI DE BORBA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALEXANDRE MARCONDES (Presidente), AUGUSTO REZENDE E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

**ALEXANDRE MARCONDES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1003641-80.2017.8.26.0099**

**Comarca: Bragança Paulista (1ª Vara Cível)**

**Apelante: Carlos Alberto de Maio Pimenta**

**Apelados: Marsilenia Neri da Silva e Alvaro Garcelli Borba**

**Juíza sentenciante: Camila Corbucci Monti Manzano**

**Voto nº 30.850**

**Reivindicatória. Sentença que julgou improcedente a ação. Irresignação do autor. Extenso imóvel rural do autor do qual foram extraídos lotes de terras ocupados pelos réus e por seus antecessores. Posse dos réus anterior à aquisição da propriedade pelo autor. Posse longa dos réus caracterizada. Demanda petítória não afasta a proteção possessória que deve ser garantida aos réus, adquirentes de boa-fé, conforme se esclareceu nas provas oral e pericial produzidas. Sentença de improcedência do pedido mantida. Recurso desprovido.**

A r. sentença de fls. 571/575, de relatório adotado, **julgou improcedente** ação reivindicatória movida por **Carlos Alberto Maia Pimenta** em face de **Marsilenia Neri da Silva e Alvaro Garcelli Borba**, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Recorre o autor (fls. 580/596). Afirma que tem direitos sobre o imóvel que totaliza área de 53.300 m<sup>2</sup>. Aponta ocupação indevida de lotes de seu terreno pelos réus, que tomaram posse de área correspondente a 4.800 m<sup>2</sup>. Esclarece que houve venda irregular de lotes de terras a terceiros. Alega que, embora tenha adquirido imóvel com



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

área de 53.325 m<sup>2</sup>, teria tomado posse de apenas 47.200 m<sup>2</sup>, pois o vendedor teria remanescido, indevidamente, com 4.800 m<sup>2</sup>, fato que teria dado causa às subsequentes vendas irregulares de lotes de terras. Impugna a prova oral produzida.

Contrarrazões a fls. 603/610.

Não há oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

O autor é proprietário de extenso imóvel rural objeto da matrícula nº 31.305, com área de 53.325 m<sup>2</sup>, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista (fls. 10/14), que foi transmitido a ele por Celia Regina Pimenta através de escritura pública datada de **4 de junho de 2014**.

Alega o autor que o imóvel foi indevidamente ocupado pelos réus, que tomaram posse de três lotes de terras, que corresponderiam a 4.198 m<sup>2</sup>, segundo esclareceu engenheiro agrônomo por ele contratado, que realizou medições do imóvel.

Nomeou-se perito para fosse identificada a área ocupada pelos réus.



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de área extensa em que, embora tenha sido adquirida pelo autor, existiam ocupações anteriores, sem devido registro, que foram transmitidas por diversas vezes a terceiros, com posteriores desmembramentos irregulares.

A prova oral, notadamente o depoimento de Adão Francisco Moreira Neto, esclareceu que desde a década de 90 os imóveis ocupados pelos réus já se mostravam desmembrados do imóvel objeto da matrícula nº 31.305. Existiam cercas e muros divisórios, que eram respeitados. Diante das identificações dos imóveis, ocorreram sucessivas vendas dos lotes atualmente ocupados pelos réus.

A prova pericial corroborou esta informação ao esclarecer que a ocupação dos réus é antiga e está amparada por contratos de cessão de direitos possessórios, de modo que não poderia o autor pretender afastar a posse de boa-fé dos réus.

Destaca-se o seguinte excerto do laudo pericial:

*“As áreas foram inicialmente transacionadas em comum à matrícula inicial, como condômino em questão. Isto é, compartilhadas em partes ideais ao total, sem descrições dos memoriais descritivos à época ou equivalentes geoposicionamento certificados atuais [...]*

*Apesar das diversas transações é possível visualizar em imagens de satélite desde 2003, a presença de ocupações*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*em todas as áreas das partes diversas” (fls. 376/377).*

O autor adquiriu o imóvel apenas no ano de 2014 e, pelo que se vê dos elementos existentes nos autos, os réus e seus antecessores já exerciam posse sobre as áreas impugnadas pelo proprietário.

Embora a presente demanda tenha natureza petitoria, é de relevo notar o antecedente *jus possessionis* dos réus em relação ao imóvel, que tem proteção autônoma em detrimento ao direito de propriedade.

Como esclarecerem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, *“Quando houver divergência entre os anseios do proprietário que deseja a posse, mas nunca lhe deu a função social e, de outro lado, o possuidor, que mantém ingerência econômica sobre o bem, concedendo função social à posse, será necessário priorizar a interpretação que mais sentido possa conferir à dignidade da pessoa humana. Optar cegamente pela defesa da situação proprietária, em detrimento da situação do possuidor, implica a validação do abuso do direito de propriedade como negação de sua própria função social importando mesmo ratificação de ato ilícito, na dicção do art. 187, do Código Civil. Eventualmente, o direito de propriedade será paralisado pelo direito à posse. Duas ordens se colocam em tensão: a da garantia e conservação de bens (estatuto patrimonial) e a de acesso aos mesmos bens (estatuto existencial). Daí a necessidade de alcançarmos a posse como um fato social indissociável de uma função social própria e*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*autônoma ao direito de propriedade. [...] Muito mais do que uma situação de poder fático sobre a coisa – como introduz Ihering – a posse traduz o valor da utilização efetiva do bem, isto é, evidencia o adimplemento de obrigações de fazer, consistente em serviços efetuados pelo possuidor sobre a coisa. Enfim, a posse deve ser protegida por ser um fim em si mesma, não projeção de um outro direito pretensamente superior. Urge admirar a posse por sua função social determinante[...].” (Direitos Reais, Ed. Lumen Juris, 7ª ed., p. 65/66).*

Destarte, a sentença deve ser integralmente confirmada.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária para 20% sobre o valor da causa, observados os benefícios da justiça gratuita.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
 Relator