



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL III - JABAQUARA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002553-88.2023.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Imissão na Posse - Imissão**  
 Requerente: **Pedro Ronzoni**  
 Requerido: **Elza Nice Raphael Ranzoni**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**

Vistos.

**Pedro Ronzoni** move a presente ação de imissão na posse em face de **Elza Nice Raphael Ranzoni**. Em síntese, afirma que seus genitores eram proprietários do imóvel localizado à Rua Alsácia, n. 373, Jardim Aeroporto, São Paulo/SP, CEP: 04630-010. Narra que, com o falecimento de sua genitora, em 20/01/1977, recebeu 25% do imóvel, a título de herança. Posteriormente, em 21/12/1978, seu genitor se casou com a ré pelo regime de comunhão parcial de bens, e passaram a residir juntos no imóvel até o falecimento do pai do autor, em 04/11/1998. Aduz que, em conjunto com os demais herdeiros, permitiu que a requerida continuasse a residir no bem. Todavia, assevera que, em razão da idade avançada, a demandada passou a morar com uma de suas filhas e atualmente aluga o imóvel objeto deste processo a terceiros. Assim, com a propositura da presente demanda, pede a imissão na posse do imóvel, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo uso indevido do bem, desde a notificação extrajudicial, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença. Com a inicial e emendas (fls. 01/11; 31/32; 48; e 249/251), vieram documentos (fls. 12/26; 33/41; 49/83; e 252/255).

Pela decisão de fl. 42, foi determinada a redistribuição do processo a este juízo (fl. 42).

O pedido de gratuidade da justiça formulado pelo autor foi indeferido (fl. 84), tendo sido a decisão mantida pelo E. TJSP (fls. 204/206).

O pedido de tutela provisória de urgência foi indeferido (fl. 106).

A ré contestou (fls. 127/134). Sustentou que reside no imóvel objeto



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

deste processo há 40 anos e não o utiliza para locação. Invocou o direito real de habitação e, ao final. Pugnou pela improcedência e formulou pedido contraposto de indenização por danos materiais. Juntou documentos (fls. 135/161).

Os benefícios da gratuidade da justiça foram concedidos à ré (fl. 183).

Houve réplica, inclusive com impugnação ao pedido contraposto (fls. 186/191).

O valor da causa foi retificado para R\$ 150.399,44 (fl. 259).

A audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 273/275).

*É o relatório.*

**DECIDO.**

Inicialmente, não conheço do pedido de indenização apresentado pela demandada, visto que não foi apresentada reconvenção, o que era necessário para que fossem formulados requerimentos contra o autor.

Além disso, registre-se que não se aplica ao caso o art. 556 do Código de Processo Civil, pois a ação de imissão na posse possui natureza petitoria.

Nesse sentido, é a jurisprudência do E. TJSP:

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Contradição. Banco pretende que o termo inicial dos juros seja a partir do arbitramento. Inocorrência. Limitação da via que se destina a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição existente no julgado. Efeitos infringentes de caráter excepcional que exigem a ocorrência dos vícios elencados no artigo 1.022 do CPC. Impossibilidade de rediscussão da matéria já julgada no recurso jurisdicional. Omissão. Acórdão que não analisou a questão sobre a devolução do valor creditado. No entanto, o meio adequado para o banco Réu impugnar a devolução dos valores feita pela Autora a terceiro e pleitear a condenação desta à devolução do que se creditou em sua conta corrente seria a reconvenção. Ação que não tem natureza dúplice e nem admite pedido contraposto. Embargos declaratórios*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*acolhidos em parte, sem efeito modificativo, apenas para corrigir a omissão existente no acórdão embargado. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARCIALMENTE ACOLHIDOS.* (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001541-76.2022.8.26.0003; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023). (grifei)

*APELAÇÃO. Locação de imóvel. Ação de cobrança de multa contratual de contrato de locação c.c reparação de danos materiais. Sentença de parcial procedência. Irresignação do corréu. Pedido contraposto realizado em sede de contestação. Impossibilidade. Caso que não se afigura dentre as possibilidades legais de sua incidência. Artigo 343, CPC. Ausência de reconvenção. Impossibilidade de exame do recurso. Sentença mantida. Recurso não conhecido.* (TJSP; Apelação Cível 1000204-65.2020.8.26.0474; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 08/03/2024; Data de Registro: 08/03/2024). (grifei)

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, pois o debatido nos autos é primordialmente de direito e a matéria fática restringe-se a documentos, sendo desnecessária a produção de qualquer outra prova.

Trata-se de ação de conhecimento, pelo procedimento comum, na qual o autor pretende a sua imissão na posse do imóvel, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo uso indevido do bem, desde o envio da notificação extrajudicial, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

O pedido é parcialmente procedente.

Restou incontroverso que, desde 20/01/1977, o requerente é coproprietário do imóvel objeto destes autos, em razão do falecimento de sua mãe (fls. 68/73).

Além disso, observa-se que, em 21/12/1978, o pai do requerente se casou com a ré pelo regime de comunhão parcial de bens, motivo pelo qual passaram a residir juntos no imóvel até seu falecimento, em 04/11/1998.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Dessa forma, tem-se que já existia a copropriedade do imóvel antes do falecimento do marido da ré (pai do autor), não se podendo falar em direito real de habitação (art. 1.831 do CC), conforme tese firmada pela Segunda Seção do C. STJ no julgamento do EREsp 1520294/SP:

*EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE DE TERCEIRO ANTERIOR À ABERTURA DA SUCESSÃO. TÍTULO AQUISITIVO ESTRANHO À RELAÇÃO HEREDITÁRIA. 1. O direito real de habitação possui como finalidade precípua garantir o direito à moradia ao cônjuge/companheiro supérstite, preservando o imóvel que era destinado à residência do casal, restringindo temporariamente os direitos de propriedade originados da transmissão da herança em prol da solidariedade familiar. 2. A copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito. 3. Embargos de divergência não providos. (EREsp n. 1.520.294/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020). (grifei)*

Nesse cenário, a retomada do imóvel pelo coproprietário autor independe do fato de a demandada estar residindo ou alugando o bem a terceiros, motivo pelo qual é desnecessário aprofundar tal discussão nestes autos.

Dessa forma, conclui-se que o autor deve ser imitido na posse, ante a ausência de direitos da demandada sobre o imóvel, sendo certo que apenas residia no local em função de permissão do autor e demais coproprietários.

Outrossim, deve-se acolher, também, o pleito de indenização pela ocupação do bem, tendo como termo inicial a citação da ré e termo final a efetiva desocupação. Nesse sentido, é a jurisprudência:

*Ação indenizatória de lucros cessantes, em razão de ocupação irregular de imóvel – Ação de imissão na posse julgada favoravelmente à autora – Sentença de procedência – Apelo da ré – Prescrição – Inocorrência – Ação de imissão na posse que interrompe o prazo prescricional para ajuizamento de ação indenizatória envolvendo o mesmo objeto questionado naquela ação petitória – Jurisprudência do Superior*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*Tribunal de Justiça – Sentença fundamentada – Nulidade não verificada – Mérito – Procedência da demanda – Art. 952, caput, do Código Civil – Posse injusta exercida pela ré a partir da citação na ação de imissão na posse – Citação que constitui o devedor em mora – Art. 240, do Código de Processo Civil – Esbulho configurado a partir de tal data – Lucros cessantes de tal data até a efetiva desocupação – Valor mensal do aluguel não questionado satisfatoriamente pela ré – Sentença mantida – Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 1004336-76.2016.8.26.0161; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024). (grifei)*

Ressalte-se que não há qualquer indício de que o imóvel estaria sendo alugado pela ré a terceiros.

Finalmente, observo que a indenização devida pela ré deverá ser apurada em liquidação de sentença, em valor correspondente ao aluguel mensal do imóvel, respeitado o quinhão do autor, ou seja, o requerente apenas fará jus à parcela correspondente à sua cota parte.

Ainda como consequência do uso exclusivo do bem, a demandada é responsável pelas contas de consumo de água, energia elétrica e IPTU até a efetiva desocupação.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para IMITIR o autor na posse do imóvel descrito na inicial, bem como para CONDENAR a ré ao pagamento de indenização no valor correspondente ao aluguel mensal do bem, observada a cota parte do autor, tendo como termo inicial a citação e termo final a desocupação efetiva, além das contas de consumo de água, energia elétrica e IPTU até a efetiva desocupação, apurando-se em liquidação de sentença. Em razão da mínima sucumbência do autor, arcará a ré com as custas e despesas do processo, bem como os honorários do advogado da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça. Interposto recurso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões, remetendo-se em seguida ao E. Tribunal de Justiça deste Estado, nos termos do artigo 1.009, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, observadas as cautelas legais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL III - JABAQUARA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

P.R.I.C.

São Paulo, na data da assinatura digital.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**