



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2013.0000051566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0050124-03.2007.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes/apelados CARLOS ABEL GONÇALVES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), ANA MARIA RODRIGUES GOMES (JUSTIÇA GRATUITA), SÍLVIO LUIS GONÇALVES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e APARECIDA JOSÉ DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso dos réus e deram parcial provimento ao dos autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), CESAR CIAMPOLINI E CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2013.

Elcio Trujillo
RELATOR
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação com Revisão nº 0050124-03.2007.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo
Ação: Reintegração de Posse e Divisória
Apte(s): Carlos Abel Gonçalves dos Santos (e outra) (e outros) (AJ)
Apdo(a)(s): Sílvio Luís Gonçalves dos Santos (e outra) (e outros) (AJ)

Processo redistribuído por determinação da
Presidência da Seção de Direito Privado.

Voto nº 17386

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Justificação da posse do imóvel mediante regular aquisição por compromisso de compra e venda e alegado esbulho praticado pelos réus – Alegação pelos réus de aquisição conjunta com os autores – Ausente comprovação - Improcedência da pretensão divisória do bem – Reintegração na posse do imóvel pelos autores bem determinada – Direito, contudo, dos réus de retenção e indenização pelas benfeitorias e acessões implementadas, por terem sido autorizadas, apurando-se o 'quantum' em liquidação de sentença – Pretendida fixação da taxa de ocupação - Cabimento - Obrigação dos réus de pagarem pela utilização gratuita do bem, quantia correspondente a 0,5% do valor venal do imóvel desde a imissão até a efetiva entrega do imóvel, além das despesas incidentes pendentes ao longo do mesmo período – Medidas destinadas a evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes - Sentença em parte, reformada – RECURSO DOS RÉUS NÃO PROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DOS AUTORES.

Ações conexas de reintegração de posse julgada parcialmente procedente e de divisão julgada improcedente pela r. sentença de fls. 160/169, de relatório adotado.

Apelam ambas as partes.

Os réus alegam estar suficientemente comprovada a aquisição do lote conjuntamente com os autores (fls. 171/175); e os autores alegam ser indevida a indenização e retenção por benfeitorias pelos réus, sendo que, de outro lado, merecem indenização por perdas e danos a título de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indisponibilidade do bem (fls. 177/189). Pedem o provimento dos respectivos recursos.

Recursos recebidos (fls. 190), sendo respondido somente o dos réus (fls. 191/197).

É o relatório.

A decisão conjunta proferida nas ações conexas de reintegração de posse e de divisão deixou cristalina a inexistência do direito dos réus à pretendida divisão do bem diante da suficiência das provas produzidas, tanto testemunhal como documental, de serem os autores os únicos proprietários do bem e, portanto, com direito de serem reintegrados na posse do imóvel tendo, contudo, que indenizar os réus pelas benfeitorias úteis e necessárias implementadas, a ser apurada em fase de liquidação, com direito à retenção até que sejam indenizados.

Daí os recursos.

O recurso dos autores comporta parcial provimento e o dos réus não merece prosperar.

Comprovada a propriedade regular do bem pelos autores e a detenção do bem que se tornou de forma injusta e sem regular amparo legal pelos réus.

A indicada aquisição onerosa do bem imóvel a justificar eventual ocupação pelos réus não afasta o direito dos autores que, em face da documentação encartada, têm o reparo adequado da lei.

Assim, não lograram os réus provar a comunhão do direito sobre o imóvel disputado, não se desincumbindo de seu ônus, conforme determina o artigo 333, inciso II do Código de Processo Civil, com direito dos autores de retomarem o seu bem.

Pois, “não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional” (Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, Vol. I, 47ª ed., p. 478).

Quanto à indenização pelas benfeitorias e acessões realizadas pelos réus, também merece ser mantida.

Arnaldo Rizzardo, ao referir-se à Lei 6.766/79, em especial ao seu artigo 34, aduz que “sempre são indenizáveis as acessões e

benfeitorias úteis e necessárias feitas sobre o imóvel, por constituírem uma 'causa debendi' autônoma, decorrente do princípio de que a ninguém é dado locupletar-se com a fortuna alheia, o que encontra respaldo no art. 884 do Código Civil." ("Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano", 7ª edição, RT, 2008, págs. 190/191).

Também pela Jurisprudência:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça é possível a retenção do imóvel, pelo possuidor de boa-fé, até que seja indenizado pelas acessões nele realizadas. Precedentes.

2. Recurso especial conhecido e improvido." (STJ, 5ª Turma, REsp. 805.522/TS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 7.12.2006, v.u.);

"Reintegração de posse. Barraco construído com autorização verbal do irmão do réu, dono do terreno. Prova robusta a respeito. Boa-fé reconhecida. Indenização da acessão para evitar-se locupletamento ilícito dos apelados. Distinção artificial com benfeitorias para efeito de retenção, pois ambas visam a proteger a boa-fé e a vedar o enriquecimento sem causa. Avaliação a ser feita em primeira instância. Apelo parcialmente provido." (11ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1032940-7, Rel. Des. Cláudio Antônio Soares Levada, j. 31.08.2006, v.u.).

Quanto à questão da indenização pela indisponibilidade do imóvel, com razão os autores, sendo devida pelos réus.

Como medida razoável, cumpre fixar a responsabilidade dos réus, que estão na posse direta do terreno sem maiores encargos por longo período, em arcarem a título de alugueres, uma importância equitativa mensal, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor venal total do imóvel, já considerada a proporção com relação à casa nº 2, sendo esta devida desde a imissão na posse (maio de 1994, considerado o consumo de energia verificado a concluir que passaram a residir no imóvel desde então - fls. 275 e seguintes), até a sua efetiva desocupação acrescendo-se, ainda, as despesas do período não quitadas pelos mesmos e que eram de seu encargo.

Esse o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Rescisão do contrato, reintegração de posse e condenação em pagamento de alugueres. Necessária devolução dos

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores pagos pelo comprador, contudo, com o desconto daqueles referentes ao uso gratuito do imóvel. Necessária indenização por benfeitorias. Recurso provido em parte.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0022930-42.2010.8.26.0590, Rel. Des. Teixeira Leite, j. 24.05.2012, v.u.);

“Rescisão contratual e reintegração de posse. Inadimplemento incontroverso. Restituição das parcelas pagas e indenização pela residência construída no imóvel. Necessidade, contudo, de se compensar o uso gratuito do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa. Recurso parcialmente provido para tanto.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 9138998-82.2006.8.26.0000, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 10.11.2011, v.u.).

Assim, justo que os autores indenizem os réus pela aquisição da casa nº 2 e os réus, por sua vez, indenizem os autores a título de alugueres pelo tempo que moraram gratuitamente, uma vez que serão ressarcidos integralmente pela construção da casa no pavimento superior.

Por fim, não é caso de sucumbência recíproca. Os autores Sílvio Luís e Aparecida decaíram de parte mínima do pedido, motivo pelo qual os réus Carlos Abel e Ana Maria devem responder pela integralidade das despesas processuais e honorários advocatícios, nos termos do artigo 21, parágrafo único, do CPC, cumprindo fixar a verba honorária em ambos os feitos, no percentual de 10% a incidir sobre o valor atualizado das causas, a contar da distribuição, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça.

Diante tais circunstâncias, cumpre, por consequência, a reforma parcial da r. sentença de fls. 160/169 para atribuir aos réus Carlos Abel e Ana Maria a obrigação da indenização pelo tempo de ocupação do imóvel desde a imissão na posse do imóvel até a sua efetiva entrega aos autores, acrescida de eventuais valores correspondentes às despesas pendentes de quitação ao longo do mesmo período e autorizada, inclusive, a compensação do montante a ser apurado de indenização pelas benfeitorias e acessões, com o ônus de sucumbência atribuído integralmente aos réus Carlos e Ana em ambos os feitos e mantido, no mais, o teor da r. sentença atacada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos autores e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos réus.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente