



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000316869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001181-98.2021.8.26.0352, da Comarca de Miguelópolis, em que é apelante JOSE MARIA APOLINARIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ÉRICA DE OLIVEIRA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.008

Apelação nº: 1001181-98.2021.8.26.0352

Comarca de Miguelópolis – 1ª Vara

Apelante: José Maria Apolinário

Apelado: Érica de Oliveira Silva

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – despejo por falta de pagamento e cobrança de encargos locatícios – Pedido rejeitado em sentença – Ausência de demonstração de contratação verbal – Pretensão do recorrente de reivindicar o imóvel de sua propriedade – Impossibilidade de alteração de pedido e da causa de pedir, na medida que na petição inicial se baseia na Lei do Inquilinato – Sentença mantida – Recurso improvido.

Ação de despejo por falta de pagamento e cobrança de encargos locatícios foi julgada improcedente, juntamente com pedido reconvenicional, na r. sentença proferida a fl. 174 e seguintes, com a condenação das partes nos ônus sucumbenciais.

O autor recorre para inversão desse resultado, com os seguintes argumentos: (a) é o legítimo proprietário deste imóvel, de acordo com a matrícula 4.195 do cartório respectivo, requisito essencial para a ação reivindicatória; (b) há demonstração nos autos de que a própria apelada admitiu a existência de um contrato de locação verbal, realizado com a sua irmã, pessoa de idade, que fora transferido em 2015, havendo inadimplemento dos alugueres a partir de julho de 2020, o que indica posse injusta da ré e violação do acordo verbal; (c) embora tenha o juízo considerado inconsistentes os depoimentos colhidos, isto não afasta a realidade de que a apelada deixou de cumprir as suas obrigações, passando a ter a posse injusta, implicando na consequente “procedência da

ação reivindicatória”(sic); (d) as teses defensivas obrigavam a ré ao ônus probatório; (e) a inadimplência prolongada da ré autoriza a concessão de tutela de urgência para a preservação de direitos, até porque os requisitos para usucapião não estão demonstrados; (f) a decisão baixada atenta contra dispositivos constitucionais.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

As razões recursais apresentadas são absolutamente inconsistentes, à vista do que foi pleiteado na petição inicial. Elas falam em reinvidicação deste imóvel, quando o que foi pleiteado inicialmente era uma pretensão de despejo por falta de pagamento e condenação de encargos locatícios.

Aqui não há contrato por escrito de locação e nem foi feita a prova de que em algum momento anterior a julho de 2020 tenha havido pagamento de valor de aluguel pela recorrida.

Em síntese, não havendo prova de locação, é evidente que não se poderia agora, com subversão total do que fora pleiteado inicialmente, se analisar um pedido reivindicatório.

A ré não recorreu da sentença em relação ao seu pleito de reconhecimento de usucapião, bem rejeitado, tudo como se vê da sua fundamentação:

“Não foram arguidas preliminares, estando presentes as condições da ação e o interesse processual. Não havendo nulidades ou irregularidades, declaro o feito saneado.

Passo diretamente ao exame do

mérito.

O pedido inicial é **improcedente**.

A ação reivindicatória consiste na pretensão de retomada do bem imóvel pelo proprietário de quem tenha posse dele, conforme artigo 1.228 do código civil, tendo o proprietário a faculdade de reaver a coisa do poder de quem a possua ou detenha injustamente. Três são seus pressupostos de admissibilidade: a titularidade do domínio da área reivindicada, a individualização da coisa, e posse injusta do réu.

A autora demonstrou ser proprietária do imóvel, conforme consta na matrícula. Ocorre, todavia, que no caso dos autos, ela não demonstrou exercício de posse sobre o local e que a posse exercida pelos réus não é justa.

Note-se que a autora não trouxe aos autos documento que comprovam a imissão injusta na posse do imóvel. Não há elementos que indiquem má-fé por parte do requerido.

Durante a instrução, todas as testemunhas ouvidas prestaram depoimentos na condição de ouvintes. Ainda assim, pouco ou nada esclareceram sobre os fatos alegados, diga-se são confusos e controverte a própria exordial. A exemplo, o depoimento do Sr. Kleber retifica a declaração prestada às fls. 11, ao afirmar que não foi ele o responsável pela locação do imóvel. De igual modo, o depoimento da Sra. Maria José não oferece esclarecimentos significativos, já que a depoente demonstrou confusão quanto às datas de início da locação e não soube identificar nominalmente os

locatários.

Em outras palavras a autora sequer consegue precisar o momento exato da suposta locação, tampouco do alegado esbulho, o que demonstra que não cuidou de impedir a ocupação do imóvel por terceiros.

Por outro lado, a requerida apresentou documentos nos autos que comprovam o exercício de posse na área há mais de 10 anos. Tais provas incluem a declaração de matrícula escolar, a comunicação da concessão do Benefício de Prestação Continuada (BPC) e a rescisão trabalhista, todas datadas de 2011.

Registre-se, que em Ação Reivindicatória, é da autora o ônus de comprovar, dentre outros requisitos, a posse injusta do Réu, o que não foi feito no presente caso.

Ressalte-se que a mera fiscalização do imóvel, não implica e nem implicou como no caso, a interrupção da ocupação e muito menos obstar o exercício da posse pelos réus. E, não se pode olvidar que mesmo quando iniciada a posse como mera detenção tolerada, com o passar dos longos anos, referida posse se fortalece podendo inclusive se transmutar em posse com ânimo de dono por ausência de controle ou fiscalização.

Deste modo, **não procede o pedido reivindicatório.**

No que tange ao pedido de reconhecimento da usucapião, formulado pela parte ré, em reconvenção, **também não merece deferimento.**

O acolhimento da exceção de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

usucapião pressupõe a demonstração da posse mansa, pacífica e com *animus domini*, pelo prazo legal necessário ao seu reconhecimento.

Da análise do arcabouço probatório tem-se que a parte requerida logrou êxito em demonstrar o requisito temporal.

Há, portanto provas de ter ocorrido a prescrição aquisitiva do bem em favor dos réus-reconvintes, que ali edificaram as residências há mais de dez anos, sendo certo que sua posse é mansa, pacífica, longa, e com *animus domini*, e é mais do que suficiente para reconhecer a usucapião, uma vez preenchidos os requisitos do parágrafo único do artigo 1.238 do CC.

Demonstrada a posse mansa e pacífica, com ânimo de proprietário e com o estabelecimento de moradia no imóvel, seria o caso de reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel pelos requeridos, o que também é óbice ao pedido inicial.

Todavia, impende consignar, que, em ação de despejo, a usucapião pode ser suscitada como matéria de defesa, sendo incabível, no entanto, a sua alegação em sede de reconvenção, ante a disparidade procedimental.

O reconhecimento da prescrição aquisitiva com natureza de tese defensiva não torna desnecessária à propositura de ação própria, de rito especial, para declaração do domínio, com possibilidade de citação dos confrontantes e notificação das Fazendas, o que sem dúvida não poderia ocorrer nestes autos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim, deve ser julgado o improcedente o pedido inicial, bem como improcedente o pedido reconvenicional.”

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso e eleva a verba honorária profissional a favor da ré para R\$ 1.200,00.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)