



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**2025.0000328328**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007434-67.2022.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante MARIA APPARECIDA BARDUA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA JOSÉ LEME FRIEDBERGER.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

**ANA PAULA CORRÊA PATIÑO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**Apelação Cível nº 1007434-67.2022.8.26.0126**

**Apelante: Maria Aparecida Bardua**

**Apelado: Maria José Leme Friedberger**

**MM. Juiz de Direito: Antonio Balthazar de Matos**

**Comarca de Caraguatatuba - Foro de Caraguatatuba - 1º Vara Cível**

**Voto nº 5735**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO DE POSSE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante quanto

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Notoriamente, para que a Autora possa reivindicar o bem guerreado, necessário o preenchimento de três requisitos: (i) domínio sobre a coisa; (ii) posse injusta do bem; (iii) e a perfeita individualização do imóvel: Inteligência do art. 1.228, CC e do entendimento firmado pelo C. STJ. 4. Não obstante suas afirmações, não logrou êxito a Autora em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC, tendo em vista o não preenchimento integral dos requisitos para a reivindicação pretendida do bem. 5. Hipótese em que houve comprovação da individualização do bem e a comprovação da titularidade registral, advinda de título originalmente vinculado ao falecido Horst Bardua, em 01/06/1959, todavia, não é possível afirmar que o Requerido exerce a posse injusta do bem. 6. Proprietários registrais que relegaram o bem a estado de abandono, passando a buscar a retomada da propriedade, apenas, a partir de 2021. 7. Parte requerida que efetivamente comprovou exercer posse antiga do imóvel, em nome próprio, a partir de 2006, muito antes da distribuição do feito (o que ocorreu em 13/12/2022), resultando na possibilidade de reconhecimento da aquisição da propriedade por meio de Usucapião Extraordinária. 8. Exceção de Usucapião que foi corretamente Acolhida. 9. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Comprovada a adoção pública de conduta compatível à condição de proprietário, pela exclusividade do uso, apenas, a pessoas autorizadas e destinação da superfície à



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

finalidade de seus interesses, as arguições autorais, no ponto, não se prestam a desnaturar a condição de possuidor do Requerido”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 401/406 que julgou improcedente Ação de Reivindicação de Posse ajuizada por Maria Aparecida Bardua, ora Apelante, contra Rubens Valdir Friedberger, ora Apelada, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado, e, assim o faço, com resolução de mérito, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno os requerentes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa*”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 409/444), insurge-se a Autora, sustentando a ausência de *animus domini* e a ausência de lapso temporal para a configuração de usucapião em favor da parte requerida. Aduz que se trataria de uma posse injusta, de natureza precária e sem o preenchimento dos requisitos para aquisição da propriedade. Reforça a inviabilidade da exceção de usucapião. Afirmar a impossibilidade de eventual retenção de benfeitorias. Pretende a procedência da ação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da parte apelada (e-fls. 448/471) pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou, em síntese, ser proprietária de terreno de mata nativa, de 390m<sup>2</sup>, situado no lote 17, da quadra 9, da Rua Itaguá (Matrícula nº 65.468) e, não obstante seu alegado direito, estaria tendo seu exercício constrangido pelo Requerido, o qual, ante sua pretensão de venda, removeu placas, inseriu um cadeado no portão de acesso e passou a abordar potenciais compradores, declarando sua condição de proprietário do bem. Destacou que o demandado alega que teria adquirido o imóvel em 2007, dispondo, desde então, de sua posse, apresentando prova exclusiva da aquisição do imóvel vizinho (de 150m), do qual seria, efetivamente proprietário.

Alegou que, junto à Prefeitura, consta como proprietária e vem pagando, regularmente, o débito de IPTU. Argumentou que o Requerido jamais exerceu ato de posse sobre o bem ou, se o fez, foi por ato clandestino. Assinalou a precedente propositura de ação de reintegração de posse, julgada improcedente, por inadequação da via. Pretendeu a condenação do Requerido na obrigação de se abster de toda e qualquer conduta que implique ou prejudique o gozo e a fruição da posse do imóvel de sua propriedade.

Citada, a parte requerida suscitou a legalidade da posse exercida sobre o bem em disputa. Argumentou que o local consubstancia um loteamento irregular e que, no decorrer dos anos, houve a desconfiguração das plantas inicialmente aprovadas. Disse que, em 30/01/2006, mediante celebração de instrumento particular de cessão e transferência de direitos, celebrado com Antonio Matera e Rosa Maria Camargo Matera, adquiriram o imóvel onde, atualmente, reside.

Salientou que, em 06/02/2007, por escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios celebrado com José



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Franquilin Borges e Solange Cristina da Silva Borges, adquiriu os direitos relativos à posse do imóvel guerreado. Ressaltou que aproveitou o imóvel para o plantio de árvores frutíferas. Destacou que a Requerente jamais exercer a posse do bem e que, apenas a partir de 2021, passou a se opor a seu domínio. Defendeu a prescrição consumativa e a consequente aquisição da propriedade via usucapião. Pretendeu a improcedência da ação.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação.

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela.

Notoriamente, *“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”* (art. 1.228, Código Civil).

Com efeito, para que a Autora possa reivindicar o bem guerreado, necessário o preenchimento de três requisitos: (i) domínio sobre a coisa; (ii) posse injusta do bem; (iii) e a perfeita individualização do imóvel.

Nestes termos, *“A reivindicatória, de natureza real e fundada no direito de sequência, é a ação própria à disposição do titular do domínio para requerer a restituição da coisa de quem injustamente a possua ou detenha (CC/1916, art. 524, e CC/2002, art. 1.228), exigindo a presença concomitante de três requisitos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a posse injusta do réu (REsp 1.060.259/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe de 4/5/2017)”* (AgInt no AREsp n. 1.862.247/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022).



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso concreto, não obstante suas afirmações, não logrou êxito a Autora em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC, tendo em vista o não preenchimento integral dos requisitos para a reivindicação pretendida do bem.

Destaque-se que houve comprovação da individualização do bem e a comprovação da titularidade registral, advinda de título originalmente vinculado ao falecido Horst Bardua, em 01/06/1959, todavia, não é possível afirmar que o Requerido exerce a posse injusta do bem, pelo que será a seguir exposto.

Por um lado, como bem observado pelo Juízo Singular, *“não consta mínimo indicativo de que, desde a aquisição, a autora ou, ainda, seu cônjuge tenham exercido qualquer ato posse sobre o bem. Do contrário, demonstrou-se, meramente, o julgamento de improcedência de precedente ação possessória, por ausência de demonstração de posse anterior (p. 48/52). No ponto, irrelevante a arguição de pagamento de IPTU. A providência, por não implicar no efetivo exercício de quaisquer dos poderes inerentes ao direito de propriedade, não se mostra capaz de induzir o exercício da posse. A prova testemunhal, de seu turno, limitando-se a relevar recente interesse na venda bem (manifestado, apenas, segundo a inicial, a partir de 2021) e, em contrapartida, que, à época, o imóvel, já murado, dispunha de acesso controlado, exclusivamente, por Maria Aparecida e Rubens, tampouco altera a conclusão atingida (...) Da omissão, extrai-se a conclusão de que os proprietários registrais, relegando o bem a estado de abandono, passaram a buscar a retomada da propriedade, apenas, a partir de 2021”* (e-fls. 402/403) (grifos nossos).

Por sua vez, a parte requerida efetivamente indicou exercer posse antiga do imóvel, em nome próprio, a partir de 2006, muito

antes da distribuição do feito (o que ocorreu em 13/12/2022), resultando na possibilidade de reconhecimento da aquisição da propriedade por meio de Usucapião Extraordinária.

Destarte, conforme fundamentado pelo Juízo *a quo*, “*A propósito, ao processo, foram coligidos documentos e testemunho indicativo de que Rubens e sua esposa Maria José mudaram-se para imóvel de n. 35 (lote 18), no primeiro semestre de 2006 (p. 148/149), e de que, à época, passaram a se comportar, perante a vizinhança, como proprietários do lote 17, de modo que, quando da mudança da vizinha Judite, em 19.08.2006, já eram percebidos como donos do terreno*”, o que foi comprovado por meio da prova testemunhal produzida, sobretudo por meio das testemunhas Judite Maria de Miranda e Erivaldo Victoriano, não sendo as afirmações recursais da Apelante aptas a afastar as fundamentações da r. sentença quanto a tais depoimentos.

Constato, também, que há informação, nos autos, de que a região do imóvel passou por regularização fundiária recente, ao passo que a Prefeitura não dispunha de registro adequado da numeração efetiva de cada imóvel, conforme destacado nas e-fls. 205, 219 e 296, e que a parte requerida, após a aquisição de direitos sobre o lote 18, de 150m<sup>2</sup>, de José Antonio Matera e Rosa Maria Camargo Matera, por Escritura Pública de Cessão de Transferência de Direitos Possessórios, em 06/02/2007, adquiriu, também, a área de 390m<sup>2</sup>, lote 18, objeto dos autos, consoante disposto nas e-fls. 7, 150/151 e e-fls. 152/153.

Conforme se extrai do caderno processual, as testemunhas foram claras ao atestar que o imóvel possuiria muro e acesso limitado por cadeado visível, controlado pelos possuidores requeridos, os quais exerciam a posse efetiva do imóvel na visão da comunidade, utilizando-o para a plantação de árvores frutíferas.

Neste sentido, ressalte-se que, conforme fundamentado pelo Juízo Singular, “**Comprovada a adoção pública de conduta compatível à condição de proprietário, pela exclusividade do uso, apenas, a pessoas autorizadas e destinação da superfície à finalidade de seus interesses, as arguições autorais, no ponto, não se prestam a desnaturar a condição de possuidor.** Ainda que a requerida, em algum momento, tenha fixado domicílio em Biratiba-Mirim, mantida a influência sobre o destino do bem, o mero afastamento temporário não descaracteriza o animus domini. As testemunhas defensivas, de seu turno, sujeitas a compromisso, não foram, oportunamente, contraditadas e as assertivas da testemunha autoral, decorrendo de visitas esporádicas, mantidas por período incerto, apenas, a partir de 2021, não se revelam suficientes para infirmar o teor de declarações prestadas por quem, por longo período, acompanhou o uso do imóvel.”

As divergências pontuais, outrossim, sendo verificáveis, inclusive, em indicações de data no depoimento da testemunha autoral, **são decorrências naturais da abrangência temporal dos fatos sob litígio, não desmerecendo, na totalidade, o conteúdo da prova colhida.** O recebimento de notificações de multas administrativas, apenas, a partir de maio de 2023, longe de consubstanciar prova contra a requerida, a favorece, evidenciando que a autora, mesmo abandonando o bem, levou 64 (sessenta e quatro) anos para ser notificada pela Prefeitura, por ausência de limpeza do imóvel, a evidenciar que, efetivamente, esteve sob posse e cuidado de terceiro. **Quanto aos supostos "invasores", a simples manutenção do imóvel destituído de construção, servindo à pretensão de cultivo dos possuidores, infirma o potencial da ilação de influir, de qualquer modo, no resultado da controvérsia.**

Outrossim, ausente escopo de ocultação, o mero fato da requerente, residindo em município diverso, por relegar o bem a



*abandono, não haver tomado pronta ciência da posse, em nada altera seu caráter ad usucapionem. **Admitido o exercício de longa posse dotada de animus domini, relativamente as arguições de oposição formal, por notificação extrajudicial supostamente encaminhada em março de 2021 e, ainda, por sucessiva propositura de ação possessória em 23.07.2021, cumpre recusar seu potencial de inibir a fluência da prescrição aquisitiva. Conquanto a usucapião tenha, por exigência, o exercício de posse mansa e pacífica, apenas o manejo de ação judicial idônea à recuperação do bem é capaz de excluir, em detrimento do titular, seu caráter ad usucapionem***” (grifos nossos).

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

*“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO ACOLHIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a exceção de usucapião deve ser acolhida. 3. A ré demonstrou posse qualificada do imóvel há mais de 30 anos, corroborada por documentos e testemunhos, configurando usucapião. 4. A alegação da autora de posse indireta não foi comprovada de forma eficaz, não havendo medidas efetivas para contestar a posse da ré. 5. Exceção de usucapião acertadamente acolhida. 6. Precedentes envolvendo a autora. 7. Sentença mantida. Recurso desprovido”* (TJSP; Apelação Cível 1000577-49.2013.8.26.0278; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado, em 17/03/2025).

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

*“REIVINDICATÓRIA - Imóvel - Ocupação indevida – Não demonstração - Ação proposta pelos titulares do domínio do bem litigioso - Posse prolongada da ré configurada que, aparentemente, lhe assegura a obtenção da propriedade pela usucapião e desautoriza a pretensão reivindicatória – Recurso desprovido”* (TJSP; Apelação Cível 1001919-73.2023.8.26.0366; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado, em 19/12/2024).

*“AÇÃO REIVINDICATÓRIA – Pedido fundamentado na propriedade adquirida por força da sucessão hereditária – Sentença de improcedência – Irresignação dos autores - Exceção de usucapião acolhida – Conjunto probatório que demonstra a posse mansa, pacífica e com animus domini dos réus, ao menos, desde 1993/1994 – Recurso desprovido”* (TJSP; Apelação Cível 1016043-15.2016.8.26.0008; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, em 16/12/2024).

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Autora arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da parte requerida, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, respeitada a gratuidade de justiça concedida à Requerente.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora