



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000365073

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001372-95.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante RUBIA CRISTINA CAETANO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MARIO OBANA.

ACORDAM, em 5ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 9 de abril de 2025

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001372-95.2022.8.26.0292

Ação : Reivindicatória

Apelante : RUBIA CRISTINA CAETANO

Apelado : MARIO OBANA

VOTO Nº 50749

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – AUTOR QUE DEMONSTROU SER PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE PROVAR FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR – INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 373, INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - AFIRMATIVA DA RÉ NO SENTIDO DE QUE PASSOU A EXERCER A POSSE DE FORMA MANSO E PACÍFICA QUANDO O ANTIGO PROPRIETÁRIO DEIXOU DE COBRAR OS ALUGUEIS – TESE AFASTADA POR AUSÊNCIA DE PROVAS CONVINCENTES NESSE SENTIDO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação reivindicatória ajuizada por Mario Obana em face de Rubia Cristina Caetano que a r. sentença de fls. 225/228 que julgou procedente a demanda, determinando a imissão do autor na posse do imóvel em disputa, fixando um prazo de 60 (sessenta dias) para desocupação voluntária pela ré. Em razão da sucumbência, a r. sentença condenou a ré ao pagamento das despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça antes deferida.

Inconformada, a ré apelou. Em suas razões, sustenta, em síntese, que obteve o referido imóvel de forma legal, através



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de contrato de locação, o qual foi rescindido por motivo exclusivo de terceiro. Aduz que buscou insistentemente uma forma de pagar os aluguéis, entretanto, não possuía qualquer contato com o autor e passou a exercer a posse como se proprietária fosse. Esclarece que duas décadas depois da locação em 2022, uma pessoa ingressou com a presente ação e, com base em um título de propriedade, reivindicou o bem. Defende que se mostra difícil acreditar que uma pessoa adquira um bem imóvel sem saber se está ocupado ou não e sem tentar ingressar ou defender a sua posse. Argumenta que os fatos ficaram também comprovados por meio da prova testemunhal em audiência de instrução. Afirma que o apelado não logrou êxito em nenhum elemento de prova acerca da irregularidade da posse mantida pela apelante durante todos os anos. Insiste no reconhecimento da prescrição aquisitiva. Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a sentença combatida.

O recurso foi recebido e respondido (fls. 261/268).

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O autor demonstrou por meio da matrícula do imóvel

objeto de discussão ser proprietário tabular do bem (fls. 17/20).

Já a ré, em sua versão, narra que a sua posse teve início por meio de um contrato de locação, contudo, diante do fechamento da imobiliária e da ausência de qualquer orientação acerca do prosseguimento dos pagamentos, passou a exercer a posse na qualidade de proprietária.

A testemunha Alexandre narra, em seu depoimento, que conheceu o autor quando foi contratado para regularização de um imóvel na cidade de São José dos Campos. Afirmou ter visto o contrato de locação firmado entre a antiga proprietária e o Sr. Celso, aduzindo que Celso não pagava aluguel por cerca de 7 anos.

A testemunha Giancarla, em seu depoimento, afirma que sabia que Rúbia morava naquela casa há tempos, mas não soube informar a que título ocupava o imóvel, se era alugada ou comprada.

Por fim, a testemunha Maria do Carmo asseverou que a ré mora no imóvel há 23 anos, inicialmente morando lá de aluguel, contudo, o proprietário deixou de cobrar os valores, passou a tratar o imóvel como se fosse dona.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A meu ver, não há prova cabal acerca do efetivo período de ocupação do imóvel por parte da ré como se dona fosse.

Não há nenhum elemento que demonstre a realização de reparos no imóvel, do pagamento de impostos relacionados ao bem, dele cuidando como se fosse proprietária.

Ao contrário do que afirma a apelante, o ônus de provar a sua posse mansa e pacífica e o respectivo decurso do lapso temporal lhe incumbia e não ao autor da demanda.

Ademais, o fato do imóvel ter sido vendido, no ano de 2012, pela proprietária ao autor descaracteriza a posse mansa e pacífica passível de reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Portanto, uma vez que a requerida não se desincumbiu do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor de reivindicar o bem imóvel calcado no direito de propriedade, nos termos do que dispõe o artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, a manutenção da sentença combatida é medida de rigor.

Por fim, para viabilizar o acesso às vias



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional deduzida nos autos, tendo as questões relacionadas à controvérsia sido devidamente apreciadas por este julgador, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, aliás, incapazes de infirmar a conclusão adotada, devendo as partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Majoro a verba honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça antes concedida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator