



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000394159**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000454-22.2023.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante OSMAR HEINZ STOLTZ, é apelada NEUGENY MOREIRA SANTOS OLIVEIRA.

**ACORDAM**, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**CLAUDIA MENGE**

Relatora

assinatura eletrônica

**Apelação Cível nº 1000454-22.2023.8.26.0045**

**Relatora:** CLAUDIA MENGE

**Órgão Julgador:** 32ª Câmara de Direito Privado

**Apelante:** OSMAR HEINZ STOLTZ

**Apelada:** NEUGENY MOREIRA SANTOS OLIVEIRA

**Ação:** Despejo por falta de pagamento e de cobrança e reconvenção

**Comarca:** Arujá – 1ª vara

**Juiz prolator:** Guilherme Lopes Alves Pereira

**Voto nº 7.872**

APELAÇÃO.            LOCAÇÃO.            IMÓVEL  
RESIDENCIAL. Ação de despejo por falta de  
pagamento e de cobrança e reconvenção.  
Sentença de improcedência da ação e de não-  
conhecimento da reconvenção. Insurgência do  
autor.

- Nulidade da sentença. Ausência de  
fundamentação adequada e incompleta  
prestação jurisdicional. Não ocorrência.  
Fundamentação suficiente, enfrentamento das  
matérias relevantes para a solução da lide.  
Preliminar rejeitada.

- Cerceamento de defesa. Não caracterização.  
Prova documental suficiente para a solução da  
controvérsia. Inadmissíveis provas outras,  
desnecessárias ou inúteis. Princípio da razoável  
duração do processo.

- Prescrição aquisitiva. Exigência de posse  
qualificada. Elementos dos autos que não

permitem concluir pelo exercício de posse qualificada, com *animus domini*, pelo lapso prescricional de 10 anos (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil). Aluguéis devidos, com observância do prazo prescricional trienal.

- Benfeitorias. Cláusula contratual que afasta o direito à indenização, inclusive em relação a benfeitorias necessárias. Cláusula lícita, nos termos do art. 35 da Lei do Inquilinato.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

## I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **OSMAR HEINZ STOLTZ** contra a r. sentença de fls. 308/313, de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E DE COBRANÇA** por ele promovida contra **NEUGENY MOREIRA SANTOS OLIVEIRA** e de não-conhecimento da **RECONVENÇÃO**.

Em razões recursais (fls. 335/357), o apelante aponta nulidade da sentença por falta de fundamentação adequada. Invoca cerceamento de defesa diante do julgamento antecipado da lide, sob fundamento de que pretendia produzir prova oral e documental. Sustenta que o último pagamento foi feito pela apelada em 22/2/2013 e à época do ajuizamento da demanda, não se aperfeiçoara a prescrição aquisitiva; que a posse jamais foi exercida com *animus domini*; que as fotografias juntadas pela apelada não contêm data; que o contrato de locação proíbe a realização de benfeitorias sem autorização dos locadores.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 358/359) e respondido (fls. 365/373). Consta oposição ao julgamento virtual (fl. 379).

## II. Fundamentação

**II.1.** O apelante ajuizou a demanda ao fundamento de que a apelada é locatária do imóvel localizado na Rua Pedro Alcântara, nº 120 e deixou de pagar aluguéis a partir daquele com vencimento em 22/2/2013 (fl. 3). Por isso, pretende o despejo e a condenação dela ao pagamento do débito. Na origem, foi proclamada a improcedência da demanda, por ter sido acolhida a tese de defesa de aquisição da propriedade do imóvel por usucapião.

**II.2.** A sentença não ostenta mácula formal que autorize reconhecê-la nula. Além de suficiente fundamentação, o ato judicial singular, ainda que sucinto, contém análise completa de toda a matéria de relevo trazida pelas partes.

Ademais, é clássico e pacífico o entendimento jurisprudencial, inclusive do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o juiz não está obrigado a enfrentar uma a uma as teses invocadas pelas partes, se aquelas efetivamente analisadas são suficientes para o enfrentamento e a solução do litígio:

*“2. Quanto à violação do art. 489 do CPC, não se configura a ausência de fundamentação quando o Tribunal de origem julga integralmente a lide e soluciona a controvérsia. O órgão julgador não é obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda,*

*observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução"*  
(STJ, AgInt. no AREsp. nº 1.856.246/SP, Segunda Turma, Relator Ministro OG FERNANDES, j. 08/03/2022).

Está claro, portanto, que a inteligível e fundamentada conclusão exposta pelo juízo singular resultou do cotejo entre fatos e provas apresentados nos autos, e não há nulidade a ser reconhecida.

**II.3.** De igual modo, descabe cogitar de anulação da sentença recorrida e o retorno dos autos à primeira instância para instrução probatória. O julgamento antecipado da lide não caracterizou cerceamento de defesa ou outro tipo de violação à garantia constitucional do devido processo legal, ainda mais diante do entendimento jurisprudencial consolidado, inclusive no C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que cabe ao magistrado deliberar acerca da necessidade de produção de provas adicionais à documental para formação de seu convencimento. E isso porque provas desnecessárias ou até mesmo inúteis, em homenagem ao princípio constitucional da razoável duração do processo, não devem ser produzidas. Esse, aliás, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, conforme ementa:

*"No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção dessa ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção"* (STJ, REsp. nº 879.677/DF, Quarta Turma,

Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 11/10/2011).

Assim, o juízo está autorizado a dispensar a produção de provas impertinentes, o que se amolda, perfeitamente, às circunstâncias do caso *sub judice*, pois os documentos juntados aos autos são suficientes para a solução da controvérsia e a prova oral era desnecessária para o julgamento da lide.

**II.4.** O cerne da controvérsia reside em saber se houve ou não a aquisição da propriedade do imóvel objeto de locação por força da consumação do prazo da prescrição aquisitiva. Respeitado o entendimento do juízo de origem, o contingente probatório não autoriza concluir que decorreu o prazo da usucapião extraordinária, reduzido para 10 anos em razão da moradia habitual, nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

No caso, a data em que ocorreu o último pagamento do valor do aluguel pode ser utilizada como marco inicial da prescrição aquisitiva por força de posse exercida com *animus domini* - que o possuidor atue como se proprietário da coisa fosse. A esse respeito, os elementos que constam dos autos permitem concluir que o último pagamento do aluguel se deu em fevereiro/2013.

O apelante defende que o pagamento do último aluguel se deu em 22/2/2013 (fl. 3), data que é corroborada pelo extrato de movimentação bancária de fl. 160 e pela assertiva da apelada de que *“O último pagamento comprovado nos autos data de fevereiro de 2013, há mais de 11 anos. Desde então, a Apelada permaneceu no imóvel sem qualquer contraprestação, reforçando o caráter de posse*

*com animus domini*" (fl. 371).

A ação foi ajuizada em 14/2/2023, quando ainda não havia decorrido o prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil. A data do ajuizamento da ação é a que deve ser considerada para fins de interrupção do lapso prescricional, nos termos do art. 240, § 1º, do Código de Processo Civil.

Para tanto, é irrelevante a data inicial de ocupação do imóvel. Guarda relevância o momento em que houve inversão do título da posse — de precária (sem *animus domini*) para qualificada (com *animus domini*). O arcabouço doutrinário em torno do assunto assenta que

*"É possível a alteração do caráter da posse, mediante conversão da posse de boa-fé em posse de má-fé, ou vice-versa, bem como da posse justa em posse injusta, ou vice-versa. A questão é como se opera essa alteração. (...) Aquele que alegar alteração das qualidades positivas e negativas da posse tem a seu cargo o ônus de demonstrá-la. (...) não basta o elemento anímico, interior, psicológico, para mudar o caráter da posse, escoimando-o de eventuais vícios de origem, quer subjetivos, quer objetivos, ou, então, alterar a detenção para posse." (...)*

*Ninguém pode, apenas mudando de vontade, transformar uma relação possessória existente. A transformação decorre da inversão do título da posse, que decorre de ato negocial ou de conduta inequívoca do possuidor frente ao esbulhado. São casos comuns o de locatários, ou de comodatários, ou de promitentes compradores inadimplentes, que*

*almejam usucapir os imóveis ocupados. A princípio, não se admite tal prática, pois aludidos possuidores diretos admitem a supremacia da situação dos possuidores indiretos, salvo se inverterem a qualidade da posse por atos ostensivos e inequívocos, deixando claro aos titulares do domínio que não mais os reconhecem como tais, ou que não se curvam à sua posição jurídica"* (FRANCISCO LOUREIRO, in Código Civil Comentado, Cezar Peluso (coord.), Manole, 2021, p. 1142 – sem destaques no original).

**II.5.** Afastada a tese de resistência e diante do inadimplemento incontroverso, é caso de acolher o pedido rescisório inicial, determinar o despejo da apelada e o pagamento dos aluguéis atrasados. Não é o caso, todavia, de pagamento da totalidade dos aluguéis e encargos inadimplidos, pois deverá ser observado o prazo prescricional de três anos, nos termos do art. 206, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil.

No tocante ao pedido de despejo, as medidas pertinentes deverão ser adotadas em primeiro grau, inclusive a fixação do prazo. A apelada reside no local há quase 20 anos e quase foi consumado o lapso da prescrição aquisitiva. As circunstâncias do caso concreto e o princípio da boa-fé objetiva recomendam que a fixação do prazo e as medidas pertinentes sejam adotadas em primeiro grau.

Em relação às benfeitorias, há cláusula contratual expressa que afasta o direito à indenização, inclusive em relação às benfeitorias necessárias (cláusula 8.3 – fl. 11). Essa disposição contratual é lícita, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Por fim, o novo desfecho atribuído à lide impõe adequação da disciplina das verbas de sucumbência, atribuídas, agora, à apelada, mantido o arbitramento de origem para os honorários de advogado (R\$ 2.000,00 – fl. 312).

**III. Conclusão**

Ante os fundamentos expostos, pelo meu voto,  
**DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE  
Relatora