



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002946

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004419-05.2021.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que são apelantes ALAÍDE DE OLIVEIRA FARIA (JUSTIÇA GRATUITA) e EDERSON DE OLIVEIRA FARIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1004419-05.2021.8.26.0101
Parte Apelante: Alaíde de Oliveira Faria (Justiça Gratuita) e outro
Parte Apelada: Juízo da Comarca
Interessada: Mitra Diocesana de Taubaté e outro
Comarca: Caçapava
Voto nº 00437

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
USUCAPIÃO – POSSE DECORRENTE DE
CONTRATO DE AFORAMENTO –
REGIME DE ENFITEUSE – AUSÊNCIA
DE ÂNIMO DE DONO –
IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO –
SENTENÇA MANTIDA.***

A usucapião pressupõe posse com animus domini, o que não se verifica no caso de posse decorrente de contrato de aforamento, regido pelas normas da enfiteuse.

O Código Civil de 2002 vedou a formação de novas enfiteuses, mas resguardou as já constituídas, aplicando-lhes as disposições do Código Civil de 1916.

No regime da enfiteuse, o domínio direto permanece com o proprietário do bem, impossibilitando o reconhecimento do animus domini pelo enfiteuta.

Não comprovada a existência de contrato de quitação do foro ou de extinção do aforamento, mantém-se a improcedência do pedido de usucapião.

Precedentes desta Corte em casos análogos.

***SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO
PROVIDO***

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto

pela parte autora, contra a sentença proferida às fls. 153/156, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente ação de usucapião.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que teria ficado demonstrado, por suas narrativas e documentos juntados aos autos, que faz jus ao domínio do imóvel descrito na inicial. Sustenta, em breve síntese, que ficou demonstrado que o imóvel é originário de uma doação precária de centenas de anos. Argumenta que a apelada fez o parcelamento das áreas doadas sem respeitar a Lei n.º 6.766/79 e, por isso, fez um contrato de aforamento. Todavia, a partir do Código Civil de 2002, ela extinguiu os contratos de aforamento por meio de um contrato de quitação do foro e deu anuência para que fosse feita a regularização do imóvel por meio de ação de usucapião. Destaca que construiu casa de morada no terreno e lá reside há anos, sem interrupção, nunca tendo havido demanda pela área. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar integralmente a sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado. Decorreu o prazo sem resposta, conforme certidão de fl. 167.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução n.º 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o

processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

A parte autora ajuizou a presente ação de usucapião afirmando que obteve a posse do imóvel por contrato de aforamento firmado em 22 de dezembro de 1997 entre a Mitra Diocesana de Taubaté e Osvaldo Pereira de Faria, falecido, que deixou os herdeiros que compõe o polo ativo.

O contrato de aforamento foi juntado à fl. 26 dos autos.

Afirmaram que possuem tempo superior a dez anos consecutivos com *animus domini*.

A sentença indeferiu a pretensão com o seguinte fundamento:

"A prova documental produzida às fls.26, contrato de aforamento dado ao Sr. Osvaldo Perreira de Faria, impossibilita o reconhecimento do usucapião requerido.

Procedendo-se a uma análise de todo o processado e pela documentação trazida aos autos, verifico que não restaram atendidos os requisitos legais para reconhecimento da usucapião.

Isso porque, analisando os documentos acostados, em especial verifico que o imóvel pretendido é terreno foreiro pertencente ao Patrimônio de Mitra

Diocesana de Taubaté.

E sabido que o Código Civil de 2002 vedou a formação de novas enfiteuses (art. 2.038) todavia, resguardou àquelas já constituídas a aplicação das regras previstas no Código Civil de 1916 (art. 678 e 693). Na enfiteuse ou aforamento, o domínio direto continuo com o proprietário do bem, transferindo-se ao enfiteuta o domínio útil, a posse direta e o gozo do imóvel.

Logo, não há que se falar em ânimo de dono da referida área, em razão da própria existência do contrato de aforamento."

Os apelantes impugnam a decisão de primeiro grau, alegando que, com o advento do atual Código Civil, a Mitra Diocesana extinguiu os contratos de aforamento por meio de outro de quitação de foro.

O instrumento deste suposto contrato de quitação de foro, entretanto, não foi especificamente indicado nos autos. A existência dessa quitação não foi comprovada.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Egrégia Corte:

Ação de usucapião ordinária – Improcedência em juízo de primeiro grau – Posse adquirida por contrato de aforamento – Regime de enfiteuse – Ausência de ânimo de dono – Ciência dos obstáculos impeditivos da aquisição da propriedade pelo decurso do tempo – Prescrição aquisitiva não operada – Pretensão de usucapir o domínio útil da cota parte pertencente ao copossuidor já falecido – Inovação recursal – Incognoscibilidade da

matéria, ressalvada a possibilidade de propositura de demanda autônoma – Sentença mantida – Inclusão de honorários recursais, ressalvada a gratuidade – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003590-97.2021.8.26.0400; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO**
AO RECURSO.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator