



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002948

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013321-04.2015.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante TEREZA CARVALHO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUIZ CARLOS FERRARI (ESPÓLIO) e LUIZ CARLOS FERRARI JÚNIOR (INVENTARIANTE).

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: 1013321-04.2015.8.26.0344
Parte Apelante: Tereza Carvalho da Silva (Justiça Gratuita)
Parte Apelada: Luiz Carlos Ferrari (Espólio) e outro
Interessados: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital (Por curador)
Comarca: Marília
Voto nº 00461

**APELAÇÃO — USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA — IMPROCEDÊNCIA
DO PEDIDO EM 1ª INSTÂNCIA —
INSURGÊNCIA DA AUTORA.** *Autora que
não demonstrou o exercício de posse com
"animus domini" pelo prazo legal exigido —
Documentos apresentados que não comprovam
a transferência da posse — Provas documental
e testemunhal insuficientes para corroborarem
as alegações de posse mansa e pacífica —
Contestação pelo herdeiro do antigo
proprietário — Ocupação derivada de contrato
de locação — Processo de inventário em
trâmite.*
**SENTENÇA MANTIDA — RECURSO NÃO
PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte autora, contra a sentença proferida às fls. 362/366, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença alegando que declarou, em juízo que o imóvel é ocupado há

mais de vinte anos, sem oposição, o que foi confirmado pela informante Sandra. Alega que o imóvel se encontra registrado em nome da loteadora Imobiliária Vera Cruz S/C Ltda., detentora do domínio, que prometeu a venda a José Holanda Gurgel, o qual, por sua vez, cedeu seus direitos de aquisição, em 27/06/1984, a Luiz Carlos Ferrari, conforme consta da matrícula, R2. Assevera que todos foram citados e que Luiz faleceu em 20/12/1989 e durante todo esse período o imóvel vem sendo ocupado sem que ninguém aparecesse para reclamar a posse. Argumenta que a prescrição aquisitiva consiste em um direito real sobre o bem pelo decurso do prazo. Alude que o espólio não é parte nos autos. Destaca que a usucapião extraordinária ocorre pelo decurso do prazo de quinze anos, independente de justo título ou de boa-fé. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar integralmente a sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 378/381.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 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.

Cuida-se de ação de usucapião por meio da qual a autora pretende obter a propriedade de um imóvel situado na Rua Antonio Sylvio Cunha Bueno, n.º 512 na cidade de Marília.

Alegou ser possuidora desde meados de 1993, onde sempre residiu com sua família.

A sentença indicou diversos fundamentos para julgar improcedente a pretensão:

A requerente não tem título de posse como compradora ou cessionária do imóvel usucapiendo;

As provas documental e testemunhal não confirmaram as suas alegações. Alguns pagamentos de IPTU e de fornecimento de água ainda se encontram em nome de terceiros;

A própria autora confessou em depoimento pessoal que não adquiriu nem realizou pagamentos pelo imóvel;

A única testemunha ouvida em juízo afirmou que não sabia de quem a requerente adquiriu o imóvel usucapiendo nem sabia o quanto ela pagou pela casa;

Ela não comprovou que seria titular ou portadora de alguma outra posse, com encadeamento lógico de sucessores.

A apelante alega que para a usucapião extraordinária não seria preciso comprovar o justo título nem a boa-fé, o que é verdade. Para tanto, contudo, era seu o ônus de comprovar a posse com *animus domini* por mais de 15 anos, o que será examinado a seguir.

Com a inicial, a autora apresentou: (a) contas de fornecimento de energia elétrica em nome de Luiz Jarbas de Oliveira Lima Jr. e João Pedro da Silva (fls. 18/24); (b) contas de fornecimento de água em nome de Luiz Carlos Ferrare (fls. 26/32); e (c) comprovantes de pagamento de IPTU em nome da Imobiliária Vera Cruz Ltda. (fls. 34/64).

Os documentos não indicam o nome da autora e ela não esclareceu, precisamente, como as pessoas que vêm arcando com as despesas de fornecimento de água e eletricidade teriam transferido a posse.

Por outro lado, Luiz Carlos Ferrari Júnior contestou a pretensão da autora (fls. 151/155) afirmando que o imóvel era do seu genitor, como consta da matrícula, e que seu pai locava o imóvel antes da data do seu falecimento, em 1989. Após, o marido da requerida passou a pagar aluguel aos irmãos do falecido, pois eles ajuizaram ação para partilhar um bem que não lhes pertencia, passando-se por donos. Alegou que os seus bens herdados foram objeto de litígios em relação aos seus tios.

Ele comprovou a existência do processo de inventário (fls. 164/165) e indicou o número do processo ainda em trâmite (proc. n.º 0000074-47.1990.8.26.0344) e alegou que contra o menor não poderia correr prescrição aquisitiva.

Assim, ficou bem evidenciado nos autos que a autora não comprovou precisamente quando teria deixado de ser mera ocupante ou locatária para exercer a posse com ânimo de dona, pois a sua ocupação derivou de contrato de locação.

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

Usucapião extraordinária - Sentença de procedência - Autora que adquiriu o imóvel por meio de compromisso de contrato de compra e venda- Adimplemento controverso- Quitação não comprovada- Ausência de posse com animus domini - Pedido improcedente — Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000821-79.2016.8.26.0372; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Mor - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024)

Apelação. Usucapião extraordinária. Sentença de

improcedência. Recurso dos autores. Prova documental e oral insuficientes para sustentar as alegações dos autores. Embora tenham residido por longo período no imóvel usucapiendo, nunca tiveram a posse, mas apenas a detenção do bem, que não autoriza a almejada usucapião. Ausência de posse mansa e pacífica com "animus domini". Requisitos do artigo 1.238 do Código Civil não preenchidos. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. Inteligência do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1000114-11.2017.8.26.0491; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rancharia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)

E mesmo que se pudesse, por hipótese, cogitar de algum prazo menor, a sentença já deixou bem claro que não havia justo título.

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

Dado que os honorários advocatícios fixados em favor da advogada dativa já foram fixados no máximo, deixa-se de majorá-los, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator