



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1123383-28.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VANDA ALMEIDA GARRET VIEIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados LAURA TAMAKI NAGAY MARTINS e LUCIANO JOSÉ MARTINS.

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) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47921

APELAÇÃO Nº: 1123383-28.2019.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

MM. Juiz de 1º grau: Dra. Gisela Aguiar Wanderley

APELANTE: Vanda Almeida Garret Vieira

APELADOS: Luciano José Martins e Outra

FLP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.

I. Caso em Exame:

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de usucapião extraordinária para declarar pertencer aos autores a propriedade do imóvel descrito na inicial.

II. Questão em Discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) se houve cerceamento de defesa; e (ii) se estão preenchidos os requisitos para o reconhecimento da usucapião.

III. Razões de Decidir:

Afastada a alegação de cerceamento de defesa, pois o conjunto probatório acostado aos autos é suficiente para a solução da controvérsia. Os autores comprovaram que exercem a posse com *animus domini* sobre o imóvel objeto dos autos há mais de 15 anos. Preenchidos os requisitos do art. 1.238 do CC, a usucapião é meio legítimo para regularização da situação dominial do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese:

Tese de julgamento: 1. Preenchimentos dos requisitos para o reconhecimento da usucapião. 2. Os autores comprovaram que exercem a posse com *animus domini* sobre o imóvel objeto dos autos há mais de 15 anos.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 736/741, que julgou procedente ação de usucapião extraordinária para declarar pertencer aos autores a propriedade do imóvel descrito na inicial.

Alega a apelante (f. 744/750): (i) cerceamento de defesa; (ii) o compromisso de compra venda anteriormente celebrado e que deu origem à posse dos autores não foi quitado; (iii) o recibo mencionado na sentença não é apto para comprovar a quitação entre os autores e os genitores dos requeridos.

Recurso respondido (f. 754/758).

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária proposta pelos apelados alegando que adquiriam regularmente os direitos possessórios do imóvel objeto dos autos e sobre ele exercem a posse mansa e pacífica há mais de 15 anos.

Informaram que o imóvel pertencia anteriormente a Apparicio de Almeida Garret e Gilda Gomes de Almeida e foi alienado para Ademar da Silva e Albertina Ribeira da Silva.

No entanto, em decorrência do falecimento dos promitentes compradores, o contrato não foi registrado na matrícula do imóvel.

E, posteriormente, adquiriram os direitos possessórios dos herdeiros dos promitentes compradores.

Pois bem.

Primeiro, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa.

Ao juiz, como destinatário das provas, cabe a decisão sobre a conveniência e necessidade de sua realização, de acordo com a discricionariedade que lhe é conferida. Havendo provas suficientes para formar o convencimento, o julgamento deve ser proferido.

O conjunto probatório acostado aos autos é suficiente para a solução da controvérsia.

Como asseverou a d. magistrada de primeiro grau “*O instrumento de promessa de compra e venda está colacionado a fls. 57/60 e data de 1950. Mais: consta recibo de quitação a fls. 63, datado de 1954. Portanto, a tese [de precariedade da posse] é manifestamente contrária à prova dos autos, consistente em documentos que não foram em momento algum impugnados pelos contestantes.*”

Isto superado, passa-se a analisar o que mais se alegou.

Em se tratando de usucapião extraordinária o direito de

usucapir surge da posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta por 15 anos com *animus domini*, conforme art. 1.238 do Código Civil.

E os elementos constantes dos autos demonstram que os apelados preencheram os requisitos acima.

Como constou expressamente na sentença “*A documentação apresentada, notadamente tributos relacionados ao imóvel (1997 a 2017 – fls. 124/140) e outros documentos considerados indicativos da posse, sendo o documento mais antigo de 1997 (fls. 124), corrobora a afirmação quanto à posse contínua, mansa e pacífica do imóvel. Não ficou demonstrada interrupção ou oposição à posse, com destaque para as certidões vintenárias de distribuição cível, que não revelam qualquer ação que manifeste oposição à posse da parte autora (fls. 95/98).*”

Em suma, independentemente da quitação do compromisso de compra e venda celebrado pelos proprietários originários que, ao contrário do que aduz a apelante, está efetivamente demonstrada pelo recibo de f. 63, os apelados comprovaram que exercem a posse com *animus domini* sobre o imóvel objeto dos autos há mais de 15 anos.

Por fim, ficam majorados os honorários sucumbenciais para 15% do valor da causa, observada a justiça gratuita.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator