



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000943-65.2020.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante NEUSA DE LEMOS, são apelados HAMILTON FERREIRA e IRENE DUZAC FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santos

Apelação n. 1000943-65.2020.8.26.0562

Apelante: NEUSA DE LEMOS

Apelados: HAMILTON FERREIRA e IRENE DUZAC FERREIRA

Voto n. 11087

APELAÇÃO – Usucapião extraordinária – Posse inicialmente decorrente de contrato de locação, celebrado há mais de 40 anos – Posterior óbito do locador – Administração sucedida por um dos filhos que, passados alguns anos, não manteve mais contato – Alegação dos autores de que o pagamento dos aluguéis cessou há mais de vinte anos, sem qualquer objeção por terceiros, e sem que tivessem conhecimento sobre eventuais responsáveis a partir de então – Parte ré que não se desincumbiu de seu ônus probatório de comprovar a continuidade dos pagamentos dos aluguéis ou da adoção das medidas cabíveis em face do inadimplemento dos locatários – Artigo 373, II, do CPC – Autores que não podem ser compelidos a comprovar fato negativo – Provas documental e testemunhal demonstrando posse longa e ininterrupta dos autores sobre o imóvel usucapiendo e a realização de benfeitorias – Modificação da natureza da posse no caso concreto – Entendimentos doutrinário e jurisprudencial – Preenchimento dos requisitos previstos no artigo 1.238 do CC – Prescrição aquisitiva reconhecida – Honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados no patamar mínimo legal, não comportando redução – Tema 1056/STJ – Autores que, no transcorrer processual, reconheceram a obrigação de arcar com o pagamento do IPTU do imóvel e concordaram em ressarcir a parte ré das despesas por ela suportadas a esse título – Ausente resistência a respeito, desnecessária propositura de ação própria para tanto – Incumbência da ré em comprovar o valor efetivamente pago em fase própria – Recurso provido em parte.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 451/462, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para declarar o domínio em favor dos autores sobre o imóvel descrito na inicial.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o contrato de locação celebrado em 1.978 ainda está em vigor e que, após o óbito do locador, a administração do bem ficou

a cargo do irmão da recorrente, Nívio, com quem não manteve bom relacionamento por um período, o que motivou a demora no processamento do inventário. Afirma que o coautor Hamilton, atualmente incapaz, sempre foi ótimo inquilino e que a coautora, sua filha, altera a verdade dos fatos. Alega que os autores, na condição de locatários, pretenderam comprar o imóvel objeto dos autos, o que não se concretizou. Sustenta, ainda, não ser verídica a alegação dos autores de ter havido um acordo de compensação de aluguéis em razão de reforma no imóvel, aduzindo que o aluguel foi pago até o ano de 2.013, bem como a apelante pagou regularmente o IPTU, de modo que não houve abandono do bem e o coautor sempre foi o inquilino, apenas se tornando inadimplente. Subsidiariamente, pleiteia a redução dos honorários advocatícios sucumbenciais e o ressarcimento dos valores desembolsados com os pagamentos do IPTU do imóvel (fls. 476/504).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela parte apelada (fls. 543/569).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 583/586).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Trata-se de ação de usucapião, pretendendo os autores a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Dagoberto Gasgon, nº 21 – Santos.

Alegam que a posse no referido imóvel teve início por contrato de locação, celebrado em 1.979 com o proprietário Antonio Eduardo, que faleceu em 1.991. Após, Nívio passou a administrar o patrimônio, e a relação locatícia prosseguiu. Entretanto, o imóvel necessitava de várias reformas e, em 1.999, o coautor Hamilton e o administrador Nívio fizeram um acordo verbal de que o locatário faria as reformas e ficaria de 12 a 18 meses sem pagar o aluguel. Afirmam os autores que foram realizando a reforma, trocaram todo o piso, telhado, parte elétrica e hidráulica e manutenção constante do imóvel, mas o tempo foi passando e nunca mais foram contatados ou procurados, nem pelo Nívio e nem por outra pessoa da família. Assim, há mais de vinte anos não pagam mais aluguel, sem qualquer medida por parte do proprietário para continuidade da obrigação, e permaneceram na posse do imóvel, morando e cuidando, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono.

Nívio, ouvido como informante do juízo em audiência de instrução e julgamento, negou o acordo verbal mencionado pelos autores para reforma do imóvel, recordando-se apenas de proposta de compra feita pelo coautor Hamilton, mas que não seria possível naquele momento em razão do inventário em andamento. Assegurou, no mais, ter recebido os aluguéis do imóvel até o ano de 2.013, tendo, a partir de então, entregado a administração para sua irmã, ora ré.

Contudo, não há prova nos autos que corrobore a versão de Nivio acerca do pagamento dos aluguéis pelos autores até o ano de 2.013, de modo que ela não pode ser acatada.

Certo é que o ônus da prova desse fato era da parte ré, sabido que não se pode impor a prova do fato negativo (não ter pago os aluguéis) à parte autora.

Esse também é o entendimento do STJ a respeito do ônus da prova nesse caso:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. CDC. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. VERIFICAÇÃO DE VEROSSIMILHANÇA. PROVA NEGATIVA. IMPOSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. "A inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não é automática, dependendo da constatação, pelas instâncias ordinárias, da presença ou não da verossimilhança das alegações e da hipossuficiência do consumidor" (AgInt no AREsp 1.749.651/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 21/5/2021). 2. "É firme a orientação deste Tribunal Superior no sentido de que é inviável a exigência de prova de fato negativo" (AgInt no AREsp 1.206.818/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 2/5/2018). 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2271223 SP 2022/0400857-0, Relator: RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 22/05/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2023 – grifo nosso).

Assim, cabia à parte ré a produção de provas para infirmar a versão da parte autora, nos termos do disposto no artigo 373, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu na hipótese.

Com efeito, a requerida não só não comprovou o suposto pagamento de aluguéis em período posterior ao alegado na inicial, como também deixou de demonstrar qualquer ato de cobrança ou de oposição à ocupação do imóvel pelo locatário sem o cumprimento de sua obrigação.

Não há, no caso, justificativa plausível para a inércia da parte ré por tanto tempo.

Sobre a usucapião, FLÁVIO TARTUCE leciona que “a usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, permitindo a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica: a aquisição originária da propriedade (RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado...*, 2006, p. 169-172). Pode-se afirmar que a usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se pode mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.” (Direito Civil – Direito das Coisas, editora Forense, 10ª edição, pág. 193).

Na mesma obra, ao discorrer sobre a posse com ânimo de dono, o doutrinador consigna: *“Todavia, é possível a alteração na causa da posse (interversio possessionis), admitindo-se a usucapião em casos excepcionais. Ilustra-se com a hipótese em que um locatário está no imóvel há cerca de trinta anos, não pagando os aluguéis há cerca de vinte anos, tendo o locador desaparecido.”* (pág. 196).

Nesse sentido também a jurisprudência desta Corte:

Apelação. Ação reivindicatória. Exceção de usucapião. Imóvel ocupado pela genitora do réu na condição de locatária verbal dos proprietários. Mudança ostensiva do comportamento fático do possuidor após o falecimento dos proprietários. Suspensão do pagamento dos aluguéis e assunção das obrigações de conservação de modo integral, além da realização de benfeitorias no local. Ausência de demonstração do vínculo locatício após o período apontado pelo réu. Inexistência de recibos de aluguéis ou de qualquer outra prova apta a demonstrar a relação jurídica mantida entre as partes. Imprestabilidade da declaração unilateral firmada pela inventariante, sobretudo diante da prova testemunhal contraditória. Presunção relativa de que a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida. Art. 1.203 do CC. Interversão da posse verificada no caso concreto. Preenchimento dos requisitos previstos no art. 1.238, parágrafo único, do CC. Recurso improvido. (TJSP Apelação Cível 1001410-80.2017.8.26.0002, Relator: Hamid Bdine, Data de Julgamento: 13/03/2018, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/03/2018);

PRELIMINAR DE SENTENÇA CITRA PETITA E CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Sentença que apreciou devidamente o pedido inicial, dando por sua improcedência. Informações trazidas aos autos que são suficientes à elucidação da controvérsia. PRELIMINARES REJEITADAS. USUCAPIÃO. Sentença de improcedência, sob o fundamento de que a posse da autora é precária, pois proveniente de contrato de locação. Insurgência recursal sob a alegação de que houve modificação da posse. Parte contrária que não impugnou especificamente os argumentos trazidos pela apelante. Ausência de pagamento de aluguéis, existência de animus domini e inércia dos antigos proprietários que permite verificar a interversão para a posse ad usucapionem. Precedentes em casos semelhantes, envolvendo imóveis vizinhos situados no mesmo empreendimento. Sentença reformada para julgar procedente o pedido inicial. RECURSO PROVIDO. (TJSP – Apelação Cível 1010410-73.2017.8.26.0562, Relator: Wilson Lisboa Ribeiro, Data de Julgamento: 02/08/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/08/2022);

Reais – Usucapião especial urbano – Ocupação iniciada com locação – Posse precária – Interrupção de pagamento de aluguel – Inércia do proprietário por dez anos – Convalescimento da causa da posse – Usucapião possível – Período de ocupação para fins residenciais demonstrado – Área de móvel aquém de 250 m² – Recurso provido. (TJSP – Apelação Cível 1031794-29.2016.8.26.0562, Relator: Luiz Antonio Costa, Data de Julgamento: 11/09/2019, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/09/2019);

SENTENÇA - "Citra perita" - Inocorrência - Apreciação de todos os pedidos feitos pelo autor na petição inicial verificada - Recurso desprovido. CERCEAMENTO DE DEFESA Inocorrência - Decisão que declarou encerrada a instrução que restou irrecorrida - Preclusão operada - Recurso

desprovido. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA - Posse do autor que se originou de contrato de locação - Hipótese em que deixou de efetuar o pagamento dos alugueres, sob a alegação de desconhecimento do paradeiro da pessoa incumbida de recebê-los - Proprietários que permaneceram inertes, não se opondo à posse exercida por ele - Nascimento do animus domini verificado, a partir desse novo comportamento do autor, que deixou de reconhecer a supremacia do direito dos proprietários sobre o imóvel em discussão - Alteração da causa da posse originária verificada - Presença dos requisitos previstos no art. 183, da Constituição Federal - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Com Revisão 9065514-05.2004.8.26.0000; Relator: Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/01/2009).

Nesses termos, embora os autores tenham iniciado a posse no imóvel a partir de um contrato de locação, o que, a princípio, não induz à posse *ad usucapionem*, a doutrina e a jurisprudência reconhecem a modificação de sua natureza inicial em circunstâncias específicas, como a dos autos, em que, inexistindo prova em sentido contrário, os aluguéis deixaram de ser pagos há mais de vinte anos, período no qual ninguém se apresentou perante eles como proprietário e nem houve exercício de atos como tal para retomada do imóvel ou cobrança da dívida.

A testemunha dos autores confirmou em juízo que ambos residem no imóvel há muitos anos, não sabendo precisar o período exato, mas com certeza há mais de vinte anos.

De acordo com o art. 1.238 do Código Civil, são requisitos da usucapião extraordinária: posse mansa e pacífica, transcurso de lapso temporal de quinze anos, ânimo de dono e coisa hábil. O prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Vale novamente citar a lição de FLÁVIO TARTUCE: *“Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”* (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

No cenário dos autos, o pagamento do tributo municipal pela requerida restou como fato isolado, desvinculado de qualquer outro ato de propriedade perante os possuidores por longo período, e, por si só, insuficiente para afastar o preenchimento dos requisitos legais pelos requerentes.

Com relação aos honorários advocatícios sucumbenciais, já foram estabelecidos no patamar mínimo previsto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em sede de julgamento de recurso repetitivo sobre a impossibilidade de fixação de honorários por equidade em hipótese diversa da expressamente prevista no § 8º, do aludido dispositivo legal:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.” (Tema 1076/STJ).

Por fim, quanto ao pedido de ressarcimento do valor despendido com o pagamento do IPTU do imóvel, os autores reconheceram e concordaram em ressarcir a ré (fls. 274/275). Assim, não havendo resistência, não vejo óbice para que a reparação ocorra no próprio feito, sem necessidade de instauração de uma nova demanda para tanto.

A exatidão do valor devido poderá ser apurada em fase própria, bastando que a ré comprove os dispêndios e apresente planilha com os respectivos valores desembolsados e que os autores sejam, posteriormente, intimados para o pagamento.

Considerando o acolhimento parcial do recurso, não há que se impor honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do Enunciado 4, Jurisprudência em Teses, edição 129, STJ, e Tema 1059/STJ.

Posto isso, **dou provimento em parte** ao recurso tão-somente para determinar o ressarcimento, pelos autores, da quantia despendida pela ré com o pagamento do IPTU do imóvel a partir da cessação do pagamento dos aluguéis.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora