



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007119-10.2022.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante PATRICIA TAVARES VEIGA, são apelados JOSÉ CARLOS PINTO TAVARES e BENEDITA APARECIDA DA SILVA TAVARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40379

APELAÇÃO Nº: 1007119-10.2022.8.26.0362

COMARCA: FORO DE MOGI GUAÇU

APELANTE: PATRÍCIA TAVARES VEIGA

APELADOS: JOSÉ CARLOS PINTO TAVARES E OUTRO

FMS

Preliminar. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Suficiência da prova documental. Inteligência dos arts. 355, inciso I e 370, parágrafo único e 371 do CPC.

Apelação Cível. Ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c. arbitramento e cobrança de aluguéis. Requerida, sobrinha dos autores, que alega exercício de posse mansa, ininterrupta e pacífica com “animus domini”. Ausência de posse com o exercício dos poderes inerentes ao domínio. Imóvel partilhado em ação de arrolamento de bens, restando homologada a partilha. Posse oriunda de comodato verbal, que não confere direito a usucapir. A ocupação no imóvel por mera liberalidade, não empresta a condição de possuidora e conseqüentemente não permite a proteção possessória, ou mesmo o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sentença mantida. Apelo desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela requerida em face da r. sentença de fls. 420/423, cujo relatório se adota, que, em ação de extinção de condomínio e alienação judicial c.c. arbitramento e cobrança de aluguéis, julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Apela com argumentos preliminares de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, realçando que pretendia a produção de prova testemunhal para demonstrar a existência de posse sem qualquer oposição, com ânimo de dono, desde 2011. Requer seja decretada a nulidade da r. sentença para a produção das provas requeridas e a designação de audiência de instrução e julgamento (fls. 437/447).

Contrarrazões apresentadas às fls. 451/454 .

É o relatório.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, alienação judicial e arbitramento de alugueres em relação ao imóvel descrito na inicial ajuizada por José Carlos Pinto Tavares em face de Luís Carlos Tavares, Maria Cecília Tavares de Souza e Patrícia Tavares Veiga.

Narra a inicial que Luís Carlos Tavares e Maria Cecília são irmãos e coproprietários, enquanto a requerida Patrícia Tavares Veiga, filha de Luís Carlos reside no imóvel, sem pagamento das despesas do imóvel e pagamento de alugueres, a qual foi notificada em 22/07/2022 (fl. 03).

Requerem a extinção de condomínio, o arbitramento de alugueres e a restituição dos valores pagos quanto a débitos do imóvel.

O édito singular julgou parcialmente procedente a ação consistentes na extinção de condomínio de direitos que possuem sobre o imóvel descrito na inicial, cuja alienação deverá observar sua condição registral e, especialmente, o proprietário registral e o valor mínimo de para alienação deverá ser objeto de avaliação e condenar PTV a pagar aluguel aos autores, no importe de R\$ 283,33 (um terço da média entre os valores de aluguel apontado pelas partes), desde o mês seguinte à sua notificação (22/07/2022 – fl. 25), bem como julgou improcedentes os pedidos reconventionais, para extinguir o processo, com julgamento de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à existência de posse mansa, pacífica, sem oposição e com *ânimo domini* pela ora recorrente, desde 2011.

Preliminarmente, analisa-se a alegação de

cerceamento de defesa. Insurge-se a autora quanto ao julgamento antecipado da lide, vez que pretendia produção de provas a fim de comprovar os requisitos para a usucapião extraordinária.

Os documentos agregados aos autos, somados às manifestações apresentadas por cada uma das partes, mostram-se suficientes para a formação de sólido convencimento por parte dos julgadores sobre a realidade dos fatos suscitados.

Nenhuma utilidade teria a produção de prova testemunhal, uma vez que já verificada por tais documentos, a ausência dos requisitos para aquisição do domínio pela usucapião que pretendia comprovar, como se verá a seguir.

Assim, não se verifica a necessidade de instrução probatória complementar à colacionada nos autos, com fundamento no artigos 355, inciso I e 370, parágrafo único e 371 do Código de Processo Civil.

Passa-se ao mérito.

Depreende-se dos autos que, não obstante a autora alegar exercer a posse do imóvel com "*animus domini*", desde 2011, as provas constantes dos autos demonstram a existência de mera detenção.

Vê-se que, em maio de 2016, os autores, ora apelados, ajuizaram ação de arrolamento de bens (fls. 265/271), com nomeação do autor como inventariante (fl. 286), em que foram citados Luiz Carlos Pinto Tavares e Ana Lúcia Tavares (fl. 296), que contestaram o pedido Luiz Carlos Tavares, Vanda Maria Tavares, Maria Cecilia Tavares de Souza e José Luís de Souza (fls. 297) em que concordaram com a partilha e com o arrolamento (fl. 299), restando homologada a partilha (fl. 373), com transito em julgado em 24/07/2019 (fl. 375).

Vê-se ainda que o ajuizamento da ação de

arrolamento, a respectiva citação dos réus e o pagamento das despesas do imóvel para formal sucessão denotam a existência de posse da ora recorrente por mera tolerância, pois afastados os pressupostos de posse com *animus domini* e de ausência de oposição dos apelados.

Como se vê, trata-se de hipótese de mera detenção da requerida, que não induz posse, e, ainda que existisse não seria exercida com "*animus domini*", vez que não detinha a posse com intenção de dona, dado o inequívoco conhecimento da real propriedade do imóvel, haja vista estar no imóvel mediante ato de tolerância ou permissão dos proprietários, dentre eles seu pai, Luís Carlos, configurando-se como comodato verbal e não podendo ser interpretado como abdicação de seu direito sobre o bem ou abandono do imóvel, circunstância que não induz, portanto, à posse "*ad usucapionem*".

Ademais, ao reverso do alegado, vê-se que a posse não é mansa e pacífica, dado o ajuizamento da ação de arrolamento de bens pelos apelados.

O que restou evidente na prova é que a autora exerce sobre o bem a posse precária.

A ocupação no imóvel na qualidade de mera comodataria, por mera liberalidade, não empresta a condição de possuidora e consequentemente não permite a proteção possessória, ou mesmo o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

A propósito, dispõe o art. 1.208 do Código Civil:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência

ou a clandestinidade.

Logo, a alegação de que a autora se encontra na posse do imóvel desde 2011, com *animus domini* não procede.

Nesse sentido, há muito já se sedimentou a jurisprudência da Corte:

Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Usucapião de imóvel objeto de herança. Falecimento sem abertura de inventário. Oposição manifestada por uma das herdeiras. Ocupação que resulta de mero ato de tolerância pelos demais herdeiros. Ausência de animus domini. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1025562-87.2020.8.26.0100; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

APELAÇÃO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Imóvel utilizado, exclusivamente, pelo coproprietário e irmão dos Requerentes. Exceção de usucapião ofertada pelo Apelante em contestação. Sentença de procedência com afastamento da exceção. Insurgência do Réu ao argumento de que teria preenchido os requisitos necessários para a declaração de domínio por usucapião extraordinária. Desacolhimento. Ausência de preenchimentos dos requisitos legais. Inteligência do art. 1.238 do Código Civil. Situações fáticas que denotam a ausência de animus domini. Posse exercida pelo Apelante desde

2003 em razão da mera tolerância dos irmãos. Arrolamentos de bens em razão do falecimento de outros herdeiros dos quais constou a quota parte de cada um. Extinção de condomínio bem decretada. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1006412-16.2022.8.26.0597; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2024; Data de Registro: 20/10/2024)

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Improcedência da Ação – Insurgência dos Autores – Ausência de demonstração dos requisitos da Usucapião – Posse Precária Caracterizada – Ocupação do bem que deve ser tida como ato de mera permissão ou tolerância dos demais herdeiros (art. 1.208, CC) – Permissão que não induz a posse para fins de usucapião – Impossibilidade de se falar, inclusive, em posse exclusiva dos Autores, visto que a própria genitora, sob curatela do seu filho, ora coautor, segue residindo no imóvel em questão, sendo este indivisível – Existência de elementos que demonstram, também, que o imóvel objeto dos Autos não é um imóvel diverso daquele objeto de arrolamento de bens do falecido genitor do Autor – Ação de Reintegração de Posse sobre o imóvel guerreado que recentemente foi julgada (já com trânsito em julgado) e também verificou a pendência de arrolamento dos bens deixados pelo pai do autor (avô da contestante) – Herdeiros que se equiparam a condôminos do imóvel em disputa do bem

indivisível, não havendo que se falar em posse do Autor com animus domini – Princípio da Saisine – Litigância de má-fé não comprovada – Sentença Mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1011407-61.2021.8.26.0224; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 06/06/2024)

em>APELAÇÃO – IMISSÃO NA POSSE – Decreto de procedência – Pedido de reforma do réu – Descabimento – Transmissão da propriedade imobiliária decorrente do falecimento da autora da herança aos colaterais desde a abertura da sucessão – Inexistência de reconhecimento da prescrição aquisitiva em outra ação autônoma de usucapião favorável ao ex-convivente – Exclusão do ex-companheiro de qualquer direito sobre a coisa em arrolamento – Verificação da natureza de vício representado por precariedade – Posse direta não retira a indireta dos coerdeiros – Exercício de fato de habitação retrata mera tolerância – Carência de legítimo ânimo de dono – Ocupação irregular impede modificação do título – Sentença mantida – Recurso improvido

(TJSP; Apelação Cível 1021153-29.2018.8.26.0071; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 22/08/2022)

É o suficiente para se manter a r. sentença por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Em razão da sucumbência da requerida na fase recursal, ficam os honorários advocatícios do patrono dos requeridos majorados para 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observando-se o estado de hipossuficiência (art. 11, § 2º, da Lei 1060/50 e art. 98, §3, do CPC).

SILVÉRIO DA SILVA
Relator