



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295301

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1800035-95.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BRADESCO SAÚDE S/A, é apelada MARIÁRA ALVES PACHECO.

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: 40475

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1800035-95.2023.8.26.0100

COMARCA: FORO CENTRAL CÍVEL

APTE: BRADESCO SAÚDE S/A

APDA: MARIARA ALVES PACHECO

JUIZ: DRA. FERNANDA PEREZ JACOMINI

SLB.

APELAÇÃO - AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – SENTENÇA PROCEDENTE. PETIÇÃO INICIAL INSTRUÍDA COM DOCUMENTOS QUE COMPROVAM A POSSE LONGEVA. USUCAPIÃO QUE EXIGE POSSE CONTÍNUA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI POR CINCO ANOS, SOBRE ÁREA URBANA QUE NÃO ULTRAPASSE 250M2. AUTORA QUE COMPROVOU QUE SE UTILIZA DO IMÓVEL PARA SUA MORADIA OU DE SUA FAMÍLIA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. BANCO PROPRIETÁRIO QUE NÃO COMPROVOU OPOSIÇÃO À POSSE. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 211/214, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido formulado na ação de usucapião extraordinário urbano.

Apela o banco, a fls. 221/225, alegando que é proprietário do imóvel, e que a autora não teria demonstrado os requisitos para a concessão da usucapião. Diz que a apelada teria adquirido os direitos sobre o bem de terceiro, cuja propriedade não foi comprovada. Menciona que adquiriu o imóvel em 2009, posterior à aquisição pela autora, em 2007, o que teria interrompido o lapso temporal da posse mansa.

Pede a improcedência do pedido.

Contrarrazões a fls. 234/237.

Banco Bradesco juntou documentos a fls. 241 e seguintes.

É o relatório.

A autora ajuizou ação de usucapião extraordinária urbana, alegando que estariam na posse do imóvel, sem oposição, desde 2007.

A petição inicial foi instruída com cópia de contrato de compra e venda celebrado com Luiz Renato de Souza Pangella, em 2007 e recibo de pagamento do preço, além de contas de consumo desde 2007.

Os documentos são suficientes para a procedência do pedido.

A ação de usucapião se baseia no artigo 1240 do CC, que reproduz o art. 183 da CF, referindo-se à usucapião *pro moradia*, que se volta à regularização fundiária e garantia do direito fundamental à moradia de baixa renda.

"Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Para esta modalidade, a lei exige a posse contínua, pacífica e com *animus domini* por cinco anos, sobre área urbana que não ultrapasse 250m².

Conforme nos ensina Sílvio de Salvo Venosa (Direito Civil, Direitos Reais, Atlas, 4ª edição, p. 262):

"A lei refere-se à moradia no local. Essencial que

exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos". Por isso a referência da doutrina a essa modalidade de usucapião como *pro misero* ou *pro moradia*.

Os documentos juntados comprovam o domínio sobre o bem, que é utilizado como moradia da autora.

Por outro lado, os documentos juntados pelo banco a fls. 241 e seguintes comprovam que, de fato, o banco nunca exerceu a posse sobre o imóvel. Tanto é que notificou os antigos compromissários compradores – Oswaldo Sanches e Donato Pangello – para transferência da propriedade. Há ainda documento informando ausência de pendência em relação aos compradores.

Outrossim, o banco proprietário não comprovou a oposição à posse durante esses anos, de modo que restou demonstrada a existência de posse mansa, pacífica, sem oposição.

Logo, a autora preencheu os requisitos necessários para ser reconhecida a usucapião urbano especial.

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

Majoro os honorários de advogado de 10% para 15% sobre o valor da causa.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO