



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1081239-05.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RUBEVALDO QUEIROZ DE ALMEIDA e VERA LÚCIA DANTAS DE ALMEIDA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

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) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1081239-05.2020.8.26.0100

APELANTES: RUBEVALDO QUEIROZ DE ALMEIDA E OUTRA

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

INTERESSADO: THEOGENES MACIEL MADEIRA

ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL – 2ª VARA DE
REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº 12224

EMENTA:
APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA –
AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE
MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS
DE 15 ANOS – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA
MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária, fundamentada na ausência de comprovação nos autos de que a autora tenha exercido a posse com *animus domini* pelo lapso temporal exigido, considerando também a posse anterior (fls. 351/355).

Recorrem os requerentes aduzindo que a posse sempre foi mansa e pacífica, sem qualquer oposição, e os impostos foram pagos durante todo esse período aquisitivo. Afirmam que exercem a posse sobre o imóvel há mais de quinze anos. Pedem a procedência da ação (fls. 358/365).

Sem contrarrazões (fls. 369).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Disciplina o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo 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.

Logo, cuidando-se de usucapião extraordinária, é irrelevante a existência de justo título e boa-fé. Até mesmo a posse decorrente de esbulho possessório pode ser apta, cessados os vícios da aquisição, a oportunizar a aquisição do domínio.

Busca-se, nesta modalidade de usucapião, a comprovação de tempo (15 anos) e a posse ininterrupta, mansa e pacífica.

Em continuação, reza o artigo 1.243 do Código Civil:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Defendem os autores recorrentes, quanto à origem da posse, que adquiriram o imóvel por contrato particular celebrado em 2014 (fls. 43/47) e possuem os contratos dos sucessores, desde 1993 (fls. 24/28, 37/42), a comprovar os fatos por eles narrados.

Como bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*, estão

ausentes os requisitos legais, porque não se juntou os comprovantes da posse de todo o período da alegada prescrição aquisitiva, a saber, de 2005 até a data da propositura da ação, seja em seu próprio nome ou no nome dos antigos possuidores (Eduardo Lopes Barbosa casado com Simone Abreu Bonfim Barbosa e Marcos Lopes Barbosa casado com Claudete Aparecida Barbosa - fls. 43/47), tudo nos termos do art. 1.238 do CC.

Em acréscimo, a r. sentença foi assim fundamentada:

(...)

A carta de anuência de fls. 51/52, datada de 11.03.2020, atestou que os autores seriam possuidores do bem há pelo menos 05 anos. A única conta de consumo juntada aos autos nem mesmo está em nome da parte autora e, ainda, é contemporânea ao ajuizamento da ação (fl. 50 — 04.08.2020).

A despeito de terem sido juntados documentos mais antigos (fls. 115/124), eles estão em nome de terceiro estranho aos autos, não se referindo nem aos autores, tampouco aos antigos possuidores.

Pretendendo a autora a soma da sua posse com a da antiga possuidora, deveria ter juntado comprovantes de consumo/tributos em nome desta, a fim de comprovar o efetivo exercício da posse.

Nesse ponto, observa-se que a autora foi devidamente intimada a emendar sua inicial, como se depreende do item 1, da decisão de fls. 111/112, para o fim de "Apresentar documentos comprobatórios do exercício de posse sobre o bem, tais como demonstrativos de pagamento de IPTU, luz, água, esgoto, etc., além de eventuais gastos com edificação, reforma ou conservação do imóvel, os quais devem abranger todo o período aquisitivo e estar em nome da parte autora e de seus antecessores (caso se pretenda a soma de posse destes).", deixando, contudo, de fazê-lo. Não há, portanto, comprovação nos autos de que a autora tenha exercido a posse com animus domini pelo lapso temporal exigido, considerando também a posse anterior.

Ressalta-se, ainda, que para se comprovar o exercício da posse não é suficiente apenas o instrumento particular de compromisso de compra e venda juntado (fls. 43/47), pois, a despeito deste documento denotar a cadeia negocial, envolvendo a aquisição dos direitos sobre o bem, é certo que a posse só é admitida para quem apresente, "de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade" (art. 1.196, Código Civil), o que não foi feito nos autos.

Consigne-se, por fim, instados os autores a especificar e provas, permanecerem silentes (fls. 343, 349, 350).

Não se demonstrou que os requerentes exercem posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de donos há mais de 15 anos, de modo que a improcedência da ação foi corretamente decretada.

A r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Sem majoração dos honorários em favor do curador especial ante a ausência de contrarrazões.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR