



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1101862-32.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GRAZIELA DE OLIVEIRA RAMOS, NELSON RAMOS e ROSIMEIRE VITÓRIA DE OLIVEIRA RAMOS, é apelada HELENA MIYOKO UENO BORBA.

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), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.464

Apelação Cível nº: 1101862-32.2016.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apte.: Graziela de Oliveira Ramos e outros

Apdo.: Helena Miyoko Ueno Borba

EMENTA

APELAÇÃO - AÇÃO DE USUCAPIÃO. Modo originário de aquisição da propriedade. Requisitos legais: Coisa hábil ("res habilis") ou suscetível de usucapião, posse ("possessio"), decurso do tempo ("tempus"). Posse do imóvel derivada de contrato de locação. Sentença de improcedência do pedido. Inconformismo. Descabimento. Posse precária, decorrente de relação contratual (locação), que não enseja prescrição aquisitiva por ausência de "animus domini", requisito essencial para aquisição originária do imóvel. Ademais "Salvo prova em contrário entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida" (art. 1023 do CC). Não preenchidos, portanto, os requisitos do art. 1.238 Código Civil. Precedentes. Condenação em LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ. Inconformismo. Inadmissibilidade. Autores que ocultaram a origem contratual da posse, bem como a ação de despejo por falta de pagamento promovida pelos proprietários. Litigância de má fé caracterizada. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida em ação de usucapião, que julgou improcedente o pedido, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGA-SE IMPROCEDENTE o pedido e, por conseguinte, EXTINGUE-SE o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Tendo em vista a sucumbência, condena-se a parte autora ao pagamento das custas/despesas processuais e dos honorários advocatícios em favor dos advogados da contestante, fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, e observado o art. 98, § 3º, do CPC.

Tendo em vista a atuação de advogado nomeado como curador especial, arbitram-se os seus honorários no valor máximo da Tabela vigente. Após o trânsito em julgado, expeça-se certidão.

Condena-se a parte autora ao pagamento de multa por litigância de má-fé, esta fixada em 10 (dez) salários mínimos, com amparo nos arts. 80, II, e 81, § 2º, do CPC. Registre-se que a exigibilidade da multa processual não é afastada ou suspensa pela concessão de gratuidade de justiça (CPC, art. 98, § 4º).

Registro dispensado (NSCGJ, art. 72, § 6º). Publique-se. Intimem-se.

Transitada em julgado, oportunamente, arquivem-se.”

Inconformados, apelam os autores, sustentando em síntese: a) “O contrato de locação em questão se tornou inócuo, haja vista que os Apelados desapareceram sem deixar qualquer vestígio, conforme amplamente demonstrado nos autos”; b) “o abandono por parte dos Apelados gerou uma reconfiguração das obrigações entre as partes, sendo insustentável afirmar que os Apelantes, de forma dolosa, ocultaram qualquer informação relevante com o intuito de induzir o juízo ao erro”; c) “o contrato extinto de locação – salvo melhor juízo, perdeu a sua eficácia prática”; d) “o comportamento de abandono por parte dos apelados, caracteriza uma renúncia tácita ao contrato de locação”; e) “a relação jurídica original se extingue no momento em que o locador abandona o recebimento dos valores, gerando nova configuração de direitos”; f) Não houve litigância de má fé, pois “não há nos autos qualquer elemento que demonstre intenção dolosa dos Apelantes em prejudicar a parte contrária ou induzir o Juízo ao erro”.

g) *“deve-se considerar que o pedido do direito, quanto ao usucapião, - por força maior (desaparecimento dos Apelados), não pode ser interpretado como comportamento malicioso”.*

Requer: *“1. O recebimento e processamento da presente apelação; 2. A anulação da sentença que condenou os Apelantes por litigância de má-fé, tendo em vista a ausência de dolo e a inexistência de atos maliciosos para induzir o juízo ao erro; 3. A reforma da decisão no que tange à condenação por litigância de má-fé, afastando tal condenação, bem como a redução dos honorários advocatícios, levando-se em consideração a condição dos Apelantes, uma vez que a parte Autora, conforme comprovado nos autos, encontra-se em tratamento de saúde grave, lutando contra o câncer; 4. A condenação dos Apelados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.”*

Recurso regularmente recebido e processado, intimando-se a parte apelada para resposta (fls. 689/691).

Contrarrazões às fls. 692/694.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião, onde defendem os autores, ora apelantes, que exercem a posse sobre o imóvel em questão, há mais de quinze anos. Assim, vem pleitear a declaração judicial de domínio do aludido bem, pela via da usucapião extraordinário.

A sentença guerreada, no entanto, declarou improcedente o seu pleito, haja vista não haver demonstrado a posse *ad usucapionem*, tendo em vista que a posse se deu mediante contrato de locação.

Carlos Roberto Gonçalves ensina que a usucapião,

também conhecida como prescrição aquisitiva, é “*modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei*”.¹

Seus pressupostos são a coisa hábil (“*res habilis*”) ou suscetível de usucapião, posse (“*possessio*”), decurso do tempo (“*tempus*”), justo título (“*titulus*”) e boa-fé (“*fides*”). A doutrina comumente assevera que os três primeiros requisitos são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião; o justo título e a boa-fé, por sua vez, somente são reclamados na usucapião ordinária.

Pois bem.

Em que pese as teses aventadas pelos apelantes. Seu inconformismo não prospera.

Com efeito, do que se extrai dos autos, reputo ausentes tais requisitos ensejadores da usucapião, haja vista que a posse se originou de relação contratual (locação).

Sobre o mesmo tema, BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, na Obra “Tratado de Usucapião”, Editora Saraiva, 1992, págs. 639/640, observa que:

“*Como vista no referente à posse precária, inexiste o ânimo, porque a precariedade nunca cessa e jamais produzirá efeitos jurídicos àquele que a mantém em nome de terceiro detentio alieno nomine -, como no caso do locatário, do depositário, do comodatário, do agregado, do abegão, do arrendatário, etc. O conhecimento do domínio faz com que a posse seja exercida sem animus domini. Enfim,*

¹ Direito Civil Brasileiro, 7ª ed, v. 5, Ed. Saraiva, 2009, p. 256/279.

não tem posse ad usucapionem, por faltar o animus domini, aquelas pessoas jungidas por um contrato e ainda quando tenham ciência do exercício da posse para terceiro.”

Andou bem o julgador de base quando explana:

“A controvérsia cinge-se ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da aquisição da propriedade do bem imóvel descrito na petição inicial pela parte autora com fundamento na usucapião, tendo em vista a alegação autoral de posse mansa e pacífica por mais de quinze anos e de consequente preenchimento dos requisitos legais para a usucapião extraordinária (CC, art. 1.238).

A usucapião consiste em modo originário de aquisição da propriedade (e de outros direitos reais suscetíveis de posse) e depende (1) da posse qualificada sobre o bem, caracterizada por ser contínua (sem interrupção), mansa e pacífica (sem oposição eficaz) e exercida com ânimo de dono (“animus domini”) posse “ad usucapionem” (posse qualificada) e (2) do decurso do prazo legal, variável conforme a modalidade de usucapião.

Quanto ao “animus domini”, à luz da teoria objetiva da posse (Jhering), atrela-se à causa da posse (“causa possessionis”) e não a requisito meramente subjetivo. O usucapiente deve possuir o bem com a convicção e a intenção de se tornar o dono: “possui coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Org: PELUSO, Cezar. São Paulo: Manole,

2018, p. 1.163).

Daí a insuficiência, para a posse "ad usucapionem", da posse direta sobre a coisa, exercida com a ciência e o reconhecimento do direito de outrem, com a correlata obrigação de restituí-la em caso de provocação, por exemplo em contratos de locação ou comodato celebrados por prazo indeterminado. Quanto à posse precária, por sua vez, em regra não é qualificada como "ad usucapionem", justamente por decorrer de uma relação jurídica-base que implica o reconhecimento da supremacia do direito de terceiro sobre a coisa. Nesse caso, para o surgimento da posse "ad usucapionem", é necessário que haja inversão da natureza da posse (intersversão da posse), a qual pode decorrer de alteração da causa da posse (por exemplo, aquisição da posse indireta pelo locatário/comodatário por ato negocial) ou mesmo de atos de oposição ao titular do domínio, que demonstrem, de modo inequívoco, o não reconhecimento do direito alheio.

Na síntese da doutrina: “Deixando clara a vontade do possuidor de alterar a natureza da posse, inverte-se a sua qualidade. Continua injusta, mas o esbulho faz nascer ao esbulhado o direito de retomar a coisa, usando a tutela possessória. Caso permaneça inerte em face do esbulho, passa a fluir daí o prazo da usucapião. A existência somente da vontade não altera o caráter da posse, segundo o art. 1.203 do CC. Ninguém pode, apenas mudando de vontade, transformar uma relação possessória existente. A transformação decorre da inversão do título da posse, que decorre de ato negocial ou de conduta inequívoca do possuidor frente ao esbulhado. São casos comuns os de locatários, ou de comodatários, ou de promitentes compradores inadimplentes, que

almejam usucapir os imóveis ocupados. A princípio, não se admite tal prática, pois aludidos possuidores diretos admitem a supremacia da situação dos possuidores indiretos, salvo se inverterem a qualidade da posse por atos ostensivos e inequívocos, deixando claro aos titulares do domínio que não mais” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. São Paulo: Manole, 2018, p. 1.163). Assim, em resumo, “é cabível a modificação do título da posse - interversio possessionis - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do animus domini” (Enunciado n.º. 237 da Jornada de Direito Civil).

Assim, quanto à celebração de contrato de locação, colhe-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a posse dele originada não é qualificada pelo "animus domini": "Locatário tem somente posse posse direta e "ad interdicta", com dever de restituição incompatível com o "animus domini" exigido no art. 1.238 do Código Civil Ausência de prova da inversão da qualidade da posse - Reconhecimento da prescrição aquisitiva deve ser estreme de dúvidas Sentença de improcedência da ação mantida" (TJSP; Apelação Cível 0321852-86.2009.8.26.0100; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 24/10/2017).

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que a parte autora ocultou deste Juízo, deliberadamente, a celebração de contrato de locação entre si e a proprietária Helena em 1999. Ademais, também ocultou deste Juízo, deliberadamente, o ajuizamento de ação de despejo do imóvel usucapiendo (autos n. 1066403-69.2016.826.0002), fundada no

inadimplemento do referido contrato de locação, cujo pedido foi julgado procedente, com o reconhecimento do contrato de locação celebrado em 1999 e do inadimplemento a partir de 2014. Também ocultou deste Juízo, deliberadamente, que inclusive chegou a desocupar voluntariamente o imóvel já no curso desta demanda em razão do cumprimento de sentença de despejo. Intimada (fls. 667) a apresentar réplica à contestação em que a proprietária informou tais fatos ao Juízo, trazendo a comprovação comprobatória do alegado (fls. 344-639), a parte autora apresentou réplica totalmente genérica, relativa tão somente à contestação da curadoria especial por negativa geral, sem nada esclarecer quanto aos relevantes fatos narrados pela proprietária contestante.

Logo, neste caso, ficou demonstrada a celebração de contrato de locação com a proprietária, com o consequente reconhecimento de seus direitos sobre o imóvel, o que descaracteriza o animus domini e qualifica sua posse como direta (durante o adimplemento do contrato: desde a celebração 1999 até o último pagamento 2014) e precária (durante o inadimplemento do contrato em 2014 e até a efetiva desocupação em 2019). Portanto, trata-se de posse desprovida de animus domini, razão pela qual se impõe a improcedência do pedido. E, tendo em vista a ocultação deliberada de fatos relevantes deste Juízo, impõe-se o reconhecimento de litigância de má-fé.” (g. n.)

Com efeito, pela doutrina majoritária, o "animus domini" está necessariamente ligado à causa da posse ou "causa possessionis". Assim, a posse precária é imprestável para a usucapião, não por ser injusta, mas por reconhecer a supremacia do direito de

terceiro sobre a coisa (LOUREIRO, Francisco Eduardo, in Código Civil Comentado, Min. Cezar Peluso Coord., 2017, p. 1150/1151).

Lembra Benedito Silvério que **o conhecimento do domínio alheio faz com que a posse seja exercida sem “*animus domini*”** (Tratado de Usucapião, Vol.1, 1998, página 657). (g. n.)

Nesse sentido, veja-se os seguintes julgados:

USUCAPIÃO. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRECARIEDADE. POSSE QUE NÃO SE CONSTITUI AD USUCAPIONEM. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO NÃO PROVIDO. Usucapião. Posse decorrente de contrato de locação. Inadimplência após o falecimento da proprietária registral e locadora. Precariedade. Posse que não se constitui ad usucapionem. Improcedência do pedido mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AC: 00093836620128260168 SP 0009383-66.2012.8.26.0168, Relator.: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 7/5/2019, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 7/5/2019)

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Sentença de procedência da ação 1022463.22.2014 e improcedente da ação 1129107-18.2016 - Insurgência dos autores da ação 1129107.18.2016 - Posse oriunda de contrato de locação que não enseja prescrição aquisitiva por ausência de "animus domini", requisito essencial para aquisição originária do imóvel - A continuidade da posse mediante a permissão dos apelados que não configura a inversão da natureza da posse - Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1129107-18.2016.8.26.0100 São Paulo, Relator.: Benedito Antonio Okuno, Data de Julgamento: 18/12/2023, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de

Publicação: 18/12/2023)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Ação ajuizada com fundamento no art. 1.238 do Código Civil. Alegação inicial do exercício da posse por mais de 37 anos. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Posse oriunda, inicialmente de contrato de locação e posteriormente, de comodato. Conjunto probatório dos autos indicativo de que a autora residia no imóvel por força de comodato verbal. Existência de contrato de locação e de comodato a afastar a aquisição originária da propriedade pela locatária/comodatária. Reconhecimento da prescrição aquisitiva deve ser estreme de dúvidas. Ausência de "animus domini". Requisitos necessários para a procedência da ação não demonstrados. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10615715820148260100 SP 1061571-58.2014 .8.26.0100, Relator.: Ana Maria Baldy, Data de Julgamento: 10/6/2021, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/6/2021)

Outrossim, não há que se falar em abandono dos proprietários, haja vista que no contrato de locação, que seguiu por tempo indeterminado, a cláusula 16ª (fls. 356), prevê que o pagamento dos aluguéis deveria se dar em um escritório, com endereço ali indicado, de segunda a sexta-feira.

No que tange à condenação de multa por litigância de má fé, também não pode prosperar o pleito recursal.

A rigor, a litigância de má fé, para além das condutas elencadas no art. 80 do CPC, é um ilícito processual que viola os deveres de boa-fé, lealdade, cooperação e legalidade.

No caso em análise (requerimento de usucapião de

imóvel), a ocultação da origem contratual da posse, e da ação de despejo por falta de pagamento movida pelos proprietários, em que pese as teses aventadas pelos apelantes, configura litigância de má fé.

Assim também entende esta E. Corte:

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Ação declaratória de inexistência de relação jurídica com indenização por danos morais – Em contestação, demonstração da existência da relação – Autora que, com base em alegações genéricas e padronizadas, insistiu na não comprovação do débito em réplica – Autora que, intimada para prestar depoimento, requereu a desistência da ação e não compareceu à audiência – Conduta temerária e contrária à ética e à boa-fé que devem reger as relações processuais – Litigância de má-fé caracterizada, seja por ter alterado a verdade dos fatos, usado do processo para conseguir objetivo ilegal, seja por ter procedido de modo temerário nos autos – Sentença mantida. Apelação não provida. (TJ-SP – Apelação Cível: 1008343-53.2023 .8.26.0004 São Paulo, Relator.: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 12/6/2024, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/6/2024)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENERGIA ELÉTRICA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO SIMPLISTA DA AUTORA DE DESCONHECIMENTO DE DÍVIDA PROTESTADA. RELAÇÃO CONTRATUAL NÃO NEGADA PELA DEMANDANTE. PROVA PRODUZIDA PELA RÉ, IMPUGNADA GENERICAMENTE, QUE REVELA A CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS E A EXISTÊNCIA DA DÍVIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CARACTERIZADA (ART. 80, DO CPC).

PAGAMENTO DE MULTA PREVISTA NO ART. 81, DO CPC. INTELIGÊNCIA. PREJUÍZO DA RÉ NÃO DEMONSTRADO. INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA. SENTENÇA REFORMADA. Apelação provida em parte. (TJ-SP - Apelação Cível: 1040364-15.2023.8.26 .0576 São José do Rio Preto, Relator.: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 10/6/2024, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/6/2024)

A rigor, a decisão impugnada não merece reparo, devendo ser integralmente mantida, inclusive por seus próprios fundamentos.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Desta forma, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, e nos moldes do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 15%, o percentual devido a título de honorários advocatícios, mantido sua incidência segundo as bases fixadas na origem, com as ressalvas à gratuidade (art. 98, § 3º, do CPC).

SALLES ROSSI

Relator