



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302309

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022519-66.2021.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ADHERBAL MARCHETTI, ADERBAL MARCHETTI FILHO, ANA MARIA MARCHETTI MANZOLLI, JOSÉ ANTONIO MARCHETTI, MÁRIO SÉRGIO MANZOLLI, MARTA MARCHETTI MOISÉS, NELCIMAR MARCHETTI, SILVIA TERESA DA SILVA SANTOS MARCHETTI e SÍLVIO MOISÉS, é apelado IONE DE CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 7ª 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 Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 26 de março de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1022519-66.2021.8.26.0405.

Apelantes: **Adherbal Marchetti, Aderbal Marchetti Filho, Ana Maria Marchetti Manzolli, José Antonio Marchetti, Mário Sérgio Manzolli, Marta Marchetti Moisés, Nelcimar Marchetti, Silvia Teresa da Silva Santos Marchetti e Sílvio Moisés.**

Apelada: **Ione de Campos.**

Comarca: Osasco - 4ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Luiz Gustavo Rosa.**

V O T O Nº. 12927

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO.

1. Apelo contra sentença de procedência de ação de usucapião, declarando a aquisição da propriedade imóvel.
2. Cinge-se a controvérsia à existência de posse qualificada pelo lapso temporal necessário e mediante o preenchimento dos demais requisitos para a usucapião.
3. Os apelantes não comprovaram que a apelada ocupava o imóvel a título precário ou em lapso temporal inferior ao exigido, mas, ao mesmo tempo, requereram o julgamento antecipado, pressionando por celeridade, sem se desincumbirem do ônus da prova (art. 373, II, do CPC).
4. A apelada comprovou sua residência na casa dos fundos desde 2002 (art. 1.238, parágrafo único, do CC/02) e a moradia na casa da frente desde 2014 (art. 1.240 do CC/02), com benfeitorias realizadas, o que só teve oposição que chegasse a seu conhecimento em 15/12/2020, embora direcionada a terceiro.
5. Caracterizada a posse mansa, pacífica e de boa-fé, pelo lapso temporal necessário, com oposições apenas tardias.
6. Partes que não agiram com litigância de má-fé. Pedido condenatório rejeitado.
7. Sentença mantida, com majoração honorária.
8. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação (fls. 321/349) interposta por **ADHERBAL MARCHETTI, ADERBAL MARCHETTI FILHO, ANA MARIA MARCHETTI MANZOLLI, JOSÉ ANTONIO MARCHETTI, MÁRIO SÉRGIO MANZOLLI, MARTA MARCHETTI MOISÉS, NELCIMAR MARCHETTI, SILVIA TERESA DA SILVA SANTOS**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MARCHETTI e SÍLVIO MOISÉS contra a r. sentença de fls. 287/292, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião promovida por **IONE DE CAMPOS**, julgou procedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado, a fim de declarar a aquisição pela parte autora, por meio da usucapião, da propriedade do imóvel matriculado sob o n. 15.382 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco (fls. 61/68). Consequentemente, declaro EXTINTO o processo, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil. Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de sucumbência, esses arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais), por apreciação equitativa, nos termos do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil.

Os apelantes pleiteiam a reforma da sentença que reconheceu o direito da apelada à usucapião do imóvel matriculado sob o nº 15.382 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Sustentam que a apelada não atende aos requisitos legais da usucapião, especialmente no que concerne à posse com *animus domini*, posse mansa e pacífica, e justo título. Argumentam que o vínculo entre a apelada e o contrato de locação do imóvel inviabiliza a configuração da usucapião, destacando que a sentença violou o art. 373 do CPC ao não exigir que a apelada comprovasse os fatos constitutivos de seu direito. Defendem que não há provas do *animus domini*, apontando que os documentos apresentados pela apelada são insuficientes. Os apelantes também afirmam que a sentença desconsiderou provas relevantes, como os contratos de locação e aditivos assinados que evidenciam a relação locatícia entre as partes e afastam a posse qualificada. Acrescentam que a apelada confessou vínculo de parentesco com o locatário nos autos de uma ação de despejo e que custearam as reformas realizadas no imóvel, com os valores descontados dos aluguéis. Alegam que a posse da apelada, se existente, seria precária e exercida por permissão, nos termos do art. 1.208 do Código Civil, e que o contrato de locação impede a configuração do *animus domini*. Ressaltam, ainda, que o

prazo legal de 15, 10 ou 5 anos para a prescrição aquisitiva não foi cumprido, considerando a natureza precária da posse e o vínculo locatício. Sustentam que o acesso da apelada ao imóvel decorreu exclusivamente do contrato de locação, o que também afasta a possibilidade de justo título e boa-fé. Rechaçam a alegação de que a apelada teria pago o IPTU do imóvel, apontando que, assim como o antigo proprietário, vêm arcando com o tributo desde 1982. Observam que a apelada apresentou apenas três comprovantes de IPTU de 2021, sugerindo que foram fabricados para dar suporte à ação. Por fim, destacam que as contas de consumo apresentadas pela apelada (água, luz, telefone) não possuem comprovantes de pagamento e são compatíveis com o contrato de locação. Reforçam que a escassez de documentos apresentados pela apelada é incompatível com sua alegação de posse contínua e qualificada por mais de 20 anos.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 350/352 e 375/377).

Contrarrazões (fls. 356/360) no sentido de que **(i)** nunca teve relação locatícia com os apelantes ou com o antigo proprietário do imóvel, pois a casa locada era a da frente e ela morava nos fundos com sua mãe, tendo assumido a posse total – fundos e frente – a partir de 18/06/2014, com o falecimento do locador da casa da frente – o proprietário –, sempre com intenção de dona, sem qualquer oposição; **(ii)** os contratos de locação dos apelantes foram unilateralmente produzidos e contêm irregularidades; **(iii)** os apelantes apenas buscaram a posse do imóvel após o falecimento do tio proprietário tabular, sem qualquer envolvimento prévio com o bem; **(iv)** os apelantes distorcem os fatos e apresentam documentos inválidos para sustentar sua tese, apesar da falta de vínculo locatício, pelo que devem ser condenados por litigância de má-fé; e **(v)** os apelantes confessam que desconheciam a ocupação do imóvel pela apelada, o que, segundo ela, contradiz a tese de que teria sido cedido em comodato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 364).

É o relatório.

2. Cinge-se a controvérsia à existência de posse com *animus domini* pela apelada pelo lapso temporal necessário e mediante o preenchimento dos demais requisitos para usucapir o imóvel litigioso.

2.1. Dos apelantes

Os apelantes alegam que a ocupação da apelada derivou de um contrato de locação firmado por seu parente, seja primo, seja tio – possivelmente por estarem fazendo confusão entre a apelada e sua mãe –, Celso Ricardo Gonçalves de Campos, o que descaracterizaria o elemento subjetivo essencial à usucapião.

Ocorre que, embora os apelantes tenham apresentado contratos de locação, nenhum deles menciona a apelada ou sua genitora como locatárias, tampouco há comprovação de pagamento de aluguel por ela para fins de se comprovar que a locação firmada por seu parente – Celso Ricardo Gonçalves de Campos – também lhes contemplaria (fls. 177, 181, 185 e 189).

Não se pode ignorar, ainda, que o locador sempre foi o então proprietário tabular Geraldo Carlos Ferreira, tio dos apelantes, a quem incumbia se opor à eventual posse da apelada e, entretanto, isso jamais restou demonstrado, a corroborar com a conclusão de que a primeira oposição se deu apenas no bojo da ação de despejo ajuizada pelos apelantes contra o locatário, e não em face da apelante, ocasião em que esta – ou sua mãe – foi intimada por oficial de justiça, que tinha o mister de realizar o despejo do inquilino ou a imissão na posse do imóvel, mas não o fez, justamente porque verificou que o bem estava ocupado **e nem os apelantes,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tampouco seus patronos daquela ação, acompanharam a diligência (fls. 309).

Outrossim, os apelantes, herdeiros do bem, somente promoveram a partilha para si em 17/01/2017, cerca de dois anos e meio depois do óbito do então proprietário tabular, seus tios, em 18/06/2014 (fls. 65 e 206).

Depois disso, os apelantes igualmente demoraram para exercerem a primeira oposição à apelada, assim como para contratarem uma administração imobiliária em seus nomes referente ao imóvel (fls. 195).

Para que não se alegue omissão, consigna-se que os documentos locatícios unilaterais – relação de supostos valores envolvidos –, sem apresentação efetivos comprovantes de transferências bancárias ou recibos assinados sob o pretexto do recebimento de valores em espécie não fazem qualquer prova de que os apelantes teriam arcado com benfeitorias realizadas no imóvel usucapiendo (fls. 339).

A esse respeito, verifica-se que os apelantes não se desincumbiram do ônus probatório de demonstrar que a apelada ocupava o imóvel a título precário, (art. 373, II, do CPC).

Contudo, *foram os próprios apelantes que postularam o julgamento antecipado e pressionaram por celeridade* (fls. 284/286), daí porque também se afigura contraditório que, em âmbito recursal, requeiram a conversão do julgamento em diligência para que a apelada apresente documento pessoal (fls. 330/332) no intuito de comprovar seu parentesco com o inquilino do imóvel, que até agora não ficou claro se era tio ou primo da apelante, embora o parentesco já seja admitido por todas as partes.

Salta ainda aos olhos o fato dos apelantes terem pugnado pelo julgamento antecipado e clamado por agilidade mas, em grau de recurso, terem informado que localizaram o genitor do locatário do imóvel – que, então, também seria parente da apelante e trabalharia perto do bem usucapiendo –, seja porque não justificaram como isso impactaria no afastamento da pretensão de usucapir, seja porque deveriam ter requerido a produção de prova oral com a inquirição da pessoa em Juízo em vez de constrangê-la a ser fotografada com documento pessoal, sabe-se lá em que contexto e através de quais maneiras.

2.2. Da apelada

A apelada juntou documentos que comprovam sua residência no imóvel desde 2002, incluindo contas de consumo (água, luz e telefone), bem como pagamentos de tributos municipais (IPTU), evidenciando o exercício de posse duradoura e efetiva (art. 373, I, do CPC), o que ela admitiu que se deu apenas na casa dos fundos até 2002 e, em 2014, se estendeu também para o imóvel da frente.

Especificamente, a apelada apresentou **(i)** boleto do ano de 2002 com o endereço onde a posse é exercida (fls. 17); **(ii)** boleto de cobrança de gás do ano de 2010 (fls. 18); **(iii)** conta de telefone de 2019 (fls. 19); **(iv)** conta de TV a cabo de 2020 (fls. 20); **(v)** comprovante de pagamento de tributo de 2021 (fls. 22/26); e **(vi)** conta de pagamento de água de 2021 (fls. 27).

A presença contínua desses registros documentais, somada às considerações anteriores do tópico 2.1. acima, reforça a alegação de posse exercida com ânimo de dona pela apelante, que ***também havia requerido a produção de prova testemunhal (fls. 107)***, a despeito do julgamento antecipado realizado após o requerimento expresso dos apelados nesse sentido.

2.3. Das oposições

Os apelantes argumentam que a posse da apelada foi contestada por meio de ações judiciais, como a ação de despejo ajuizada em 2018 – 1010355-74.2018.8.26.0405 – que, todavia, foi manejada contra o inquilino alegadamente parente da apelada, e não contra ela, objetivando o recebimento de alugueres vencidos desde 13/07/2017, o que reforça a demora na adoção de diligências respeitantes ao bem, com o ajuizamento da medida judicial apenas em 07/05/2018.

Ademais, verifica-se que essas medidas somente alcançaram a apelada em momento posterior à consolidação da posse qualificada, há mais de 15 anos para a casa dos fundos – 2002 – e há mais de 05 anos para a casa da frente – 2014.

Nesse contexto, é de se destacar que, em 15/12/2020, ocorreu a primeira oposição direcionada à apelante, quanto o oficial de justiça que visava cumprir o mandado de despejo do inquilino – parente dela – e imitar os apelantes na posse do imóvel certificou que o local estava ocupado pela apelante, com todos os seus pertences (fls. 309).

A propósito, reitera-se que constou expressamente na certidão que nem os apelantes, tampouco seus patronos, acompanharam a diligência realizada pelo oficial de justiça, o que corrobora com a premissa de que jamais haviam dado o imóvel em locação ou comodato à apelada ou à sua genitora pois, caso assim o fosse, saberiam que elas estariam no local, e não teriam se insurgido meramente em face do inquilino.

Registre-se que o fato do locatário ser ou não sobrinho ou primo da apelante não tem, por si só, o condão de obstar a posse qualificada dela sobre o imóvel, pois ***os apelantes requereram o julgamento antecipado sem comprovarem*** que, apesar do contrato estar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apenas em nome do inquilino, a locação também contemplaria a apelante e sua mãe, que, por sua vez, auxiliariam com as despesas e encargos locatícios do parente.

Cabia ao tio, falecido anterior proprietário tabular, e aos apelantes, herdeiros do bem, zelarem pelo imóvel e verificarem se alguém o ocupava ilicitamente e, se assim o fosse, apresentarem a necessária oposição, seja para a casa da frente (2014), seja para a morada dos fundos (2002), entretanto, não foi isso o que ocorreu, consoante acima detalhado.

2.4. Prescrição aquisitiva

Ratifica-se que as provas documentais denotam que a apelada ocupa a morada dos fundos desde 2002 (fls. 17), ainda que na companhia de sua genitora, o que se estendeu para a casa da frente em 2014, tendo o lapso temporal da prescrição aquisitiva se consumado, portanto, antes do ajuizamento da demanda.

Outrossim, a apelada também comprovou ter realizado benfeitorias no imóvel, tais como reformas na rede de água e esgoto, telhado e outras melhorias estruturais, o que é compatível com o comportamento de quem exerce posse com *animus domini*.

Com efeito, seja para o *caput* – prazo quinzenal sem oposição e com ânimo de dona –, seja para o parágrafo único – prescrição aquisitiva decenal ante as benfeitorias para moradia – do artigo 1.238 do Código Civil – *casa dos fundos* –, como também para o art. 1.240 do CC/02 – lapso quinquenal com moradia familiar aplicável à *casa da frente* –, é cediço que, quando da primeira oposição em 15/12/2020, realizada através da intimação do oficial de justiça, a apelada alcançou o período necessário de posse qualificada para fazer jus à usucapião imobiliária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2.5. Litigância de má-fé

A apelada requer a condenação dos apelantes por litigância de má-fé, sob a alegação de que teriam distorcido os fatos e produzido provas inverídicas, assim como estes também postularam a sua em primeiro grau.

Porém, não restou demonstrado nos autos que os apelantes, nem a apelada, tenham atuado de forma dolosa ou com intuito de induzir o juízo a erro.

O simples fato de haver controvérsia entre as partes não caracteriza litigância de má-fé, razão pela qual o pedido deve ser rejeitado.

2.6. Sucumbência

De rigor o desprovimento do recurso, mantendo-se a sentença que reconheceu a usucapião do imóvel em favor da apelada, rejeitando-se, porém, seu pedido de condenação dos apelantes por litigância de má-fé.

Improvido o recurso, majora-se a verba honorária sucumbencial, fixada na sentença, por apreciação equitativa, em R\$ 1.000,00, em 10% (dez por cento), nos termos do art. 85, §11, do CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator