



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009210-63.2022.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante B G IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA. (POR CURADOR), é apelada JUCÉLIA CASTORINA LEMES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1009210-63.2022.8.26.0624

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antônio Carlos Santoro Filho

Apelante: B. G. Construtora Imobiliária e Comércio Ltda

Apelado: Jucelia Castorina Lemes e Adeildo Ferreira Campos.

Comarca: 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí

Voto nº 292

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião extraordinária em que os autores alegam posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de proprietário sobre 50% de um lote em Tatuí/SP, há mais de 20 anos. Pedido de reconhecimento de aquisição de domínio por usucapião.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os autores exercem posse mansa, pacífica e contínua, com ânimo de dono, por mais de 15 anos, sobre o imóvel, conforme requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

III. Razões de Decidir

3. Prova oral e documental que comprovaram o exercício contínuo, ininterrupto e pacífico da posse pelos autores, com "animus domini", há mais de 15 anos, sem qualquer oposição.

IV. Dispositivo e Tese

4. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária dispensa boa-fé e justo título, bastando posse contínua e incontestada por 15 anos. 2. A prova documental e testemunhal confirmou a posse dos autores com ânimo de dono.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 209/211, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de usucapião extraordinária.

Irresignada, recorre a requerida sustentando, em suma, que não restou demonstrada, pelos autores, a posse mansa e pacífica sobre o imóvel. Destaca que os requerentes não anexaram comprovantes de pagamento dos IPTUs dos últimos anos, comprovando apenas a quitação de dívidas pretéritas. Salienta que

a informante ouvida em juízo não soube diferenciar, com exatidão, o terreno ocupado pelos autores e o usucapiendo, deixando dúvidas, ainda, sobre a construção de um cômodo neste último. Requer, na esteira, o provimento do recurso, para que a ação seja julgada improcedente. (fls. 217/224).

Recurso tempestivo e isento de preparo, tendo em vista que a ré está representada por Curadora Especial mediante a Defensoria Pública (fls. 182). (fls. 167), com oferta de contrarrazões a fls. 228/231

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta acolhimento.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária. Alegam os autores, em suma, que exercem a posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de proprietário, sobre 50% do lote objeto da matrícula nº 38.608 do CRI local, correspondente à metade ideal do lote 11, quadra 53, localizado na rua Pedra Ribeiro Abrame, Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí/SP, há mais de 20 anos. Narra a inicial que a parte ideal de 50% do referido lote pertencia aos autores, sendo adjudicado no ano de 2001, conforme R-3/38.608. Aduziram que o imóvel deveria ter sido desmembrado pela requerida B.G. Construtora Imobiliária e Comércio Ltda, possibilitando o registro da propriedade de 125 m² em nome da requerente – o que não foi realizado - sendo que, ante a negligência, a autora se viu obrigada a cuidar da referida parte do imóvel, construir benfeitorias, bem como arcar com a integralidade dos tributos, que foram lançados em seu nome, mesmo não sendo de sua responsabilidade. Requereram, assim, que fosse declarado o domínio dos autores sobre o imóvel em tela, por força do reconhecimento da usucapião (fls.01/16).

Pois bem.

Trata-se de pedido de usucapião extraordinária que está

prevista no art. 1.238 do Código Civil que assim dispõe:

“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.”.

Para que seja reconhecida a usucapião em tais casos faz-se necessária a posse por pelo menos 15 anos exercida de forma mansa, pacífica, com *animus domini*, sendo dispensáveis a boa-fé ou justo título, ou seja, para a usucapião extraordinária, basta que a posse seja contínua e incontestada.

Como ensina Flávio Tartuce:

“Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.” (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Desta forma, a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, dispensa o uso para moradia ou edificação no local, sendo suficiente que os autores demonstrem que conservam e cuidam do imóvel, como se donos fossem, o que, "in casu", foi corroborado pela prova oral e documental produzida.

A informante Maria Aparecida, vizinha dos autores, foi contundente ao afirmar que os requerentes moram no local há mais de 34 anos. Disse que tem conhecimento do terreno que pretendem usucapir. Narrou que eles construíram, no referido lote, “*um barracão para guardar ferramentas, coisas do tipo*”; que existe um muro e eles construíram o portão. Informou que não sabe precisar quando eles construíram o portão e o cômodo, entretanto, noticiou que faz mais de 15 anos. Declarou, ainda, que eles nunca abandonaram o imóvel; estavam sempre cuidando do local, bem como que a autora comentou que estava pagando os impostos do terreno.

Ademais, além dos comprovantes de pagamentos dos IPTUs acostados a fls. 39/57, a certidão de negativa de débito apresentada em sede de contrarrazões (fls. 228/231) deixa clara a quitação do tributo por parte dos autores, inclusive em relação aos últimos anos.

Assim, ao reverso do asseverado pela recorrente, restou incontestado que os autores ocupam o imóvel objeto da demanda há mais de quinze anos, período em que pagaram impostos, cuidaram do bem e nele realizaram benfeitorias. Isso, por óbvio, denota ânimo de dono por condizer com o comportamento de quem se apresenta como proprietário do bem.

No mais, como já pontuado pelo i. Magistrado sentenciante: “*todos os confrontantes e interessados foram devidamente citados. As Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal, devidamente científicadas, não apresentaram contestação, bem como os eventuais interessados citados por edital. (...)Ademais, as certidões emitidas pelo cartório distribuidor local não fazem qualquer menção a eventual ajuizamento de ações possessórias contra os autores.*”

Destarte, os elementos probatórios constantes dos autos são suficientes para concluir que a posse dos autores em relação ao imóvel usucapiendo é exercida de maneira mansa e pacífica, com ânimo de proprietário, pelo lapso temporal de 15 anos, de modo que procede o pedido formulado na inicial para

declarar pertencer aos apelados o domínio do imóvel descrito na inicial.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. POSSE COM ÂNIMO DE DONO, CONTÍNUA E INCONTESTADA DE IMÓVEL POR MAIS DE QUINZE ANOS. DEMONSTRAÇÃO. INÉRCIA DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS DO BEM. EVIDENCIADA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. ART. 252 DO RITJSP. PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO. Preenchidos os requisitos previstos em lei para a usucapião extraordinária invocada na exordial, deve ser declarado a favor dos possuidores o domínio do imóvel usucapiendo.(TJSP; Apelação Cível 0011916-82.2010.8.26.0292; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Imóvel objeto de posse mansa, pacífica e ininterrupta pelos autores por mais de 15 anos, somada à posse do antecessor – Provas testemunhais e documentais corroboram o exercício da posse com animus domini – Alegação de ausência de intimação da audiência de instrução não comprovada – Regularidade dos atos processuais – Ausência de contraprovas suficientes pelos réus – Sentença de procedência mantida – Majoração de honorários para R\$ 3.000,00 ressalvada a gratuidade – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 3004391-54.2013.8.26.0595; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serra Negra - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

Nessas condições, por encontrar amparo na prova



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

documental e na prova testemunhal, a declaração de procedência da pretensão de usucapião extraordinária deve ser mantida.

Não há majoração de honorários, que não foram estipulados na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR