



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001833-98.2012.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são apelados RAQUEL MARINHO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e CICERA MARIA DA CONCEIÇÃO.

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 ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Arujá

Apelação n. 0001833-98.2012.8.26.0045

Apelante: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.

Apeladas: RAQUEL MARINHO DA SILVA e CICERA MARIA DA CONCEIÇÃO

Voto n. 12203

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente a ação declaratória para declarar a nulidade do contrato de locação e reconhecer a usucapião ordinária de imóvel, mantendo as autoras na posse do terreno. A sentença também julgou improcedente a ação de despejo e a reconvenção. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar (i) a validade do contrato de locação e a alegação de simulação, e (ii) o cumprimento dos requisitos para a usucapião ordinária. III. Razões de Decidir 3. As autoras demonstraram posse contínua, mansa e pacífica com animus domini por mais de 10 anos, conforme art. 1.242 do Código Civil, preenchendo os requisitos para usucapião ordinária. 4. Não há contrato de locação válido nos autos, apenas um pré-contrato não assinado, sendo nulo por simulação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião ordinária requer posse contínua, mansa e pacífica por 10 anos com justo título e boa-fé. 2. A inexistência de contrato de locação válido impede a alegação de sua validade. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.242. CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0025682-02.2010.8.26.0100, Rel. César Peixoto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2024. TJSP, Apelação Cível 0006456-35.2010.8.26.0189, Rel. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2020. TJSP, Apelação Cível 1077165-10.2017.8.26.0100, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 14/10/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 372/382, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial da ação declaratória, para declarar a nulidade do contrato de locação, com a subsistência do negócio jurídico dissimulado de compra e venda, com a consequente manutenção das autoras na posse do terreno, confirmando-se a tutela deferida às fls. 154/155; julgou improcedente o pedido inicial da ação de despejo; procedente a ação de usucapião para

reconhecer a aquisição da propriedade do bem situado à Rua Claudino Gomes, 150B - Parque Rodrigo Barreto, Arujá-SP (lote 07, quadra 114) e improcedente a reconvenção.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando a validade do contrato locatício e a não simulação, bem como a validade do contrato de locação de terra nua para fim de construção residencial, visto que preenchidos os requisitos do negócio jurídico. No mérito, requer a reforma da sentença para fins de julgar procedente o pedido de despejo e a reconvenção e julgar improcedente a ação de usucapião (fls. 440/463).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelas apeladas (fls. 470/477)

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017)

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Cuida-se de ação declaratória de existência de relação jurídica. Relata as autoras que em agosto de 2005 adquiriram de José Valmir da Silva a posse do lote 07 da quadra 114 onde atualmente residem. Externam que foram informadas que o loteamento era irregular e que a ré iria regularizá-lo, então as autoras erigiram benfeitorias no local e fixaram moradia. Declararam que foram convocadas pela ré, sendo-lhes informado que nada tinha a tratar com ela e que o lote pertencia à ré e era alugado ao anterior ocupante e que elas como invasoras seriam expulsas de suas casas. Acrescentaram que foi apontado pela ré que deveriam pagar os alugueres em atraso, no valor de R\$ 380,00, desde 2005 em diante. Comentaram que a ré sustenta que inexiste relação jurídica entre as partes. Pontuaram que não são invasoras e ocupam o imóvel de boa-fé. Pugnaram a procedência da ação, com a consequente declaração de existência de relação jurídica entre as partes, assegurando-se as autoras o direito de adquirir a propriedade do lote quando da regularização do loteamento, sendo descontado o valor depositado em juízo por elas.

O juízo *a quo*, ao julgar procedente a ação, entendeu que as autoras demonstraram a posse com *animus domini* pelo prazo de 10 anos, conforme exigido pelo art. 1.242 do Código Civil, para a configuração da usucapião ordinária.

Pois bem.

A usucapião ordinária é um meio originário de aquisição da propriedade, regulamentado pelo Código Civil, que exige o preenchimento de certas condições para sua configuração.

De acordo com o artigo 1.242, "*adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título*

e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Assim sendo, os requisitos para o reconhecimento da usucapião ordinária incluem: a existência de justo título, a boa-fé do possuidor e a posse contínua, mansa e pacífica pelo prazo de 10 anos. No presente caso, foram juntados documentos nos autos da ação de usucapião de n. 0001778-79.2014.8.26.0045 como: cópia da última declaração IR (fls. 22); planta do imóvel (fl. 305); comprovação de despesas com manutenção ou edificação do imóvel (fls. 49/209); declaração de que não é proprietária de outro imóvel (fls. 300/301); comprovantes de IPTU (fls. 209/279); contas de água e luz (fls. 182/185) e fotos do imóvel (fls. 18/20).

Esses documentos são fundamentais para atestar a continuidade da posse do imóvel ao longo do tempo, elemento essencial para a configuração da usucapião ordinária.

A regularidade no pagamento do IPTU, associada ao histórico das contas de água e luz, indica que as autoras utilizaram o imóvel de forma contínua e efetiva. A apresentação de documentos abrangendo vários anos sugere que as requerentes têm mantido uma relação estável e duradoura com o imóvel, demonstrando que a posse foi exercida de maneira pacífica e ininterrupta durante todo o período, compreendendo quase 20 anos.

A controvérsia que se estabelece, portanto, gira em torno do cumprimento do requisito da posse contínua, mansa e pacífica por um período de 10 anos. A análise minuciosa dos documentos comprobatórios é essencial para sustentar a procedência do pedido.

Nesse sentido:

“Ação de usucapião ordinária – Improcedência em juízo de primeiro grau – Satisfação dos requisitos do art. 1.242 do Código Civil – Posse mansa e pacífica sem oposição - Prova documental que comprova a satisfação do requisito temporal no curso da ação - Prescrição aquisitiva operada, legitimando a regularização da propriedade – Sentença reformada – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0025682-02.2010.8.26.0100; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Insurgência pelos autores. CABIMENTO. Posse advinda de justo título, inábil à transferência da propriedade, firmado por cotitular de parte ideal do bem, sem presença de todos os coproprietários. Exercício da posse, de forma ininterrupta, sem oposição e com "animus domini" desde 2.000, com pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, despesas de consumo de serviços essenciais (água, luz e telefonia), gastos diversos em nome do autor, incluindo material de construção. Prova documental suficiente à comprovação dos requisitos do art. 1242 CC. Ausência de oposição. Prescrição aquisitiva acolhida. Sentença reformada, com a procedência da ação. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação

Cível 0006456-35.2010.8.26.0189; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2020; Data de Registro: 17/12/2020).

Cabe também destacar que não houve manifestação contrária ao pedido de usucapião por parte das interessadas, o que sugere a inexistência de contestação à posse das requerentes.

Essa ausência de oposição reforça a legitimidade do pedido de usucapião, uma vez que indica um reconhecimento tácito da posse das requerentes, corroborando a ideia de que a posse foi exercida de forma pacífica e sem contestações ao longo do tempo.

Portanto, a confluência de todos esses fatores não apenas atende aos requisitos legais para a usucapião ordinária, mas também solidifica a procedência do pedido, uma vez que não há qualquer evidência ou manifestação que possa contestar a situação fática estabelecida pelas autoras.

Por fim, quanto à alegação de validade do contrato locatício, esta não merece prosperar.

Como fundamentado pelo juízo *a quo*:

“De início deve-se destacar que sequer existe um contrato de locação nos autos. O que há apenas é um roteiro básico de instruções (fls. 157), classificado pela ré como um pré-contrato, observando-se que o mencionado contrato de locação não está assinado pelo anterior ocupante do imóvel (José Valmir – fls. 148).

Além do mais, também não passa despercebido que o suposto contrato teve como objeto um terreno nu, sem qualquer edificação. E ainda que houvesse um contrato de locação, como se pretende fazer crer, certo é que conforme já reconhecido pelo E. Tribunal de Justiça em diversas oportunidades, tal pacto é eivado de nulidade, ante a simulação, sendo também nulo por violar comando judicial.

(...)

Entretanto, no caso particular dos autos, sequer há contrato de locação, a não ser um mero roteiro ou pré-contrato com o anterior ocupante, que não tem o condão de vincular as autoras à parte ré de maneira nenhuma.”

Ainda, nesse sentido:

“USUCAPIÃO ORDINÁRIA – Presença dos requisitos legais – Posse mansa, pacífica e ininterrupta por quase 30 anos, com animus domini, justo título e boa-fé – Inteligência do artigo 1.242 do CC – Apelante que ocupa o terreno desde 1996, tendo adquirido os direitos de um terceiro possuidor - Período aquisitivo completado – Ausência de impugnação de quaisquer das partes

— *Sentença reformada para declarar o domínio do autor sobre o imóvel objeto da lide - Recurso provido.*” (TJSP; Apelação Cível 1077165-10.2017.8.26.0100; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024).

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho à apelante honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% do valor atualizado da ação declaratória, da ação de despejo, da ação de usucapião, bem como sobre o valor da reconvenção, em simetria com o fixado na origem, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora