



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308454

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034660-67.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SUÊNIA KADIGNA DE FREITAS SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados GRACINDA MARTINS TEIXEIRA (POR CURADOR), MARIA PEDRA (ESPOLIO) (POR CURADOR), FIRMINA DA SILVA AYROLLA (INVENTARIANTE) (POR CURADOR), BENEDITO AGAPITO DA SILVA (ESPÓLIO) (POR CURADOR), FIRMINA DA SILVA AYROLLA (INVENTARIANTE) (POR CURADOR), MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA (POR CURADOR), JOÃO BATISTA, (POR CURADOR), RUBENS AYROLLA (POR CURADOR), JOSE AUGUSTO DE OLIVEIRA (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1034660-67.2018.8.26.0100

Apelante: Suênia Kadigna de Freitas Souza

Apelados: Gracinda Martins Teixeira, Maria Pedra (espólio), Firmina da Silva Ayrolla (inventariante), Benedito Agapito da Silva (espólio), Firmina da Silva Ayrolla (inventariante), Maria José de Oliveira, João Batista,, Rubens Ayrolla, Jose Augusto de Oliveira e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados

Comarca: São Paulo

V. 15012

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS. NÃO PREENCHIMENTO. POSSE COM ÂNIMO DE DONA PELA AUTORA. INEXISTÊNCIA. POSSE QUALIFICADA EXERCIDA EXCLUSIVAMENTE POR TERCEIRA PESSOA (GENITOR DA REQUERENTE). CONSTATAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. ART. 252, RITJSP. RECURSO DESPROVIDO.

Se, de acordo com os elementos de convicção presentes nos autos, a autora não exerce posse com ânimo de dona, seja sozinha ou em conjunto com outra pessoa, sobre o imóvel usucapiendo, deve ser declarada a improcedência da pretensão de usucapião deduzida em Juízo.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 847/850), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 890), por meio da qual a MMa. Juíza da 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido da autora. Pela sucumbência, condenou a demandante ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Segundo a autora, ora apelante: a) “informou que o imóvel fora comprado de seus dois tios, de nomes João e Luciene”; b) “informou que o imóvel fora comprado de seus dois tios, de nomes João e Luciene”; c) “explicou sobre a sucessão pacífica e mansa da posse, de José Alves e Marlene Lopes, o primeiro seu pai biológico a

segunda sua madrasta”; d) “informou ainda das dificuldades que enfrentou na busca de documentos que comprovassem a posse do imóvel, isto porque, o iptu 165.348.0319-3 sempre estivera no nome de Firmina da Silva Ayrolla, e foram extremamente difíceis encontrar contas antigas do imóvel. Primeiramente porque o iptu era pago por mais de 30 pessoas que moravam no lote inteiro. Segundo, porque o genitor foi severamente acometido por neoplasia maligna, vindo a perder parte de seu discernimento na época, inclusive, problemas de memória e dificuldades que teve ao longo do tratamento no trato da vida civil em geral”; e) “pediu que levasse em conta perícia especializada, bem como, juntou documentos, e contou com declarações de seus 2 confrontantes que conhecem a família a mais de 15 anos vizinhos que prestaram depoimento ao perito no dia de sua avaliação”; f) “demonstrou através das folhas 453 que o iptu de seu lote estava sendo pago 16534801735, apresentando conta de 1994, concluindo-se que , de forma lógica, alguém só estaria de posse de um documento desses se realmente estivesse de boa-fé”; g) “a proprietária deveria ter entregado o imóvel corretamente para os compradores, mas como a maioria era leigo, manteve-se como dona do iptu, como se dona mesmo fosse. E os possuidores pagavam o iptu para ela”; h) “a sentença de piso desprezou praticamente todos os laudos periciais, os depoimentos, e até mesmo as entrevistas realizadas pelo perito, que foi o sétimo a aceitar o encargo para ajudar a requerente, pois os peritos anteriores cobraram caro para realizar o laudo”; i) “o juízo não mais no processo, mas na sentença, esclarece que, caso os herdeiros tivessem como autores da ação, poderia-se conceder a usucapião, contudo só o faz na sentença” (p. 893/902).

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da gratuidade de justiça (p. 678).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (art. 252 do RITJSP) e o Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 662.272/RS).

De fato, a autora não detém posse própria com exclusividade e ânimo de dona, nem exerce posse qualificada em conjunto com seu genitor – pessoa estranha ao processo e dotada de plena capacidade – relativamente ao imóvel usucapiendo, o que afasta a possibilidade de atuação concomitante em Juízo e culmina na improcedência da pretensão, na forma como deduzida.

Note-se que o ascendente é quem, em 2010, recebeu a posse do bem após celebrar contrato de compra e venda (p. 9/12); desde 2012, responde pelas contas de energia elétrica (p. 8 e 862/882); em 2013, firmou contrato de locação (p. 913/915); desde 2015, figura como titular de conta de água perante a concessionária (p. 911); em 2021, acompanhou pessoalmente a vistoria técnica e abriu o portão de entrada do imóvel com suas chaves (p. 767) e, após suceder os vendedores, sempre quitou os Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, de acordo com a requerente (p. 896).

Não se ignora a percepção da vizinhança (p. 763, 879/880 e 883) sobre a situação retratada nos autos. Todavia, para fins de prescrição aquisitiva, “a posse, ato jurídico que se exerce no plano fenomênico, não pode exsurgir da aparência, deve restar evidenciada pelo conjunto de elementos a indicarem o seu executor a exerceu *erga omnes*” (TJSP; Apelação Cível 1001449-22.2021.8.26.0266; Relator: Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/12/2021).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora