



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308579

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000679-46.2022.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante TIAGO DA SILVA BRITTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SYLVIO DOS REIS e CONDOMINIO RESIDENCE PLAZA.

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, 31 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Cotia

Apelação n. 1000679-46.2022.8.26.0152

Apelantes: TIAGO DA SILVA BRITTO E ANGÉLICA APARECIDA FREITAS VIANA

Apelado: SYLVIO DOS REIS

Voto n. 12235

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião especial urbana. O apelante alega ocupação do imóvel desde 2012, sem oposição, e que a área não ultrapassa 250m², conforme previsto constitucionalmente. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião especial urbana, considerando a área do imóvel e a natureza da posse. III. Razões de Decidir. 3. O laudo pericial constatou que a área ocupada é de 274,97m², excedendo o limite de 250m². 4. As construções foram datadas de 2020. 5. A posse iniciou-se a título de locação verbal, sem comprovação de interservidão para posse ad usucapionem, e a oposição do proprietário ocorreu em setembro de 2021, não cumprindo o prazo aquisitivo de cinco anos. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião especial urbana exige posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos em área de até 250m². 2. A interservidão da posse deve ser comprovada para reconhecimento da usucapião. Legislação Citada: CF/1988, art. 183; CC, art. 1.240.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 514/515, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial da ação de usucapião.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que ocupa o imóvel desde outubro/2012, o qual estava abandonado, e lá passou a morar com sua família, sem oposição. No mais, alega que a área do imóvel é de 248m², e não ultrapassa os 250m², previstos constitucionalmente, como constou na sentença, pelo que a ação deveria ser julgada procedente (fls. 537/555).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 559/566).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, os autores apresentam pleito de reconhecimento de usucapião especial urbana, alegando que ocupam o imóvel para sua moradia e para atividade comercial desde 2012. Mas apenas ingressaram com esta ação após terem sido citados em anterior ação de despejo por falta de pagamento, movida pelo ora réu, que alega que alugou o imóvel aos autores, por meio de contrato verbal, e que eles se aproveitaram do fato de que ele, sendo idoso, não cobrava os aluguéis com regularidade.

O Código Civil prevê em seu artigo 1.240:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Assim, também dispõe o artigo 183 da Constituição Federal:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Exige-se, assim, período aquisitivo mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, em área de até 250m².

Ao que consta, a mesma pretensão de reconhecimento de usucapião foi veiculada em reconvenção na ação de despejo por falta de pagamento de autos n. 1008707.37.2021.8.26.0152, tendo a referida ação sido proposta em 25.09.2021, o que torna inequívoca a oposição do proprietário a partir dessa data. A ação se encontra suspensa, aguardando a solução deste recurso.

No referido processo, foi apresentado laudo pericial que concluiu que: “Com base nos documentos juntados aos autos às Fls. 69/70: Memorial Descritivo e Planta do terreno objeto da demanda e consulta em imagens de satélite através da plataforma do Google Earth, é possível aferir que o lote de terreno objeto contém uma oficina mecânica (comercial) com área de

aproximadamente 224,19 metros quadrados e uma residência unifamiliar com área de aproximadamente 50,78 metros quadrados. Totalizando assim, 274,97 metros quadrados de área ocupada pelo Requerido (...) a ocupação se dá para ambas as finalidades (residencial e comercial) (...) pode-se aceitar como inequívoco o fato das benfeitorias no imóvel objeto, conforme se depreende das fotografias realizadas durante a diligência pericial, foram custeadas pela parte, porém, as despesas e impostos incidentes sobre o imóvel recaem sobre a parte autora (...) Restou comprovado que a edificação residencial, erigida pelo Requerido, teve sua obra de construção civil iniciada em 2020, e que se encontra atualmente ocupada por ele e sua família. Assim, salvo melhor juízo, a alegada posse pelos Requeridos, até o referido ano, era apenas para fins comerciais” (fl. 469 daqueles autos).

Ora, seja em face da metragem da área discutida, que supera os 250 metros quadrados, seja pela natureza da posse, que alegadamente se iniciou a título de locação verbal, não havendo comprovação da interversão para que se tornasse posse *ad usucapionem*, seja pelo próprio prazo de ocupação, já que há prova de construção da residência somente em 2020, não havendo prova do início da ocupação anterior, quando o autor apenas tinha no local uma oficina mecânica, sendo certo que houve oposição firmada em setembro/2021, ou seja, por todos esses motivos, não há como reconhecer a prescrição aquisitiva.

Nada a modificar na bem lançada sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que os requerentes estão dispensados do pagamento, por serem beneficiários da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). 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