



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020488-62.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VANDERLEI SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROBERTO PENTEADO MASAGAO, PERCILIO DE OLIVEIRA, SEVERINA D'AMICO DE OLIVEIRA, MARIA CRISTINA MARIZ MASAGÃO, FERNANDO ANTONIO RAMOS DE MELLO, ANA MARIA DE MELLO, SEVERINO FLORENTINO DA SILVA e MARIA ALVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49244
APELAÇÃO Nº: 1020488-62.2014.8.26.0100
COMARCA: São Paulo
MM. Juiz de 1º grau: Dr. Rodrigo Jae Hwa An
APTE: Vanderlei Soares
APDOS: Roberto Penteado Masagao e outros

SCT

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana, sob o fundamento de não comprovação do lapso temporal necessário.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se é possível computar o lapso temporal aquisitivo durante o curso do processo de usucapião especial urbana.

III. Razões de Decidir

A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da CF e no art. 1.240 do CC, exige a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta, por 05 anos, com *animus domini*, área do imóvel não superior à 250m² e comprovação de que a usucapiente não possua outro bem.

O art. 493 do CPC permite a complementação do lapso temporal durante o curso do processo, sendo possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo se completa no decorrer da demanda.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. O prazo para usucapião pode ser completado durante o curso do processo, conforme art. 493 do CPC. 2. A prescrição aquisitiva é reconhecida quando o prazo legal se exaure no decorrer da ação.

Recurso provido. Ação julgada procedente, declarando o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 307/309, que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana proposta por Vanderlei Soares em face de Roberto Penteado Masagao e outros.

Apela o autor à f. alegando: (i) possibilidade de complementação do lapso temporal durante o curso do processo; (ii) função social da posse e da propriedade; (iii) presunção de boa-fé e de *animus domini*, notadamente porque, não houve qualquer impugnação válida à posse exercida e, desde o início, agiu como proprietário do imóvel; (iv) pugna pela reversão do julgado.

Recurso não respondido.

É o relatório.

O apelo procede.

Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que o autor busca o reconhecimento da propriedade aquisitiva do imóvel localizado na Rua Dr. Jose Gravonski, 454, São Paulo, registrado no 07º Registro de Imóveis de São Paulo.

Na ocasião da inicial alegava deter a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta do imóvel, há mais de cinco anos.

Narra ter adquirido o bem inicialmente via contrato verbal em 2008, e, após, apenas em 2010 conseguiu o justo título (instrumento particular).

O magistrado de origem julgou improcedente a usucapião sob o fundamento de que o apelante não comprovou a ocorrência do lapso temporal, isto porque o instrumento particular é datado de 2010 e a ação foi ajuizada em 2014.

Pois bem.

A usucapião especial urbana vem de modo originário prevista no art. 183 da Constituição Federal, como sendo aquela especificamente destinada a conferir proteção jurídica à posse superior a cinco anos, sobre imóvel de até 250m², sem oposição e desde que o usucapiente já não seja proprietário de outro imóvel.

Tal possibilidade de aquisição originária do domínio foi incluída na legislação infraconstitucional, notadamente, no art. 9º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e no art. 1.240 do Código Civil de 2002, os quais trouxeram previsões equivalentes àquela constante na Constituição Federal, com o mesmo objetivo de contemplar pessoas desprovidas de moradia própria.

Destacam-se os seguintes requisitos para ocorrência dessa modalidade de prescrição aquisitiva: *"a) duração mínima da posse pelo prazo de cinco anos; b) posse ininterrupta e sem oposição; c) localização da área em zona*

urbana do Município; d) extensão superficial do imóvel em até duzentos e cinquenta metros quadrados; e) a sua utilização para a moradia própria do possuidor ou da família; f) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sem significar que não possa ter sido proprietário em época anterior".

Além dos requisitos específicos desta modalidade de usucapião, deve ser demonstrada a presença do denominado *animus domini*, assim compreendido como a relação de fato do postulante com o bem que justifica a pretensão usucapienda.

Ou seja, é aquela vinculação com a coisa em que o possuidor ostenta atos próprios à condição de proprietário (art. 1.196 do CC/2002), sem circunstância que possa elidir sua natureza, ainda que a posse seja indireta, por relação de natureza pessoal ou real (art. 1.197 do CC/2002), tampouco se admitindo a submissão à posse de outrem como forma de aquisição do domínio (art. 1.198 do CC/2002).

Com efeito, descaracteriza-se aquela exercida pelo locatário, usufrutuário, credor pignoratício, comodatário, que, embora exercitando a posse o faz com base no *jus possessionis*, que o habilita a invocar os interditos para defender sua posse, mas sem a direito de postular a usucapião, por ausência do exercício de maneira *ad usucapionem*.

A usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade.

O possuidor toma como sua a coisa, passando a exercitar, após o cumprimento dos requisitos legais que sustentam a alegação de domínio, o *jus possidendi*, até a obtenção da declaração do direito à titularidade.

No caso concreto, o autor-recorrente demonstrou o exercício da posse do imóvel pleiteado ao menos desde o ano de 2010, quando conseguiu o justo título (instrumento particular).

Conquanto a ação tenha sido ajuizada em 2014, ainda durante o

transcurso do lapso de 5 anos, mostra-se perfeitamente possível computar no lapso temporal aquisitivo o período de transcurso do processo de usucapião, nos termos do art. 493 do CPC.

Diante desse cenário, é fato inelutável que à época da prolação da sentença em 07 de agosto de 2024, já havia sido superado em muito o prazo quinquenal, chegando quase à completude do prazo de quinze anos exigido pelo art. 1.238, caput, do CC para a usucapião extraordinária.

Nesse sentido, a orientação jurisprudencial do STJ:

(...) A litigiosidade do bem usucapido por si só não influencia no direito de usucapir, quando não há interferência efetiva no exercício da posse (AgInt no REsp 1860761, 4ª Tuma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 23.08.2021).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda.

3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência

com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes.

4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015).

5. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.

6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes.

7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral.

8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973). Precedente.

9. Recurso especial provido (REsp 1361226, 3ª Turma, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j.05.06.2018, g.n.).

(...) É plenamente possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do ação de usucapião, por força do art. 462 do CPC, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes (AgRg no REsp 1163175, 4ª Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 19.03.2013).

Dada a reversão do julgado, fica afastada o ônus sucumbencial.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para julgar procedente a ação e declarar o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial.

JAMES SIANO
Relator