



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000200299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0019796-51.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA SILVÉRIA BRAZ JOSÉ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Declara voto convergente o 3º juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

RELATORA
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível n. **0019796-51.2012.8.26.0100**

Apelante: **Maria Silvéria Braz José**

Apelado: **Joaquim Menezes do Nascimento e outros**

V. 14593

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 1.238, “CAPUT”, CC. REQUISITOS LEGAIS. NÃO PREENCHIMENTO. “ACESSIO POSSESSIONIS”. ART. 1.243, CC. DESCONTINUIDADE DAS POSSES ANTERIORES. ABANDONO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO. REINÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA, APÓS RETOMADA DO EXERCÍCIO DE PODER FÍSICO SOBRE O BEM E DE CONDUTA COMPATÍVEL COM A DE TITULAR DE DOMÍNIO. DECURSO DO PRAZO NECESSÁRIO PARA A DECLARAÇÃO DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NÃO CONSTATAÇÃO. PRECEDENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. PEDIDO DE REFORMA DA DECISÃO FORMULADO EM CONTRARRAZÕES. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

1. A declaração da usucapião extraordinária comum, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda invariavelmente prova segura e idônea quanto ao cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, inclusive de posse com ânimo de dono ao longo de quinze anos, o que, na espécie, não se verifica.

2. As contrarrazões não são a via processual adequada para formulação de pedido de reforma de sentença.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 867/870), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 886), por meio da qual a MMa. Juíza da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível 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.

Segundo a autora/apelante: a) “adquiriu em 10/10/2012 fls. 676/679, da empresa Silveiras Braz, onde era socia junto com sua filha Navinha, que por sua

vez, a empresa adquiriu o imóvel em 2009, após realização da compra e venda do imóvel de Benedicta Fidêncio de Paula (fls. 22/26), que, por sua vez, havia adquirido o bem em 1992 de Eloisa Marcílio de Jará (fls. 19/21)”; b) “a soma das posses do imóvel são de 56 (cinquenta e seis) anos, somado a posse dos proprietários anteriores e atual”; c) “o Sr. Joaquim está se aproveitando da posse indireta do imóvel que foi adquirido e gerido pela autora”; d) as “ações do Sr. Joaquim, foram para ludibriar este juízo e fazer crer que ele tinha a posse desde 2011, todos os comprovantes que ele apresenta em nome dele, é por conta da locação, ele passou para nome, ele não apresenta nenhum comprovante anterior a 2011, ao contrário de Maria Silveria, que tem um robusto documento anterior”; e) “os documentos anexados demonstram que a ex-sócia adquiriu o imóvel da sociedade, conforme contrato de compra e venda anexado às fls. 676 a 679, contrato datado de 10/10/2012”; f) “a soma de posses de Benedita Fidêncio e Silveiras Braz, somadas à posse indireta da requerente como locadora do imóvel, permitem, sem sombra de dúvidas, a usucapião”; g) “sobre a posse de Benedita, estão comprovados por meio dos documentos anexados às fls. 515, 516, 528, 529, 530 dos autos”; h) “tão logo adquiriu o bem imóvel, tomou posse a embargante, e após, locou para o Sr. Joaquim Menezes do Nascimento, para o qual foram transferidas as contas de consumo, como de praxe”; i) “está devidamente tudo demonstrado por documentos, ocorre que a Sra. Navinha sempre agiu com total anuência da empresa e de sua mãe”; j) a primeira testemunha “nunca citou o nome de qualquer pessoa como Israel como proprietário, ou seja, nunca houve a posse que o contestante citou”; k) “segunda testemunha, o Sr. Paulo e vizinho do São Joaquim não está agindo com a verdade”; l) “a terceira testemunha, o Sr. Alex já inicia seu depoimento afirmando que não conhece a rua do imóvel objeto da ação, ou seja, como poderia afirmar quem mora na casa se não conhece o local?”; m) “a quarta testemunha, era a Sra. Maria Rosalda afirma que via o Sr. Joaquim pagava um valor mensal, sim para Maria Silveria”; n) “o Sr. Joaquim fez uma declaração

como se fosse analfabeto, ocorre que tal fato é inverídico”; o) “embora a ação tenha sido ajuizada em 2012, é pacífico o entendimento de que o tempo de duração do processo pode ser considerado para a formação do prazo de prescrição aquisitiva”; p) pela ocorrência de preclusão temporal, deve ser retirada a manifestação de páginas 546/579; q) “o magistrado deixou de apreciar o pedido de impugnação à justiça gratuita, bem como o pleito de apreciação de litigância de má-fé pelos contestantes Joaquim e Onésimo, ambos empresários, donos de mais de 02 construtoras” (p. 889/902).

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da gratuidade de justiça (p. 594).

Contrarrazões apresentadas (p. 906/907 e 908/914).

Houve oposição ao julgamento virtual (p. 919).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Ainda que **Eloiza Marcilio de Jara** tenha exercido posse qualificada antes de transmitir o imóvel objeto da ação (p. 16/18), não há prova de que **Benedicta Fidencio de Paula** tenha dado continuidade ao exercício da posse de maneira ininterrupta e com ânimo de dona desde a celebração do negócio jurídico com Eloisa (p. 19/22), em **1992**, até a transação com Silveira Braz Empreendimentos e Participações Limitada (p. 23/25), realizada em **2009**.

Note-se: nada foi colacionado para demonstrar vínculo direto e efetivo com o bem durante **1995 e 2000**. Nos autos, constam apenas contas de consumo quitadas a partir de **2001 em diante** (p. 27/29, 60/71 e 529/535), **até** a transferência para Silveira Braz no ano de **2009**.

Antes do transcurso de 15 anos, entretanto, a posse qualificada iniciada anteriormente perdeu o caráter da continuidade. Isso porque, pelo que se depreende das provas testemunhais, **o bem foi abandonado**¹. **Paulo Guisso**, residente de imóvel contíguo, relatou que, antes do réu Joaquim se mudar em **2011**, o imóvel encontrava-se “bem abandonado mesmo, não tinha porta”, sem qualquer ocupante e sendo utilizado por “usuários de drogas” (1:08 a 2:20). Acrescentou, ainda, que a mudança de Joaquim trouxe mais segurança à vizinhança (2:31 a 2:50).

No mesmo sentido foram os depoimentos de **Alex** (5:10 a 5:40) e de **Maria Rosaura** (1:49 a 2:07), moradores de imóveis situados próximos ao usucapiendo, sem qualquer interesse no litígio.

A partir da entrada de Joaquim como locatário em abril de **2011** (p. 438/442) e do pagamento de débitos relativos ao fornecimento de água/esgoto (p. 452/453), houve a retomada do exercício de poder físico sobre o bem e de conduta compatível com a de titular de domínio.

Com isso, reiniciou-se o prazo da prescrição aquisitiva para Silveira Braz Empreendimentos e Participações Limitada e, por via reflexa, para **autora Maria**

¹ “A posse será descontínua quando o possuidor abandonar o poder físico sobre a coisa por prazo relevante, sem deixar qualquer daquelas pessoas [funcionários ou daqueles a quem outorgou posse direta, em virtude de relação jurídica] ocupando o bem” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 6ª. Ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2009, p. 290).

Silvéria Braz José (p. 765/766), que recebeu o imóvel locado pela pessoa jurídica em outubro de **2013** (p. 676/680).

Nada obstante, considerando que o marco temporal remonta ao ano de 2011, ainda não decorreu tempo suficiente para a configuração da usucapião invocada na exordial (p. 4)².

No mesmo diapasão: **“APELAÇÃO. Usucapião Extraordinária. Sentença de improcedência. (...). Período de tempo decorrido insuficiente para configuração da aquisição pretendida. Sentença mantida. Recurso não provido”**³.

Por fim, o pedido formulado pelo réu Joaquim (p. 914) não merece ser conhecido, por falta de amparo legal. As contrarrazões não são a via processual adequada para requerer a alteração da sentença.

Sobre o tema, confira-se o seguinte precedente: **“No tocante aos pedidos tecidos nas contrarrazões, impõe-se consignar que as contrarrazões recursais se destinam à impugnação dos fundamentos apresentados nas razões do recurso de apelação e não constituem instrumento próprio para qualquer pedido, ensejando a interposição do recurso cabível”**⁴.

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

² 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.

³ TJSP; Apelação Cível 0222457-92.2007.8.26.0100; Relator: Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/08/2020 – g.n.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1002168-29.2020.8.26.0075; Relatora: Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/03/2022 – g.n.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Voto nº 24.924

Apelação Cível nº 0019796-51.2012.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Maria Silvéria Braz José

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Joaquim Menezes do Nascimento, Onésino Bastos Silva, Município de São Paulo e Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

DECLARAÇÃO DE VOTO CONVERGENTE

Analizando os autos, após o pedido de vista, concordo com a solução adotada pela Exma. Desembargadora Relatora, quanto ao resultado desse apelo, sendo adequada a solução final. Compulsando melhor os autos, após pedido de vista, concluí correto o entendimento da Relatora.

De fato, há um período de abandono total do imóvel.

Há prova, nos autos, de cadeia de sucessão na posse, sendo a aquisição mais relevante, para o caso, a realizada pela Silveira Braz Empreendimentos e Participações em 2009.

Acontece que esta, durante 02 anos, entre 2009 e 2011, não exerceu qualquer ato em relação ao imóvel. As testemunhas ouvidas pelo Juízo *a quo* foram assertivas nesse sentido.

Segundo a testemunha José Evaristo, o imóvel estava vazio, em estado de abandono, quando da locação ao mais recente locatário, em torno de 2012. O sr. Paulo Guisso, vizinho, relatou também que o imóvel estava abandonado até o ingresso do locatário, usado por usuários de drogas. Já o sr. Alex e a sra. Maria Rosaura mudaram-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para a vizinhança após o período contestado, ambos em torno de 06 anos antes da audiência, realizada em 2023.

A posse, como exteriorização da propriedade, demanda uma relação publicamente visível entre a pessoa do possuidor e a coisa. Por isso, a descontinuidade da posse obsta a usucapião, que faz prescrever o direito de propriedade tabular apenas em favor daquele que de fato exerce sobre um bem a posse prolongada e contínua.

A mera aquisição onerosa da posse não garante ao adquirente, que não a exerceu de fato nenhum direito sobre a coisa, o direito à usucapião.

Nesse sentido é que acompanho integralmente a relatora.

Ante o exposto, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso de apelação, acompanhando integralmente o voto da Exma. Relatora.**

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO
3º Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	MARIA DO CARMO HONORIO	29B4B137
8	9	Declarações de Votos	JOSE CARLOS COSTA NETTO	2A20CFFA

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0019796-51.2012.8.26.0100 e o código de confirmação da tabela acima.