



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1123785-51.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAOLA CAROLINE FERREIRA SILVA DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA GONÇALVES JUSTO (ESPÓLIO), DAISY BENEDITO CRUZ, ARMINDO JOAQUIM RODRIGUES, CELESTE DE LURDES PICOTTEZ RODRIGUES, CONCEIÇÃO DE JESUS MARTINS, CIBELLE APARECIDA POZO ANTONIO, RUBENS DOS SANTOS VOLANTE, MORGANA DOS SANTOS VOLANTE DA SILVA e SILVANA DOS SANTOS VOLANTE DA SILVA.

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), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 004043

Apelação Cível 1123785-51.2015.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

Apelante: Paola Caroline Ferreira Silva do Nascimento

Apelados: Maria Gonçalves Justo, Daisy Benedito Cruz, Armindo Joaquim

Rodrigues, Celeste de Lurdes Picotez Rodrigues, Conceição de Jesus Martins,

Cibelle Aparecida Poso Antonio, Rubens dos Santos Volante, Morgana dos

Santos Volante da Silva e Silvana dos Santos Volante da Silva

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião especial urbana. A parte autora alega posse justa e ininterrupta por 10 anos, sem caráter clandestino, e busca a reforma da sentença para julgar procedente o pedido de usucapião. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em verificar se a autora preenche os requisitos legais para a usucapião especial urbana, conforme o artigo 1.240 do Código Civil. III. Razões de Decidir. A prova documental apresentada não comprova o exercício da posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, além da moradia ou trabalho, conforme exigido pelo artigo 1.240 do Código Civil. A existência de ações possessórias promovidas pelos herdeiros do imóvel demonstra oposição à posse da autora, descaracterizando a posse pacífica. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. A usucapião especial urbana requer posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, sem oposição. 2. A existência de ações possessórias caracteriza oposição à posse, impedindo a usucapião.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 405/408, que julgou improcedente o pedido de usucapião especial urbana.

A parte autora recorre sustentando, em síntese, que em

contestação os réus não negam o exercício da posse pela autora, nos termos indicados na inicial, apenas alegou que promoveu diversas ações judiciais objetivando a desocupação da área. Afirmar que os elementos probatórios apresentados aos autos são suficientes para demonstrar o exercício da posse justa. No mais, que não foi possível a recuperação das contas de consumo do período de 2010 a 2015, conforme declaração emitida pela ENEL, no entanto, a perícia realizada nos autos indica a posse pela autora por 10 anos ininterruptos. Por fim, que a posse não tinha caráter clandestino, de modo que durante o trâmite da ação judicial exerceu regularmente a posse. Pretende a reforma da sentença para julgar procedente o pedido de usucapião.

Recurso processado, ausente contrarrazões e não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

A autora narra em peça exordial que é possuidora do imóvel sito à Rua Edgard, 422, Vila Leonor, Município de São Paulo, com área total de 30,00 m², descrito em área maior na transcrição nº 40.335, do 17ª Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo. Afirmar ter adquirido o imóvel no ano de 2007, contudo, não possui justo título. Por fim, que exerce posse pacífica, ininterrupta e com *animus domini* há mais de oito anos, bem como que não possui nenhum outro imóvel rural ou urbano. Pugna pela aquisição da propriedade pela usucapião urbana.

Houve pedido de habilitação dos herdeiros do imóvel usucapiendo (fls. 102/106). Em sua manifestação, arguiram, em síntese, que o imóvel compreende grande área que era alugada pela falecida, titular do domínio. Afirmam que no ano de 2008 o inquilino, à época, deixou de efetuar o pagamento dos alugueis, o que culminou na invasão do imóvel por diversas famílias, distintas e desconhecidas, motivo pelo qual foram ajuizadas diversas ações possessórias (autos de nº 0613657-79.2008.8.26.0001; 0608132-19.2008.8.26.0001;

0613655-12.2008.8.26.0001; 4005026-54.2013.8.26.0001;
4005028-24.2013.8.26.0001; 4005029-09.2013.8.26.0001; 4005030-
91.2013.8.26.0001; 4005032-61.2013.8.26.0001; 4005034-31.2013.8.26.0001;
1014139-44.2017.8.26.0001), inclusive com a reintegração na posse de uma das
casas (autos nº 4005030-91.2013.8.26.0001). Sustentam que os ocupantes
ludibriavam o Sr. Oficial de Justiça, trocando os pertences de casas, demolindo e
construindo outras, a fim de obstar as citações e intimações. Por fim, que a posse da
autora nunca foi pacífica.

Conquanto não se olvide da importância da usucapião
especial urbana em nosso ordenamento jurídico e dos fins sociais da posse e da
propriedade, a prova documental produzida na origem é bastante a infirmar os fatos
constitutivos do direito do autor com objetivo de usucapir o imóvel descrito, por não
atender os requisitos legais do artigo 1.240 do Código Civil.

Sobre tais pressupostos, leciona Flávio Tartuce:

Pelo que consta dos dispositivos legais mencionados, são os requisitos da
usucapião constitucional ou especial urbana:

- a) Área urbana não superior a 250 m².
- b) Posse mansa e pacífica de cinco anos ininterruptos, sem oposição,
com *animus domini*.
- c) O imóvel deve ser utilizado para a sua moradia ou de sua família, nos
termos do que consta do art. 6.º, caput, da CF/1988 (pro misero).
- d) Aquele que adquire o bem não pode ser proprietário de outro imóvel,
rural ou urbano; não podendo a usucapião especial urbana ser deferida
mais de uma vez.¹

A propósito, leciona Cristiano Chaves de Faria: *A
usucapião compreende a posse de área urbana de até 250 m² e ocupação por cinco
anos ininterruptos, com animus domini utilização para moradia do ocupante ou da
família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro imóvel no período
aquisitivo.*²

Malgrado a arguição da autora de início da posse em

¹ TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. v.4. Rio de Janeiro: Forense, 2024. Disponível em:
<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649648/>. Acesso em: 30 set. 2024. Página 183.

² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Reais. v.5. Salvador:
JusPodivm, 2020, página 467.

2007, os documentos por ela apresentados, notadamente o pagamento de IPTU, compreende o período de 2012 à 2015, insuficiente para demonstrar o preenchimento do requisito temporal. Neste aspecto, não há como levar à efeito unicamente o depoimento dos confrontantes para caracterização da prescrição aquisitiva do imóvel, os quais configuram-se como provas complementares, e não estão aptos à substituir os documentos que comprovem o exercício da posse, com *animus domini*, pelo período alegado.

Ademais, é incontroverso o fato de que os titulares de domínio, herdeiros da área em que se encontra o imóvel usucapiendo, promoveram diversas ações possessórias contra os ocupantes da área maior, o que abrange o imóvel objeto desta ação, durante o período de posse declarado pela autora. Fato este que foi confirmado pela apelante em razões recursais, que destacou o ter exercido a posse inclusive no período em que foi promovida ação de imissão na posse, da qual figurou no polo passivo (fls. 415).

Nesta toada, verifica-se que a posse exercida pela autora não é pacífica, porquanto oriunda de invasão, já que origem diversa não foi demonstrada nos autos. No mais, que houve oposição dos titulares de domínio à posse da área total, que inclui a edificação em que reside a autora.

Assim, não foram preenchidos os requisitos do art. 1.240 do Código Civil, motivo pelo qual mantenho a sentença de improcedência.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica