



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011631-07.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes SILVESTRE ANTONIO XAVIER (JUSTIÇA GRATUITA) e MARILÚCIA LUCAS DA SILVA XAVIER (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente), SIMÕES DE VERGUEIRO E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

COUTINHO DE ARRUDA
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 53011

Apelação nº 1011631-07.2023

Apelante: Silvestre Antonio Xavier e Marilúcia Lucas da Silva Xavier

Apelado: TAB Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ação de reintegração de posse - compromisso de compra e venda de lote urbano - posteriores cessões de direitos e deveres pelos promissários compradores - inadimplemento das prestações - réus, cessionários, ingressaram na posse do imóvel em data anterior ao vencimento da última parcela - posse precária decorrente do compromisso de compra e venda não quitado - ausência de interpelação pela vendedora - inércia diante do inadimplemento dos promissários compradores e cessionários perdurou por mais de 11 (onze) anos do vencimento da última prestação - posse - transmutação - exercício com “animus domini” - possibilidade da alteração - art. 1.203 do Código Civil - usucapião especial urbana caracterizada - arts. 1.240 do Código Civil e 183 da Constituição Federal - tese de defesa acolhida - Súmula nº 237 do STF - ação julgada improcedente - recurso provido para esse fim.

Vistos, etc...

Trata-se de ação de reintegração de posse intentada por **TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra **SILVESTRE ANTÔNIO XAVIER**. Ao relatório de fls. 202/203, acrescenta-se que foi homologada a renúncia quanto aos requeridos indicados às fls. 73/74, e julgada parcialmente procedente a ação. Apelaram os réus sustentando que a posse injusta (violenta/clandestina) passa a ser justa depois de um ano e dia, desde que a violência tenha cessado ou a posse tenha se tornado pública, acrescentando que exercem posse pública, com “animus domini”, desde abril de 2008, e que teriam sido notificados pela autora somente em junho de 2023. Aduzem que a autora permaneceu inerte por mais de 18 (dezoito) anos após o inadimplemento do primeiro promissário comprador do imóvel, tendo transcorrido o prazo prescricional da pretensão de cobrança. Afirmam que os requisitos da usucapião restaram preenchidos, uma vez que ingressaram no imóvel há mais de 16 (dezesesseis) anos, sendo de 20 (vinte) anos o período somando-se a posse dos demais possuidores. Alegam que a posse precária pode transformar-se em posse capaz de gerar a aquisição de propriedade pela usucapião. Subsidiariamente, requerem a fixação de honorários sucumbenciais em razão da improcedência do pedido de aluguéis.

Com contrarrazões, subiram os autos a este Tribunal.

É o **RELATÓRIO**.

Inicialmente, destaque-se que a autora intentou a presente ação de reintegração de posse alegando ser proprietária do imóvel descrito na petição inicial, consistente em lote integrante do loteamento denominado Jardim Maria Luiza I.

Aduz ter tomado conhecimento da ocupação ilícita dos réus, que realizaram acessões sobre o lote de terreno, tendo os notificado extrajudicialmente em junho de 2023 (fls. 36/38).

Em sua defesa, alegam os réus que se encontram estabelecidos no local desde 2008, e que a posse lhes foi transferida por VALDIR FERREIRA, que por sua vez a adquiriu de LUIZ BARBOSA DA SILVA, conforme termos de transferências encartados às fls. 129/132, acrescentando que tanto os possuidores anteriores quanto eles construíram duas casas sobre o terreno.

Invocam a usucapião especial urbana como matéria de defesa, sustentando deterem a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com “animus domini”, sem qualquer oposição, desde 2008, pretendendo comprovar tal afirmação pela juntada do instrumento de transferência já mencionado, além de comprovante de pagamento de IPTU dos anos de 2018 a 2022, contas desde 2015 da CPFL e DAAE, CRV expedido pelo DETRAN em 2011 com o endereço do imóvel, bem como memorial descritivo e planta do imóvel.

Em réplica, alega a autora a inadimplência do compromisso de compra e venda firmado com LUIZ BARBOSA DA SILVA (fls. 176/179), de sorte que a posse exercida passou a ser precária, insuscetível, portanto, de usucapião.

Sobreveio a r. sentença guerreada que considerou o caráter clandestino e precário da posse exercida pelos réus, afastando a tese de defesa (usucapião).

Observe-se que o inadimplemento do compromisso de compra e venda trazido às fls. 176/179, com vencimento da última parcela em maio de 2012, é fato incontroverso nos autos, assim como o é a posse dos réus exercida desde 2008.

Ainda, o instrumento contratual não exigia a anuência da vendedora para a hipótese de cessão de direitos a terceiros, de sorte que, aqui, devem ser reputadas válidos os termos de transferência acostados às fls. 129/132.

É certo que, ao tempo em que os réus alegam ter se estabelecido no imóvel (ano de 2008), havia parcelas vencidas e vincendas do compromisso de compra e venda.

Nesse trilha, a posse dos réus não se revestia, a princípio, de “animus

domini”, tratando-se de posse precária, uma vez que decorrente da cessão dos direitos e deveres do compromisso de compra e venda condicionada ao pagamento integral do preço com termo final ainda não transcorrido.

A respeito:

***“APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual. Procedência. Irresignação dos réus. Exceção de usucapião. Não preenchimento de requisitos. Posse precária vinculada a contrato celebrado entre as partes mediante pagamento. Inadimplência confessa. Situação que não reflete o exercício da posse com 'animus domini' pelos réus (...)*”** (TJSP, Apelação Cível nº 1031382-30.2019, Relator Desembargador Rodolfo Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado, data do julgamento 04/04/24).

“Ação de usucapião especial urbana. Sentença de improcedência. Apelação interposta pelo autor. Pretensão de reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre o imóvel. Impossibilidade. Ausência de preenchimento dos requisitos do artigo 1.240 do Código Civil. Posse 'ad usucapionem' não verificada. Posse derivada de compromisso de compra e venda e, portanto, precária. Inexistência de comprovação de conversão do caráter da posse. Fluência do prazo da usucapião, ademais, que sequer foi iniciada, tendo em vista a postulação de ação de rescisão contratual antes do prazo prescricional decenal pela apelada. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP, Apelação Cível nº 1017049-59.2014, Relator Desembargador Cristiano Jorge, 6ª Câmara de Direito Privado, data do julgamento 29/06/2022).

Observe-se que o art. 1.203 do Código Civil preceitua que, ***“salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”***, salientando-se, ainda, que ***“a jurisprudência do STJ admite a transmutação da posse (de imprópria para própria) em casos excepcionais”*** (STJ, REsp nº 2172585-DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, data do julgamento 10/12/24).

No que atine à transmutação do caráter originário da posse do promitente comprador, colhem-se as lições da Ministra Nancy Andrighi no julgamento do Resp nº 220.200-SP no sentido de que ***“(…) há posicionamento doutrinário e jurisprudencial, antigo, segundo o qual aquele que detém a posse direta em razão de uma relação contratual (como a promessa de compra e venda) com o proprietário, não pode adquirir por usucapião (...)***.

Todavia, ressalva-se a possibilidade de inicialmente existir a posse não própria, como a do locatário, do comodatário, do usufrutuário, etc, e, em ocasião posterior, modificar-se essa situação, passando a existir a posse com 'intenção de dono', pela chamada interservio possessionis.

Para que isto se verifique, deve o possuidor praticar atos que demonstrem o querer agir na condição de proprietário, como a realização de benfeitorias, a interrupção no pagamento dos aluguéis, a desobediência às ordens do

proprietário.

Nesse passo, a e. Quarta Turma do STJ já analisou a aquisição por usucapião, de bem locado, pelo locatário, assentando:

'Admitindo-se que de início tenha havido, mesmo que no plano intencional, a relação locatícia, nada impediria a transmutação da natureza da posse, em decorrência de fatores circunstanciais, notadamente o abandono por parte do proprietário que em nenhum momento cuidou de implementar os cometimentos impostos ao locador, v.g. a instrumentalização da avença; a cobrança dos aluguéis; o manejo das ações cabíveis para reprimir a mora etc. etc.'.

A esse desiderato, tenho como presente e acoplo o entendimento de LENINE LEQUETE, segundo o qual - 'o que possuía como Locatário, por exemplo, desde que tenha repellido o proprietário, deixando de pagar os aluguéis e fazendo-lhe sentir, inequivocadamente a sua pretensão dominial, é fora de dúvida que passou a possuir como dono' (Da Prescrição Aquisitiva, 3ª ed., nº 22, pág. 123). Em consequência, válida, também, a argumentação segundo a qual: 'O animus domini está presente, tanto mais porque, no usucapião o critério para a sua aferição é objetivo, resultando de atos que revelam, ostensiva e cumpridamente, a sinceridade da crença do usucapião em ser dono das terras' (Revista dos Tribunais, vol. 567, pág. 214).

Tomado tudo isso em consideração e tendo-se em conta a situação contextual dos autos, tenho que a decisão divergente melhor aplicou o direito à espécie, porque lastreada em diretriz que melhor revela os requisitos do usucapião extraordinário, assim sintetizada: 'É certo, outrossim, segundo o ensinamento da melhor doutrina, que 'nada impede que o caráter originário da posse se modifique', motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem. 'Assim, a relação locatícia de que cogita a v. sentença é um acontecimento antigo, perdido na noite do tempo, e que foi definitivamente substituído pelo fato atual e incontestado da posse animo domini da autora, que já vem perdurando há muito mais de vinte anos'. (REsp n. 154.733-DF, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ 19/03/2001)

A priori, portanto, inexistente incompatibilidade entre ser possuidor direto, na condição de promitente-comprador do imóvel, e adquirir a propriedade por usucapião, pois há sempre a possibilidade da mudança do caráter de posse não própria para própria.

O Tribunal a quo, apesar de não mencionar, especificamente, ter havido a interversio possessionis, confirmou a sentença, no ponto em que asseverou:

'(...) desde que se tornou cessionária dos direitos decorrentes do

compromisso de venda e compra, a apelante tomou posse do imóvel apontado na inaugural, nele erigindo construções para moradia sua e de seus familiares, além de pagar as prestações do contrato e o imposto predial, pelo que forçoso reconhecer-se sua posse animus domini (...)’ (fls. 487)

Portanto, efetivamente, o reconhecimento do animus domini, através das apontadas atitudes da ora recorrida, não malfere o art. 550 do Código Civil, pois o só fato de a posse originar-se de contrato de promessa de compra e venda não é inconciliável com a existência daquele requisito, já que o caráter originário da posse pode se inverter, consoante anteriormente exposto”.

“In casu”, não há provas de que os cedentes ou os réus foram interpelados pela autora acerca do adimplemento das parcelas do compromisso de compra e venda e, mesmo após o vencimento da última parcela, em maio 2012, os réus permaneceram no imóvel, agindo como se donos fossem, sem qualquer objeção da proprietária, que, ao que tudo indica, abandonou o imóvel por longo período, notificando o réu SILVESTRE somente em junho de 2023, isto é, após mais de 11 (onze) anos do vencimento da última parcela do compromisso de compra e venda.

De seu lado, os réus alegam ter edificado sobre o terreno, o que não foi negado pela autora, além de comprovarem o pagamento do IPTU do imóvel (fls. 133/143), tudo a indicar a transmutação da posse precária decorrente da cessão dos direitos do promissário comprador sobre o imóvel para a posse com “animus domini”.

Consoante se extrai dos arts. 1.240 do Código Civil e 183 da Constituição Federal, a usucapião especial urbana apresenta como pressupostos uma área urbana não superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), posse mansa e pacífica de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, com “animus domini”, imóvel utilizado como moradia do possuidor ou de sua família, e possuidor que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, não lhe tendo sido deferida a **usucapião especial urbana** em outra ocasião (STJ, REsp 1799625-SP).

E, na espécie, diante do aqui exposto, é de se concluir, quanto à questão controvertida, pela transmutação da posse precária, ante as evidências de que os réus passaram a exercer a posse com “animus domini” por período superior a 5 (cinco) anos, devendo, assim, prevalecer a tese apresentada em defesa.

Importa destacar que este Tribunal, em ação de usucapião intentada por possuidora de outro terreno do mesmo loteamento, concluiu no mesmo sentido: **“APELAÇÃO - Usucapião - Sentença de procedência para o fim de declarar o domínio da requerente sobre o imóvel descrito na inicial - Reconvenção improcedente - Inconformismo da demandada - Não acolhimento - Ainda que reconhecida a imprescritibilidade da pretensão relativa à rescisão contratual (cf. prazo do artigo 205 do Código Civil), tal pleito não é cabível em face da autora, ora recorrida, que, aliás, sequer figura como parte no contrato particular de compra e venda objeto do pedido - Ademais, o direito à resolução do contrato (direito pessoal) não se sobrepõe ao direito ao usucapião (que é aquisição de direito real, absoluto, exclusivo e exercitável erga**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

omnes), caso constatados seus requisitos legais - Usucapião urbana - Art. 1.240 do Código Civil e artigo 183, caput, da Constituição Federal - Requisitos presentes - Imóvel urbano de até 250 m², posse mansa, pacífica e ininterrupta por, no mínimo, cinco anos com animus domini - Desnecessários o justo título e a boa-fé - Possuidora que não é proprietária de outro imóvel urbano ou rural - Posse adquirida mediante contrato de cessão de direitos que, a princípio, não daria ensejo à aquisição por usucapião - Contudo, verifica-se que a demandante, no decorrer de mais de 10 anos em que tem permanecido sob a posse do bem, praticou atos demonstrando o querer agir na condição de proprietária, com a realização de acessões e benfeitorias, sendo certo que a requerida, por outro lado, nesse período, não providenciou a cobrança de valores ou a busca pela retomada do bem - Alteração do animus da possuidora, com respaldo no possível abandono pela proprietária - Precedentes - Sentença mantida, ainda que sob outro fundamento - Recurso desprovido” (TJSP, Apelação Cível nº 1003208-68.2017, 8ª Câmara de Direito Privado, data do julgamento 14/07/20).

A esse passo, considerando o entendimento da Súmula nº 237 do STF (“**o usucapião pode ser arguido em defesa**”) e restando aqui configurada a presença dos requisitos da usucapião especial urbana, impõe-se julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Destarte, para tal fim, é de rigor a acolhida das razões recursais, invertendo-se o ônus sucumbencial fixado pelo MM. Juízo “a quo”.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Coutinho de Arruda
Relator