



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089540-09.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CARMELUCIA DA SILVA BISPO (JUSTIÇA GRATUITA), CLEIDE MARIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), IEDA MARIA PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), JOSE MARCOS VIEIRA CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA), JOSE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JOSEMAR VIEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e NOELSON DA CONCEIÇÃO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUCIANA ASSAN GALVÃO DOS SANTOS e LUIZ CLAUDINEI GALVÃO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49274

APEL. Nº: 1089540-09.2018.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

Juiz(a) de 1º grau: Gisela A Wanderley

APELANTE: José Marcos Vieira Cardoso e outros

APELADO: Luiz Claudinei Galvão dos Santos e outro

DJL

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião julgada improcedente. Autores apelam alegando presença dos requisitos para usucapião, incluindo animus domini e decurso do prazo necessário, além de pleitearem indenização por benfeitorias e reembolso de IPTU.

II. Questão em Discussão: verificar se os autores cumpriram os requisitos para a usucapião, especialmente a posse mansa, pacífica e contínua, e se há direito à indenização por benfeitorias e reembolso de IPTU.

III. Razões de Decidir

A usucapião requer posse mansa, pacífica e contínua, além de animus domini. Os autores não provaram fato constitutivo do direito à usucapião, pois a ocupação do imóvel foi por mera tolerância do proprietário. Ação de usucapião não é adequada para pleitear indenização por benfeitorias ou reembolso de IPTU, devendo-se buscar via própria.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A usucapião exige prova de posse mansa, pacífica e contínua, além de animus domini. 2. Questões indenizatórias devem ser discutidas em ação própria.

Recurso improvido

Trata-se de apelação interposta contra a decisão de f. 779/782, que julgou improcedente a ação de usucapião. Sucumbência com os autores, fixados os honorários em 10% do valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Apelam o autores, alegando: (i) estar presentes os requisitos à configuração da usucapião; (ii) inicialmente, foi permitido pelo proprietário do imóvel, ex-empregador dos autores, que vivessem no bem com suas famílias; (iii) findo o vínculo empregatício, o proprietário e ex-empregador “deixou” o imóvel para os demandantes, como parte do pagamento pelos serviços prestados, eis que não tinha condições de honrar com os compromissos da relação de emprego; (iv) presença do animus domini e decurso do prazo necessário à prescrição aquisitiva; (v) fazem jus à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, bem como ao

reembolso dos valores pagos a título de IPTU (f. 785/796).

Recurso respondido (f. 800/806).

É o relatório.

Improcede o inconformismo.

A usucapião é forma originária de se adquirir a propriedade, conforme presentes determinados requisitos, tais como “animus domini”, além da posse mansa, pacífica e contínua por certo período.

A teor do que dispõe a legislação processual, é ônus do autor provar fato constitutivo do seu direito, enquanto é ônus do réu provar fato obstativo, impeditivo ou extintivo do alegado direito do autor.

No caso, em que pese as alegações dos demandantes, não se desincumbiram de provar fato constitutivo do seu direito, conforme constou da fundamentação da sentença (f. 781/782):

“(...) no caso ora em apreço, quanto à origem/causa da posse, consta dos autos que a parte autora narra que “o requerente Noelson da Conceição veio da Bahia, a pedido do proprietário do imóvel, para trabalhar na sua empresa em janeiro de 1990 e trabalhou na empresa até 1999, e depois veio sua família, ora requerentes, e estão morando na residência há mais de 20 anos (...)” (fls. 3); “(...) ainda pré-adolescente, Noelson (...) veio trabalhar na empresa do proprietário do imóvel Sr. Motokazu Yabiku, e logo depois trouxe todos de sua família, onde vieram os irmãos José, Josemar, Jose Marcos e todos foram trabalhar na mesma empresa, sendo que proprietário da empresa, destinou o imóvel ora objeto da lide, como moradia de toda a família.” (fls. 365). Logo, não ficou demonstrada oposição ao proprietário com consequente posse exercida em nome próprio e contra o proprietário, mas, sim, ficou evidenciada a permanência no imóvel a título de mera tolerância, a qual não configura posse ad usucapionem, exercida ao arrepio da vontade do proprietário.

Portanto, inviável a procedência do pedido. No mais, cumpre ressaltar que intimada para produzir provas (fls. 761-762), a parte autora declinou da produção de outras provas (fls. 765), de modo que a interversão da posse, além de nem sequer alegada, não ficou provada.

Por fim, quanto ao pleito de restituição das benfeitorias (fls. 778), trata-se de questão que extrapola o objeto desta demanda e deve ser discutida em ação própria”.

De fato, conforme se depreende da narrativa dos autores (f. 365), admitem os demandantes expressamente que o ex-empregador “destinou o imóvel objeto da lide como moradia para toda a família”.

Logo, não se verifica configuradas as circunstâncias a ensejar o instituto da usucapião, haja vista tolerância do proprietário em relação à ocupação do bem, não havendo prova de que o imóvel fora “deixado” para os autores como parte do pagamento por compromisso de relação de emprego não honrado pelo empregador.

Por fim, a exemplo do que também fora deliberado pela sentença, a ação de usucapião não é o meio adequado a se deduzir pretensão de viés indenizatório, seja pelas benfeitorias, seja pelos valores gastos a título de IPTU, devendo os requerentes buscar a via adequada a tais pretensões.

Majorados os honorários advocatícios para 12% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, ressalvada a gratuidade.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator