



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000326519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026206-22.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MARIA NAÍDE COELHO DE SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ALEX FERNANDO PEREIRA, ELIANE CRISTINA SERAFIM PEREIRA, GILDO SERAFIM PEREIRA JÚNIOR e MARIA DE FÁTIMA DA SILVA PEREIRA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Indeferido o pedido de adiamento. Inscrito para sustentação oral, o Dr. Renato Ferreira da Silva estava ausente no momento do pregão.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1026206-22.2019.8.26.0114

Apelante: Maria Naíde Coelho de Santana

Apelados: Alex Fernando Pereira, Eliane Cristina Serafim Pereira, Gildo Serafim Pereira Júnior e Maria de Fátima da Silva Pereira

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: Campinas

Voto nº: 185

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO URBANO. NÃO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião urbano em que a autora alega posse mansa e pacífica de imóvel por mais de 15 anos, sem oposição, com "animus domini". Réus contestam, alegando que a posse é precária, decorrente de comodato verbal, e pedem reintegração de posse em sede de reconvenção.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se a posse exercida pela autora configura usucapião, considerando a alegação de comodato verbal pelos réus, *seus sogros* e (ii) se há cerceamento de defesa e revelia dos réus.

III. Razões de Decidir

3. Não houve cerceamento de defesa, pois os documentos nos autos são suficientes para o julgamento.

4. A revelia dos réus não implica procedência automática da demanda, devendo ser analisadas as provas produzidas. A posse da autora é caracterizada como precária, por mera permissão dos proprietários, sem "animus domini".

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A posse precária, por mera permissão, não é apta a gerar o direito à usucapião, e por consequência, o pedido reconvenicional de reintegração de posse merece acolhida, não sendo medida desproporcional 2. A revelia não implica procedência automática da demanda. 3. Não houve cerceamento de defesa, pois a prova documental é suficiente para o julgamento do mérito.

Trata-se de ação de usucapião urbano, em que a parte autora, em

síntese, alega que mantém posse mansa e pacífica do imóvel objeto da matrícula 430.72, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, há mais de 15 anos. Aduz, dessa forma, que estão presentes os requisitos para pleitear a usucapião do imóvel, não havendo qualquer óbice para tanto. Pleiteia, assim, a expedição de mandado de averbação para registro na matrícula.

Deferida justiça gratuita à parte autora (fls. 275).

Manifestação da Fazenda Estadual, demonstrando desinteresse no feito (fls. 314/315).

Manifestação da Fazenda Municipal, manifestando igual desinteresse (fls. 324).

Contestação ofertada pelos réus a fls. 326/350, aduzindo, primeiramente, litigância de má fé da autora. Alegam que o imóvel pertencia a ré Maria de Fátima e seu marido, já falecido. Afirmam que a autora e o réu Alex decidiram se casar e vieram a morar no imóvel em questão, emprestado pelos reais proprietários. Aduzem tratar-se de bem do acervo hereditário, não tendo cabimento o pleito da autora. Postulam, inclusive, em sede de reconvenção, a reintegração de posse do imóvel, pois a autora recusa-se a deixar o bem após o divórcio do réu Alex. Defendem que o tempo que a autora vem exercendo a posse do imóvel não exclui, nem poderia excluir, a posse indireta dos proprietários, não induzindo posse os atos de mera permissão de uso ou tolerância, tratando-se de posse precária. Assim, argumentam que não existe interesse de agir da autora, eis que mera comodatária, tratando-se de pessoa com vínculo familiar por afinidade e ciente da propriedade dos réus.

Réplica às fls. 496/506.

Certidão de fls. 548/549, demonstrando a regular citação de todos os réus/confrontantes, inclusive os réus incertos por edital.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Manifestação da Fazenda Estadual (fls. 555), mais uma vez não possuindo interesse na ação.

Fazenda Nacional (fls. 558) também não demonstrou interesse no feito.

Instadas as partes a especificarem provas (fls. 597), a requerente e os requeridos postularam pela produção de prova oral (fls. 601/602).

Sobreveio, então, sentença de improcedência da demanda e procedência da reconvenção (fls. 605/611).

Embargos de declaração interpostos pela parte autora (fls. 614/617) rejeitados (fls. 618).

Insurgência da parte autora (fls. 621/630), pleiteando a reforma da r. sentença, alegando, em caráter preliminar, cerceamento de defesa e aplicação do efeito da revelia aos requeridos e, no mérito, que sejam reconhecidos os requisitos para concessão de usucapião, ou, subsidiariamente, que haja a reforma da sentença no que tange à reintegração de posse dos apelados, com a manutenção da apelante e dos filhos na posse do bem imóvel.

Houve contrarrazões (fls. 636/641 e fls. 643/662).

Recurso tempestivo e sem preparo, uma vez que a parte autora é beneficiária da Justiça Gratuita (fl. 275).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 671).

É o relatório.

VOTO.

Indefere-se o pedido de adiamento, uma vez que há compatibilidade entre os horários desta sessão e da audiência de tentativa de conciliação designada,

cumprindo observar que se trata de solenidade na forma telepresencial, de forma que possível a participação do advogado de outra comarca.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, insta consignar que não assiste razão à parte autora quanto à preliminar de cerceamento de defesa alegada.

Assim é porque, apesar de ter postulado a produção de prova oral, não foi demonstrada a pertinência de tal medida para o enfrentamento do mérito.

Além disso, frise-se que os documentos acostados aos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia.

Pontue-se, nesta questão, que a “a prova tem como objeto os fatos deduzidos pelas partes, tem como finalidade a formação da convicção em torno desses fatos e como destinatário o juiz, visto que ele é que deve ser convencido da verdade dos fatos já que ele é que vai dar solução ao litígio” (Jurid XP, 21ª Ed., Comentário ao art. 332 do Código de Processo Civil).

Logo, “o juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar aquelas necessárias à formação de seu convencimento” (STJ, REsp n. 431058/MA, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 23/10/06).

Dessa forma, evidente que não houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do feito, não havendo nulidade da sentença a ser decretada.

Rejeito, pois, a preliminar arguida.

Quanto à preliminar de revelia dos apelados, extrai-se dos autos que ingressaram com incidente de oposição em 13/8/2019, extinto sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, VI, CPC.

Assim, considerando que tomaram ciência da ação principal no ato de interposição do incidente de forma equivocada, o prazo para contestação passou a correr da referida data, nos termos do art. 239, § 1º, CPC e, tendo juntado a peça defensiva nos autos de usucapião apenas em 07/02/2020, fato é que se operou a

revelia.

Contudo, em que pese a revelia constatada, esta implica apenas presunção relativa de veracidade dos fatos alegados na inicial, não gerando necessariamente a procedência da demanda de forma automática,, devendo ser analisado o caso concreto e os elementos produzidos, o que será apreciado junto ao mérito.

Ausente, ademais, a configuração de litigância de má fé pela parte autora, alegada em sede de contrarrazões, uma vez que o recurso interposto não possui caráter infundado ou protelatório, mas, tão somente, possibilita o exercício do direito de defesa, sendo indevida a multa requerida em sede contrarrazões.

Do mesmo modo, não houve violação ao princípio da dialeticidade, pois o recurso, embora reitere diversas matérias já expostas pela requerente, impugna suficientemente os fundamentos da sentença.

Passo ao mérito.

A autora pretende que seja decretado o usucapião do imóvel matrícula 43072, alegando posse mansa e pacífica do bem há mais de 15 (quinze) anos, sem qualquer oposição.

Ocorre que dos autos depreende-se que a apelante passou a residir no imóvel usucapiendo *com seu ex-marido* (réu Alex) mediante *contrato de comodato verbal, entabulado com os proprietários do imóvel, ex-sogros* (ré Maria de Fátima e Gildo, já falecido), conforme se vê da matrícula do imóvel às fls. 389/394, fato que a autora tinha plena consciência.

Dessa forma, *tratou-se de mera permissão ou tolerância pelos reais proprietários* para que a autora residisse no local, junto com o ex-marido e filhos, não havendo que se falar em “animus dominis”.

Nesse sentido, dispõe o art. 1208, CC: “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ademais, o fato das contas estarem no nome de autora em nada altera as conclusões supramencionadas, uma vez que ela tinha plena ciência de que residia no imóvel por ato de liberalidade dos proprietários, inclusive consta a fls. 397/416 que o pagamento de boletos de IPTU foram realizados pela proprietária Maria de Fátima, infirmo ainda mais, repita-se, a tese autoral de “animus dominis”.

Pontue-se, ainda, que houve notificação dos requeridos (fls. 482/485), para que a autora desocupasse o imóvel, pois pretendiam aliená-lo, dando a opção de compra para a apelante, o que demonstra que jamais tiveram a intenção de abdicar do imóvel, havendo, como já dito, uma mera permissão.

Em casos próximos, assim decidiu este E. Tribunal, inclusive esta Colenda Câmara:

Usucapião e reintegração de posse. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Imóvel adquirido pelo réu para que sua genitora fosse cuidada pela filha, que nele passou a residir ao lado do marido. Tolerância do proprietário à utilização do bem para moradia da irmã e do cunhado depois do falecimento da mãe. Atos de mera permissão e tolerância que não induzem posse (art. 1.208, CC). Inexistência de alteração do ânimo da posse após o momento em que a genitora veio a falecer, inferindo-se que o contrato de comodato continuou vigente por prazo indeterminado (art. 1.203, CC). Pagamento de contas de água e energia e depoimentos de vizinhos insuficientes para esta finalidade. Cartas anexadas aos autos nas quais o requerido pleiteia a devolução da casa para que pudesse vendê-la, demonstrando que jamais abdicou do domínio e que havia uma mera permissão para que os familiares residissem no local. Ausência de "animus

domini". Inviabilidade do reconhecimento da usucapião no caso em tela. Sentença mantida. Honorários advocatícios sucumbenciais majorados para 15% do valor atribuído à causa (art. 85, §11, CPC), observada a gratuidade concedida aos recorrentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1005231-50.2018.8.26.0619; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 4ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 11/07/2022; Data de Registro: 11/07/2022)

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Insurgência em face da sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária. Alegações de cumprimento do lapso temporal na posse, posse mansa e pacífica, assim como o preenchimento dos demais requisitos. Descabimento. Ausência de animus domini. Posse mansa e pacífica não configurada, vez que há comprovação de oposição do outro herdeiro (ação de extinção de condomínio). Atos de mera tolerância e permissão que não autorizam a aquisição do domínio. Posse ad usucapionem não demonstrada. Preliminar de cerceamento de defesa afastada, pois a matéria controvertida é unicamente de direito, dispensando a produção de outras provas além da documental. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1079431-62.2020.8.26.0100; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – Sentença de improcedência – Irresignação que não comporta provimento – Preliminar de cerceamento de defesa pelo irregular julgamento antecipada da lide afastada - Elementos suficientes nos autos para o convencimento do órgão julgador - Prova testemunhal que se mostra despcienda para o deslinde da controvérsia – Mérito - Ausente demonstração pela parte autora da posse mansa e pacífica do bem com animus domini – A posse exercida por mera tolerância ou permissão inviabiliza a configuração da usucapião - Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010625-60.2020.8.26.0007; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

Causa estranheza, outrossim, que a notificação para desocupação do imóvel tenha sido recebida em 10/7/2019 e a presente ação tenha sido distribuída em 12/07/2019, de modo que, além de atitude contraditória, caracterizou-se o esbulho, pois, apesar de notificada, deixou escoar o prazo e permaneceu no imóvel.

De rigor, portanto, a reintegração dos réus na posse do imóvel objeto do litígio, conforme bem determinado pelo juízo *a quo*, não havendo que se falar em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

medida desproporcional, até mesmo porque já se passou longo período desde a notificação, tempo suficiente para a busca de outro local para estabelecer moradia.

De igual modo, a título de exemplo, são os precedentes deste Tribunal em casos análogos:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Bem imóvel - Sentença de procedência – Apelo da requerida, filha da autora – Pretensão de concessão de efeito suspensivo ao apelo – Hipótese que decorre de lei (art. 1.012 do CPC), além de prejudicada a análise diante do processamento do presente recurso – Pedido de tutela de urgência para suspensão da ação de reintegração, em razão da situação de vulnerabilidade social e econômica, além do ajuizamento anterior de ação de usucapião – Não acolhimento – Ação de reintegração que versa sobre a posse do bem e a de usucapião sobre a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal – MÉRITO – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 561 do CPC – Comodato verbal sem prazo determinado – Prova oral, colhida em audiência de instrução e julgamento, corrobora a tese inicial da existência de contrato verbal de comodato entre a autora e sua filha, ora requerida – Elementos dos autos que demonstraram a ocupação como mera permissão ou tolerância da proprietária, não servindo para caracterizar a aquisição da propriedade, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil – Notificação para desocupação voluntária – Não atendimento – Esbulho configurado – Precedentes – Reintegração de posse

pertinente – Sentença mantida, com majoração da verba honorária (Tema 1059/STJ), observada à gratuidade processual concedida à requerida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1502939-58.2023.8.26.0005; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

Apelação. Reintegração de posse. Comodato. Posse precária. Comprovação nos autos da propriedade do imóvel por parte da apelada, bem como a constituição do comodato em favor da parte apelante e a notificação de sua extinção. Procedência da ação que persiste ante o esbulho caracterizado. Benfeitorias realizadas às expensas do apelante. Inexistência da alegada nulidade da r. sentença. Majoração da verba nos termos do art. 85, §11º, do CPC. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1015660-47.2018.8.26.0564; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2021; Data de Registro: 15/03/2021).

Logo, tendo em vista as circunstâncias apresentadas e os documentos carreados aos autos, não merece qualquer reparo a sentença guerreada.

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso interposto pela autora e, por consequência, majoro os honorários advocatícios a 12%



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC, observada a gratuidade outrora concedida à recorrente.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR