



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000328936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003080-76.2020.8.26.0220, da Comarca de Guaratinguetá, em que é apelante NEUSA MARIA SASSA, é apelado MARCELO REGINALDO GALVÃO CREMIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32333
Apelação Cível nº 1003080-76.2020.8.26.0220
Comarca: Guaratinguetá (2ª Vara)
Juiz(a): Juliana Salzani
Apelante: Neusa Maria Sassa
Apelado: Marcelo Reginaldo Galvão Cremio

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião proposta pela apelante, visando regularizar o domínio de imóvel que alega ter possuído de forma contínua, pacífica e com animus domini por mais de 30 anos.

2. Sebastião Cremio, alegado companheiro falecido da apelante, era o possuidor do imóvel, conforme contrato de compra e venda firmado exclusivamente em seu nome e datado de 1975, demonstrando animus domini e o configurando como real posseiro.

3. A declaração de convivência firmada unilateralmente pela apelante após o falecimento de Sebastião é prova suficiente de união estável ou vínculo matrimonial para fins de composse. O levantamento planimétrico apresentado foi elaborado após o falecimento, não comprovando posse anterior.

4. Com o falecimento de Sebastião em 2017 e a propositura da ação em 2020, não há tempo hábil para usucapião, conforme art. 1.238 do Código Civil.

5. R. Sentença que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido.

Legislação citada: Código Civil, art. 1.238. CPC, art. 85, §8º e §11.

Jurisprudência citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.230.818/RO, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 29/5/2023; TJSP, Apelação Cível 1112686-79.2018.8.26.0100, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 18/11/2024; TJSP, Apelação Cível 1001813-41.2021.8.26.0218, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. 18/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1012760-63.2020.8.26.0001, Rel. Galdino Toledo Júnior, j. 17/09/2024.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 254/260), cujo relatório adota-se, que julgou improcedente a “Ação de Usucapião”, proposta por Neusa Maria Sassa.

Condenou, ainda, a parte autora ao pagamento de custas processuais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

e honorários advocatícios fixados por equidade no importe de R\$ 500,00, nos termos do artigo 85, §8º, observando-se ser parte beneficiária da gratuidade judiciária.

Apelação da autora Neusa Maria Sassa (fls. 267/275). Insurge-se a apelante sustentando, em síntese, que: a) a apelante ingressou com ação de usucapião visando regularizar o domínio do imóvel que possui de forma contínua, pacífica e com *animus domini*, há mais de 30 anos; b) desde o início da posse, a agravante vem exercendo seus poderes como possuidora, realizando melhorias no imóvel e promovendo sua manutenção; c) essas ações são demonstrações claras do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade, consolidando o caráter legítimo da posse; d) a posse da apelante foi adquirida de forma legítima por meio de contrato particular de compra e venda firmado em 1975 entre o Sr. Sebastião Cremio, seu companheiro, e o Dr. Giorgio Giorgi, não havendo qualquer ato de violência, clandestinidade ou precariedade na origem ou durante o exercício da posse; e) mesmo que a apelante tenha vindo a residir com o Sr. Sebastião apenas em 2004, após 29 anos da aquisição do imóvel, tal fato não descaracteriza a posse exercida, eis que o lapso transcorrido entre 2004 e 2020 (data do ajuizamento da demanda) perfaz 16 anos, período suficiente para configurar a usucapião extraordinária; f) o imóvel é usado como moradia da apelante, o que reduziria o prazo necessário para 10 anos.

Requer, por fim, que a r. sentença seja reformada para julgar procedente a ação de usucapião.

Contrarrazões de apelação apresentadas às fls. 279/284.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) A r. sentença recorrida foi proferida nos seguintes termos (fls. 254/260):

“É o relatório.

Fundamento e decidido.

Inicialmente, constato a ausência de atribuição de valor à causa na petição inicial. Assim, em observância ao disposto no art. 292, § 3º, do Código de Processo Civil, arbitro o valor da causa em R\$ 1.406,40 (mil e quatrocentos e seis reais e quarenta centavos, tomando por base o montante do IPTU, conforme documento acostado às fls. 35, tendo em vista a não apresentação do valor venal do imóvel.

Presentes os pressupostos processuais e os requisitos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

admissibilidade da demanda, passo ao exame do mérito.

Os pedidos são improcedentes.

Trata-se de ação de usucapião proposta por Neusa Maria Sassa, visando obter o domínio do imóvel, sob o argumento de que o Sr. Sebastião Cremio, seu companheiro falecido, teria adquirido o terreno de Giorgio Giorgi, por meio de contrato particular, sem que houvesse regularização do registro formal.

Contudo, conforme os elementos dos autos, o Sr. Sebastião era efetivamente o possuidor do imóvel em questão. O contrato de compra e venda, datado do ano de 1975, que tem o seu nome como comprador, não apenas evidencia a existência de um título formal, mas também revela uma intenção clara de adquirir o imóvel, demonstrando o *animus domini*, elemento essencial para a caracterização da posse qualificada.

Além disso, a responsabilidade do Sr. Sebastião pelo pagamento regular dos impostos, como o IPTU, conforme documentos de fls. 33/35 reforça a caracterização de sua posse, sem qualquer oposição do proprietário registral. Tal fato configura uma exteriorização concreta de sua intenção de ser reconhecido como proprietário do imóvel, o que, ao que tudo indica não foi contestado por possíveis interessados até o seu óbito.

Ademais, a requerente foi morar, efetivamente, no imóvel em 2004, ou seja, 29 anos depois do início da posse do Sr. Sebastião, conforme atesta a testemunha arrolada pela requerente aos 55s:

Pergunta à testemunha Maria Aparecida Alkimin: “a senhora se recorda quando a dona Neusa foi morar com ele?”.

Resposta: “Olha, a partir de setenta seis, aos finais de semana, ela ia lá, mas definitivamente ela mudou a partir de dois mil e quatro.”.

Em conclusão, observa-se que a requerente não preenche os requisitos legais para a usucapião do imóvel em questão.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a caracterização da posse para fins de usucapião exige uma demonstração clara e inequívoca da intenção de possuir o bem como proprietário. Vejamos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA NA ORIGEM. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. MERA DETENÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE. SÚMULA 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO E PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Discussão sobre preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária. 2. “Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade” (REsp 1.644.897/SP, Relator

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta turma, julgado em 19.3.2019, DJe de 7.05.2019). 3. No que tange ao animus domini, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso, porque, a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de posse ad usucapionem). 4. No caso em questão, o Tribunal de origem concluiu que a posse da ora agravante, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem. 5. Por isso, concluir em sentido diverso - a fim de verificar se houve preenchimento dos requisitos e que os atos exercidos não foram de mera tolerância do proprietário para que haja possibilidade de se declarar a usucapião e, por consequência, verificar o acerto ou não da demarcação realizada pelas instâncias de origem - claramente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ. 6. Nos termos do entendimento desta Corte Superior, não se conhece do recurso pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, tendo em vista que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, 7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.230.818/RO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.). Grifo nosso.

Desse modo, conforme se verifica do conjunto probatório apresentado nos autos, a requerente padece dos requisitos necessários para a aquisição da posse por meio da usucapião.

Ademais, é de se verificar que o único documento por ela apresentado, o levantamento planimétrico de fls. 16/17, foi elaborado apenas após o falecimento do Sr. Sebastião em 16 de junho de 2020, fato este que impede a comprovação de qualquer posse ou domínio anterior à morte de Sebastião, reforçando a falta de elementos suficientes para configurar a posse qualificada exigida para a usucapião.

Pontuo também que eventuais vínculos pessoais entre a requerente e o Sr. Sebastião, que poderiam ter relevância na análise da intenção de posse, tais como existência de matrimônio ou existência de união estável, não podem ser examinados neste processo, devendo ser buscada, se o caso, por meio da via processual adequada.

Destaque-se que a declaração marital, assinada apenas pela requerente e elaborada após o falecimento de Sebastião, não é suficiente para comprovar a existência de uma união estável ou de qualquer vínculo matrimonial válido para os fins pretendidos, tampouco para que se pudesse reconhecer o exercício de eventual composesse do imóvel pela requerente ao longo do período que residiu no imóvel antes do óbito do real posseiro.

Portanto, é caso de improcedência do pedido de usucapião.

Com relação à alegação da litigância de má-fé por parte da autora,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

esta não merece acolhimento, eis que não restou bem delineada qualquer das condutas enumeradas no artigo 80 do Código de Processo Civil, que pudesse autorizar a aplicação das penalidades previstas no artigo 81 do mesmo diploma legal, razão pela qual indefiro o pedido.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na inicial da ação de usucapião, resolvendo o mérito da demanda.

Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo por equidade, no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos termos do artigo 85, §8º do CPC, observando-se quanto a exigibilidade por ser a parte beneficiária da justiça gratuita.

Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária, caso possua advogado, para oferecer resposta, no prazo de 15 dias.

Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso apelação.

Sentença publicada nesta data, com a liberação nos autos digitais. Dispensado o registro, nos termos do art. 72, § 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Transitado em julgado, façam-se as anotações necessárias no sistema e arquivem-se os autos.”

II) Em que pese o inconformismo ora aduzido, é caso de integral manutenção da r. sentença ora recorrida.

Como bem salientado pela MM. Magistrada na origem: “o Sr. Sebastião era efetivamente o possuidor do imóvel em questão. O contrato de compra e venda, datado do ano de 1975, que tem o seu nome como comprador, não apenas evidencia a existência de um título formal, mas também revela uma intenção clara de adquirir o imóvel, demonstrando o *animus domini*, elemento essencial para a caracterização da posse qualificada.”

O contrato de compra e venda foi acostado aos autos às fls. 11/14. Há comprovantes de pagamento de IPTU, todos eles em nome exclusivo do falecido (fls. 33/35).

A declaração de convivência entre a apelante e Sebastião foi firmada unilateralmente pela apelante e juntada à fl. 28.

Como bem ressaltado pela MM. Magistrada, a declaração marital



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

elaborada após o falecimento de Sebastião não se mostra prova hábil a comprovar a existência de união estável ou para reconhecer qualquer vínculo matrimonial para os fins pretendidos.

E não só. Nos termos da própria declaração trazida pela apelante, o relacionamento entre as partes teria se iniciado em 1976, momento posterior à aquisição exclusiva do imóvel por Sebastião.

De qualquer maneira eventual discussão sobre a natureza do vínculo havido entre a apelante e Sebastião para fins de eventual reconhecimento de composesse do imóvel pela requerente durante o período em que residiu nele antes do óbito real do possessor deve se dar em autos próprios e não no presente processo.

III) Com o falecimento do real possessor, Sebastião, em 2017 e a propositura da ação em 2020, deve-se reconhecer que não existe tempo hábil para a aquisição por usucapião da propriedade, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

O único documento apresentado pela apelante em seu nome, o levantamento planimétrico (fls. 16/17), foi elaborado em 16 de junho de 2020, após o falecimento de Sebastião.

Tal documento não permite o reconhecimento de qualquer posse ou domínio pela apelante, anterior ao falecimento.

Diante disso, reforça-se a ideia de estarem ausentes elementos suficientes para configurar a posse qualificada para a usucapião.

IV) Não é demais ressaltar que a posse para fins de usucapião exige demonstração clara e inequívoca da intenção de possuir o bem como proprietário durante certo lapso temporal, o que se mostra ausente no caso em comento.

Observe-se que a “posse qualificada, apta a ensejar a usucapião (*possessio ad usucapionem*), há de observar certos requisitos: (i) ser exercida com intenção de dono (*cum animo domini*), demonstrada no comportamento do possuidor de ter a coisa como sua; (ii) ser contínua; e (iii) sem oposição.”

Os documentos trazidos aos autos e as provas produzidas não permitem o atendimento ao requisito de demonstração clara e inequívoca da intenção de possuir o bem como proprietário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

A mera detenção ou a tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião, conforme se verifica na jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame Ação de usucapião extraordinária, alegando a autora posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 1987, sucedendo a posse de sua genitora. A sentença julgou improcedente o pedido. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em verificar: (i) a existência de posse com animus domini por parte da autora; e (ii) se a posse é precária, caracterizada por comodato verbal ou mera tolerância da requerida. III. Razões de decidir A autora não demonstrou que seus genitores adquiriram a posse do imóvel com animus domini. A prova indica que a autora ocupou o imóvel por mera autorização da requerida, que emprestou o imóvel para utilização da irmã e família, caracterizando posse precária. A alegação de pagamento de contas de água e luz não comprova a inversão do animus da posse. A ausência de ato inequívoco que indique a negação do direito da proprietária impede reconhecimento da usucapião. IV. Dispositivo e tese 8. Negado provimento ao recurso, mantendo a sentença de improcedência. 9. Tese de julgamento: "1. A posse exercida com base em comodato ou mera tolerância não gera usucapião. 2. A inversão do animus da posse deve ser comprovada por ato inequívoco." (TJSP; Apelação Cível 1112686-79.2018.8.26.0100; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 18/11/2024; Data de Registro: 18/11/2024)

“APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Posse mansa e pacífica, com "animus domini", não caracterizada. A posse exercida por mera permissão ou comodato verbal não induz à prescrição aquisitiva. Autor e seus familiares que foram residir no imóvel com autorização dos proprietários, seus avós paternos, situação que perdurou até o falecimento de sua avó em 2019, quando os demais herdeiros entraram com inventário para partilhar o bem. Precariedade de forma a inadmitir a usucapião. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1001813-41.2021.8.26.0218; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guararapes - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024)

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores - Posse precária, decorrente de mera



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

autorização e permissão dos genitores, com quem os autores residiram conjuntamente até 2018 - Posse sem ânimo de dono e que passou a ser exclusiva a partir de 2018 - Lapso temporal de 10 anos não observado - Questões atinentes à declaração da genitora deverão ser dirimidas no inventário e não influenciam no deslinde da presente ação - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1012760-63.2020.8.26.0001; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)

V) Portanto, diante de todos esses fundamentos, deve a r. sentença ser mantida em sua integralidade.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios para R\$ 700,00, obedecida a gratuidade judiciária concedida na origem.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)