



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332083

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001892-82.2017.8.26.0372, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante GML - NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados ERIK FAGUNDES DE ARRUDA LOBO (HERDEIRO), SÁFIA MAYARA FAGUNDES LOBO (HERDEIRO) e TAIS HELENA DE ARRUDA LOBO OLIVEIRA (HERDEIRO).

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 sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8875

Apelação nº 1001892-82.2017.8.26.0372

Comarca: Monte Mor

Apelante: GML - Negócios e Participações Ltda

Apelados: Erik Fagundes de Arruda Lobo, Thaís Helena de Arruda Lobo de oliveira e Sofia Mayara Fagundes Lobo (em substituição à falecida Neusa Fagundes Lobo).

Juiz(a): Dr(a). Gustavo Nardi

Apelação. Ação de usucapião extraordinário. Pretensão de reconhecimento de domínio embasado em posse exercida desde 1994. Sentença de procedência. Recurso da ré. Caso em que o acervo probatório coligido aos autos é suficiente para comprovar que os autores exercem a posse do imóvel descrito na petição inicial desde 1994, sem oposição dos proprietários anteriores. Circunstância da falecida autora ter sido proprietária de outro imóveis que não impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva prevista no art. 1.238 do C.C., como no caso dos autos, uma vez que apenas nas modalidades de usucapião especial urbana, especial rural e coletiva é exigido que o usucapiente não seja titular de um segundo imóvel. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela ré em face da r. sentença de fls. 294/298, cujo relatório fica adotado, que julgou procedente a ação para reconhecer a aquisição da propriedade pelos autores sobre o imóvel descrito na petição inicial.

Pela sucumbência, a ré foi condenada a arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em

20% do valor da causa.

Inconformada, insurge-se a ré, alegando, em linhas gerais, que o acervo probatório coligido aos autos é insuficiente para comprovar a prescrição aquisitiva dos autor sobre o imóvel “sub judice”. Alega, ainda, que a falecida autora era proprietária de diversos imóveis, o que torna inviável a aquisição de imóvel por usucapião.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 434/439.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário em que a falecida autora Neusa Fagundes Logo alega que ocupa o imóvel descrito na petição de forma mansa e pacífica desde 1994, após celebrar negócio de promessa de compra e venda de imóvel e pagar o preço estipulado.

Encerrada a instrução processual, sobreveio a sentença de procedência da ação.

Pois bem.

É certo que a ação de usucapião é meio pelo qual se obtém direito à propriedade de um bem através da posse por tempo prolongado e ininterrupto, ou seja, a transformação da posse em domínio, pelo transcurso de tempo, depois de satisfeitos os requisitos previstos na lei.

Na hipótese em apreço, o acervo probatório coligido aos autos é suficiente para comprovar que os autores, somada a posse da falecida autora Neusa Fagundes Lobo, exercem a posse do imóvel descrito na petição inicial desde 1988, sem oposição dos proprietários anteriores, nos termos do artigo 1.238, do Código Civil.

Isso porque, conforme bem observou o MM. Juiz sentenciante: “*Os autores demonstraram, à exaustão, que exercem a posse mansa e pacífica desde a data de aquisição do imóvel, em 1994. Assim, comprovando o justo título, bem como os demais documentos juntados com a exordial às fls. 16/91, demonstraram que a autora falecida construiu sua residência no imóvel, ali passando a residir.*” (verbis, cfr. fls. 296).

Por outro lado, a circunstância da falecida autora ter sido

proprietária de outro imóveis não impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva prevista no art. 1.238 do C.C., como no caso dos autos, uma vez que apenas nas modalidades de usucapião especial urbana, especial rural e coletiva é exigido que o usucapiente não seja titular de um segundo imóvel.

A propósito, Benedito Silvério Ribeiro assim se pronunciou sobre o tema: *“tem-se dito, e a jurisprudência dos tribunais pátrios endossa o entendimento, de que a ação de usucapião não compete apenas ao possuidor sem título algum de propriedade, mas também àquele que o tenha, todavia, insuscetível de assegurar-lhe o domínio”* (Tratado de Usucapião, Saraiva, V. 1, p. 209).

Nesse sentido, tem-se o seguinte julgado desta Egrégia Corte:

“USUCAPIÃO Art. 1.238, parágrafo único, CC/2002 Usucapião extraordinária com posse-trabalho Irrelevância de os autores serem proprietários de outro imóvel Posse-trabalho, que reduz em cinco anos o prazo aquisitivo, exige comprovação da utilização do imóvel como moradia ou de ter o possuidor feito benfeitorias relevantes Provas dos autos demonstraram a existência de posse socialmente qualificada, que reduz em cinco anos o período aquisitivo Ação procedente Recurso provido.” (TJSP; **Apelação Cível 9000007-17.2011.8.26.0400; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 27/06/2013; Data de Registro: 02/07/2013)**

Portanto, considerando que restou demonstrado o preenchimento integral dos requisitos para o deferimento da modalidade de usucapião prevista no artigo 1.238 do Código Civil, de rigor a manutenção da sentença recorrida.

Por fim, deixa-se de arbitrar os honorários relativos à fase recursal, nos termos do § 11 do art. 85 do Estatuto de Ritos de 2015, eis que não estão preenchidos todos os requisitos estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ, ocorrido em 04.04.2017.

De fato, o julgado retro aludido definiu os requisitos necessários para o arbitramento de honorários advocatícios recursais, os quais devem ser preenchidos cumulativamente. São eles: a) o não conhecimento integral ou não provimento do recurso, pelo relator monocraticamente ou pelo órgão colegiado; b) a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

verba honorária sucumbencial deve ser devida desde a origem no feito em que interposto o recurso; e **c) o não atingimento dos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/15.**

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator