



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000230-63.2019.8.26.0453, da Comarca de Pirajuí, em que é apelante MARCELO NORONHA ESCALIANTE, são apelados AZIZE MADI DE GODOY e KARLA ANTONELA MADI DE GODOY RUIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Pirajuí

Apelação n. 1000230-63.2019.8.26.0453

Apelante: MARCELO NORONHA ESCALIANTE

Apelada: ESPÓLIO DE MADDI MADDI e outros

Voto n. 12305

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária. O apelante alega posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por mais de 30 anos, com realização de melhorias e pagamento de tributos, contestando a validade de contrato de locação apresentado pelo apelado. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se o apelante comprovou os requisitos legais para a usucapião extraordinária, conforme o artigo 1.238 do Código Civil, especialmente a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono. III. Razões de Decidir 3. O único documento anexado aos autos é uma conta de luz de 2018, insuficiente para comprovar os requisitos temporais e materiais da usucapião. 4. As declarações testemunhais não comprovaram o animus domini, e o contrato de locação apresentado pelo apelado não foi invalidado pelo apelante. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária exige comprovação de posse contínua e sem oposição, com ânimo de dono, por 15 anos. 2. A ausência de provas robustas impede o reconhecimento da usucapião. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238. CPC, art. 85, § 11; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1020432-19.2014.8.26.0071, Rel. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez, j. 21/12/2020.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 470/473, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o apelante comprovou que a posse do imóvel por seus pais, e, subsequentemente, por ele mesmo e seus familiares, preencheu todos os requisitos legais de posse mansa, pacífica e ininterrupta, que a documentação apresentada e as testemunhas confirmam que o imóvel sempre foi mantido e administrado como propriedade privada, com reformas e melhorias substanciais realizadas pelo apelante e sua família, reforçando a permanência e o cuidado com o bem. Aduz que o contrato de locação apresentado pelo apelado é contestado pelo apelante e que não há evidências de pagamentos de aluguel. O apelante alega que nunca se tratou de uma permissão de uso, e que juntamente com seus pais sempre exerceram a posse como proprietários, com os encargos e

tributos pagos, as reformas realizadas e os pagamentos de IPTU demonstram a intenção de manter e valorizar o imóvel, não como meros administradores, mas como proprietários efetivos (fls. 484/490).

Recurso tempestivo, isento de preparo por ser o apelante beneficiário da gratuidade processual e com apresentação de contrarrazões (fls. 494/498).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por APARECIDA NORONHA ESCALIANTE, posteriormente substituída por seu espólio, representado por seu herdeiro, MARCELO NORONHA ESCALIANTE em face de MADDI MADDI, posteriormente também substituído por seu espólio, representado por sua herdeira, AZIZE MADI DE GODOY, conforme relatório em razão do exercício da posse mansa, ininterrupta e pacífica há mais de 30 anos sobre lote de terreno urbano adquirido do réu por ela e por seu falecido esposo, em março de 2012, por meio de contrato verbal de compra e venda. Informou que nele construíram duas casas, ainda não averbadas. Alegou que sempre cuidou do imóvel e arcou com todas as suas despesas e tributos.

São requisitos da usucapião extraordinária prevista no artigo 1.238 do Código Civil: posse mansa e pacífica, transcurso de lapso temporal de quinze anos, ânimo de dono e coisa hábil. O prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Na lição de FLÁVIO TARTUCE: “Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.” (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião, dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título.

Conforme será demonstrado adiante, os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil não foram devidamente comprovados

nos autos.

O único documento anexado aos autos é uma conta de luz de fevereiro de 2018, o que não é suficiente para comprovar os requisitos temporais e materiais necessários para a usucapião. O apelante não juntou os comprovantes de contas de consumo ou de IPTU, como alega ter pagado, nem comprovou as benfeitorias que realizou no imóvel.

Embora as declarações de fls. 340/343 tenham sido uníssonas em afirmar a posse do apelante e sua família por mais de 40 anos, não comprovaram o *animus domini*, pois nada disseram a respeito. Ademais, nenhuma declaração detalha como se deu o início da posse e sua natureza, e, a esse respeito, o espólio requerido juntou contrato de locação, assinado por ambas as partes, que data de 2005 (fls. 188/192).

Apesar de o apelante chamar o contrato de aluguel de contrato de gaveta, é sabido que este contrato não exige as mesmas formalidades que o contrato de compra e venda, e ainda, o apelante não foi capaz de comprovar a invalidade deste documento, demonstrando outra forma pela qual adquiriu a posse do bem.

Observe também que, embora alegue, o requerente não comprovou o pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel ao longo de todo o período em que afirma ter exercido a posse, evidenciando a ausência do *animus domini*.

Diante disso, o recorrente não se desincumbiu satisfatoriamente do seu ônus probatório, porquanto deixou de demonstrar que, de fato, a sua posse e a de seus antecessores foram exercidas com ânimo de dono pelo período exigido em lei.

Vale reprimir o quanto afirmado na sentença: *“Afirmou o representante do espólio autor que se tratava tal instrumento de contrato de gaveta e que seus genitores nunca haviam pago qualquer valor a esse título. Ainda que não tenham pago aluguel, tinham eles conhecimento de que não se tratava de aquisição de imóvel, mas de mera permissão ou tolerância de moradia, posto que assinado o contrato por ambas as partes. Além disso, como já dito, tinham eles ciência de que eram meros administradores do imóvel, não podendo jamais se cogitar de aquisição de referida propriedade”*.

Assim já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

“Todavia, consoante corretamente apontado na r. sentença recorrida, o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios encartados às fls. 15/17 somente demonstrou que em 09/10/2013 o autor adquiriu a posse do imóvel. Contudo, não houve demonstração de que as pessoas apontadas do contrato efetivamente exerceram a posse com animus domini, pelo tempo necessário da prescrição aquisitiva. [...] Neste sentido, seria necessária a real comprovação de que todos os anteriores possuidores exerceram efetivamente a posse, não bastando somente a juntada do comprovante de alienação dos direitos possessórios” (TJSP; Apelação Cível 1020432-19.2014.8.26.0071; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:

21/12/2020; Data de Registro: 21/12/2020 g.n.).

É importante salientar que a ausência de comprovação da posse contínua e do *animus domini* não é um simples detalhe, mas uma exigência central para o reconhecimento da usucapião. A falta de robustez nas provas apresentadas impede que se atribua à parte autora o domínio sobre o imóvel usucapiendo, uma vez que o conjunto probatório não é suficiente para atender ao ônus imposto pelo Código Civil.

Ante o exposto, inexistindo os requisitos legais exigidos pelo Código Civil, não há que se falar em reconhecimento da usucapião, impondo-se, por conseguinte, a manutenção da sentença de improcedência.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o requerente está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora