



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001103-52.2019.8.26.0586, da Comarca de São Roque, em que são apelantes CLÁUDIO SILVEIRA DE CAMPOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e NILVA DE MORAES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados JOSÉ LUIZ BONOMI (ESPÓLIO) e TELMA HELENE YALY BONOMI (INVENTARIANTE).

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 CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001103-52.2019.8.26.0586

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelantes: Cláudio Silveira de Campos e outro

Apelado: Telma Helena Yaly Bonomi

Comarca: São Roque – 2ª Vara

Juiz Prolator: Ricardo Augusto Galvão de Souza

Voto nº 273

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO
IMPROCEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: 1. Recurso de apelação interposto em ação de usucapião extraordinária por Cláudio Silveira de Campos e Nilva de Moraes, que alegam posse do imóvel desde 2006, com exploração do bem sem subordinação e exclusividade. A sentença julgou improcedente o pedido inicial.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar se os requerentes cumpriram os requisitos necessários para a configuração da usucapião extraordinária, especialmente o *animus domini* e o lapso temporal exigido.

III. Razões de Decidir: 3. Os requerentes não demonstraram posse, em um primeiro momento, com *animus domini*, mas sim comodato de natureza precária, conforme relato inicial.

4. As evidências apresentadas que demonstram a inversão no caráter da posse datam de 2017 e 2018, período insuficiente para comprovar a posse contínua e duradoura exigida pelo artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A posse com *animus domini* e o lapso temporal de dez anos são, conjuntamente, requisitos essenciais para a usucapião na modalidade eleita. 2. O lapso temporal deve ser comprovado com evidências suficientes.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.238, parágrafo único.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp nº 2.306.673/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 02.9.2024, DJe de 04.9.2024.

TJSP, Apelação Cível 1015721-69.2022.8.26.0562, Rel. Claudio Godoy, j. 27/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1126380-81.2019.8.26.0100, Rel. Mônica de Carvalho, j. 20/10/2024.

TJSP, Apelação Cível 1138864-36.2016.8.26.0100, Rel. Augusto Rezende, j. 22/03/2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto em sede de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Cláudio Silveira de Campos e Nilva de Moraes.

Os requerentes alegam, em síntese, que cuidam do imóvel desde 2006, como se deles fosse, explorando o bem sem subordinação e com exclusividade. Sustentam, nesse sentido, que o Sr. José Luiz Bonomi, em 2002, deu autorização para que o requerente varão cuidasse da propriedade e morasse no local, mas a partir de 2006 não tiveram mais contato. Alegam, ainda, que os débitos referentes ao IPTU estão em nome de José Luiz Bonomi, sendo que os requerentes custearam o pagamento do tributo atrasado. Aduzem, ademais, que cuidam do imóvel, plantam no terreno e mantêm uma casa de alvenaria e uma edícula. Pretendem, portanto, a declaração de domínio do bem.

Determinou-se, então, a citação de terceiros interessados, incertos e desconhecidos, além das Fazendas Públicas municipal, estadual e federal (fls. 271) e dos confrontantes do imóvel.

Vieram aos autos Telma Helena Yaly Bonomi (fls. 186/198), viúva de José Luiz Bonomi, e Portofino Representações e Participações LTDA (fls. 211/215), empresa que consta na matrícula do imóvel como proprietária do bem (fls. 13/14).

Telma sustentou que o Sr. José Luis Bonomi jamais conheceu ou estabeleceu qualquer contato com os requerentes. Alega, nesse sentido, que os sucessores do Sr José Luis Bonomi estiveram inúmeras vezes no imóvel, sendo a última ao final de 2017, e nunca viram os requerentes. Argumenta, ainda, que os autores não fazem qualquer prova de que residem no imóvel há 10 anos, observando-se que os documentos juntados aos autos datam de 2017 e 2018. Aduz, por fim, a inexistência de *animus domini*, pois “se considerarmos a versão do requerente, segundo o qual o dono do imóvel lhe concedeu permissão para cuidar e morar no local, somente podemos caracterizar essa relação como um contrato de comodato”.

Portofino Representações e Participações LTDA, por seu turno, sustenta que o imóvel foi alienado há muito tempo, não apresentando, portanto,

qualquer oposição ao pedido dos autores.

Os requerentes, então, apresentaram réplica (fls. 231/235), seguida de nova manifestação de. Telma (fls. 264/267).

Produzida a prova pericial, tendo sido juntado o laudo a fls. 348/389.

Instadas a se manifestarem sobre a produção de novas provas (fls. 420), as partes não demonstraram interesse (fls. 425), sendo declarada encerrada a instrução processual, seguida da apresentação de alegações finais (fls. 428/435 e 436/437).

Houve, então, a prolação da r. Sentença em fls. 439/440, julgando improcedente o pedido inicial.

Os requerentes insurgem-se em face do julgado (fls. 443/452), sustentando, em síntese, que cuidam do imóvel desde 2006 como se donos fossem, plantando grãos e hortaliças. Posteriormente, entre 2016 e 2018, iniciaram obras para edificação de uma casa e de uma edícula. Argumentam, ainda, que nos autos de ação de inventário do Sr. José Luiz Bonomi, sequer houve menção ao imóvel, sendo certo que o cônjuge meeira não reconhecia o imóvel como sendo de propriedade do *de cujus*, tanto que o deixou abandonado no mínimo desde 2012. Alegam, outrossim, que realizaram o pagamento da dívida de IPTU atrasado desde 1996 e que o laudo pericial foi interpretado de forma equivocada. Juntam documentos novos (fls. 450/454).

Oferecidas contrarrazões (fls. 458/467) pela manutenção do julgado.

Recurso tempestivo e dispensado o preparo, considerando a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita aos requerentes (fls. 37).

É o relatório.

VOTO.

Respeitada a argumentação dos apelantes, a irresignação não comporta acolhimento.

Isso porque não lograram demonstrar, conforme lhes competia, o

adequado cumprimento dos requisitos necessários à configuração da usucapião extraordinária.

De proêmio, observe-se que, considerando o relato da própria exordial, os requerentes evidenciam a inexistência, em um primeiro momento, de posse com *animus domini*, mas mero comodato, de natureza precária. Vejamos: “a titularidade do imóvel usucapiendo está em nome do Sr. Jose Luiz Bonomi, que em 2002 deu *autorização* para que o requerente varão cuidasse da propriedade e morasse no local. A partir de 2006 não tiveram mais contato, sendo que o Sr. José Luiz Bonomi não mais voltou à propriedade” (fl. 2).

E ainda: “sem possibilidade de instalação de energia elétrica, realiza empréstimo do Sr. Ângelo Roberto de Oliveira, conforme declaração em anexo” (fls. 4).

Como é cediço, juntamente com o lapso temporal e a inexistência de qualquer oposição, a posse com ânimo de dono é requisito essencial para a configuração da usucapião, sendo insuficiente a mera ocupação ou detenção do bem.

Nesse sentido, entendimento do C. STJ:

“Assim, há três requisitos principais: lapso temporal, inexistência de oposição e animus domini. Em relação a esse último requisito, 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). (AgInt no AREsp nº 2.306.673/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 02.9.2024, DJe de 04.9.2024)”

Ainda que considerada a crível modificação, no caso concreto, do título da posse – *intervesio possessionis* –, demonstrada pela inequívoca realização de benfeitorias no terreno, inclusive com a edificação de uma casa de alvenaria (fls.

65/68), e pelo pagamento de dívidas de IPTU, observo que todas as evidências carreadas aos autos neste sentido datam dos anos de 2017 e 2018, apenas dois anos antes do ajuizamento da presente demanda, de modo a infirmar a alegação de posse contínua e duradoura.

A título de exemplo, verifica-se que o parcelamento dos débitos do tributo (fls. 16/29) fora celebrado com a municipalidade em 2017. A escritura pública de declaração de posse (fls. 30/31), o levantamento topográfico (fls. 32/34), a declaração de “empréstimo” de energia elétrica (fls. 35) e a documentação junto ao CREA referente à casa de alvenaria (fls. 65/68), por sua vez, datam de 2018.

A corroborar com tal conclusão, destaco os seguintes trechos do laudo pericial:

“Sobre o terreno sub-júdice existem as seguintes benfeitorias: Duas residências ocupadas pela família do Requerente.

Idade física das construções: Uma residência foi edificada em 2.018 e a outro em 2.020.” – (fl. 358, com imagens às fls. 362/363)

(...)

“Análise quanto à posse. O requerente e seus antecessores exercem atos possessórios, ininterruptamente, de forma mansa e pacífica, e sem oposição de quem quer que seja, há mais de seis anos, quando tendo sido confirmada pelos depoimentos de vizinhos transcritos a seguir.

Morador e confrontante Greisson Aparecido de Queiroz Silva, ocupante do lote 10 da quadra M, casa 2, afirmou ter visto o Autor ocupando a área desde 2.016.

Morador das cercanias, Djalma Cardoso dos Santos, afirmou ter visto o Autor ocupando a área usucapienda desde 2.016.” – (fl. 360)

(...)

“5. Em um contato direto com os confrontantes, é possível declinar se a parte autora ocupa o imóvel por si e seus antecessores de forma mansa, pacífica e ininterrupta? Em caso positivo, há quanto tempo? Resposta: Sim, há mais de sete anos ou desde 2.017.” – (fl. 366)

Inequívoco, portanto, o não cumprimento do requisito temporal estabelecido no artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil, para os casos de usucapião extraordinária por posse-trabalho, ainda que considerado o prazo decorrido no curso da ação:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo 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.”

Assim já decidi esta Colenda Câmara em casos análogos:

Usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Ausência de prova da posse com animus domini durante o lapso temporal necessário para a aquisição do domínio. Imóvel já quitado perante a proprietária, mas objeto de sucessivas transmissões, cuja cadeia não restou regularmente demonstrada. Instrumentos contratuais que, de todo modo, não comprovam, por si sós, o exercício da posse durante o lapso temporal apontado, mas apenas a existência de título, elemento que sequer é pressuposto da modalidade de usucapião eleita. Cerceamento de defesa não ocorrido.

Demandantes instados em dois momentos para complementação da documentação, ônus que lhes incumbia (art. 373, I, do CPC). Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1015721-69.2022.8.26.0562; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

APELAÇÃO – Usucapião extraordinária – Documentos colacionados aos autos que não demonstram terem os possuidores anteriores exercido a posse com "animus domini" – Posse da autora que, apesar de ser mansa, pacífica e ininterrupta, não atende ao critério temporal exigido em lei para que possa usucapir o imóvel "sub judice" - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1126380-81.2019.8.26.0100; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 20/10/2024; Data de Registro: 20/10/2024)

Usucapião extraordinária. Requisito temporal. Art. 1.238 do CC. Prova insuficiente da posse qualificada pelo período exigido. Declarações de vizinhos que destoam de circunstâncias reveladas por documentos. Ação improcedente. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1138864-36.2016.8.26.0100; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/03/2024; Data de Registro: 22/03/2024)

Pontue-se, por fim, que a alegação de interpretação equivocada acerca do laudo pericial e as declarações de vizinhos juntadas aos autos *após a prolação da r. Sentença* (fls. 453/454) não possuem o condão de alterar as conclusões já expostas.

A uma porque, a rigor, os documentos sequer comportam

conhecimento, pois deveriam ter sido acostados aos autos durante a fase instrutória, observando-se, ainda, que os autores manifestaram desinteresse na produção de outras provas (fls. 423).

A duas porque, ainda que assim não o fosse, embora declarado que “a resposta do perito se referiu a *moradia* e não aos *cuidados com o terreno* que foi há mais tempo”, a moradia habitual se faria imperativo lógico para o acolhimento do pedido na modalidade eleita (posse-trabalho), observando-se que não restou demonstrada a realização de qualquer serviço de caráter produtivo no terreno.

Dessarte, ante as circunstâncias apresentadas e as provas carreadas aos autos, de rigor a manutenção da r. Sentença, com a improcedência do pedido.

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso do requerente e, por consequência, majoro os honorários advocatícios a 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC, observada a gratuidade outrora concedida aos recorrentes.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR