



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030961-53.2021.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante JOÃO SERGIO RODRIGUES DE LIMA JÚNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ARLETE FERREIRA DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA) e ARMANDO PINTO DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1030961-53.2021.8.26.0071
Parte Apelante: JOÃO SERGIO RODRIGUES DE LIMA JÚNIOR
E MICHELE HERRERO LUIZ RODRIGUES
Parte Apelada: ARLETE FERREIRA DA COSTA E OUTRO
Comarca: BAURU
Voto nº **01018**

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COMO MATÉRIA DE DEFESA – Insurgência dos réus em face da sentença que julgou procedente a pretensão de imissão na posse do imóvel – Descabimento – Réus que são proprietários de outro imóvel – Ausência do cumprimento dos requisitos da usucapião – Registro na matrícula de imóvel que integra programa habitacional com data posterior ao casamento dos réus, sob o regime da comunhão parcial de bens – Acerto da decisão – Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por JOÃO SERGIO RODRIGUES DE LIMA JUNIOR e MICHELE HERRERO LUIZ RODRIGUES contra a r. sentença proferida às fls. 265/268, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação de imissão de posse.

Irresignados, insurgem-se os réus sustentando, em breve síntese, que em abril de 2011 adquiriram onerosamente a posse do imóvel discutido nos autos do senhor Israel Januário Lopes de Freitas,

que detinha a posse do bem desde 2005, perfazendo assim o prazo total de ocupação de dezesseis anos e preenchendo os requisitos da usucapião especial urbana. Alegam que a ré fez o respectivo cadastro em programa social de moradia quando ainda era solteira, devendo o outro imóvel em seu nome ser considerado como particular. Assim, o impedimento para adquirir outro imóvel por usucapião seria apenas da corré Michele. Não bastasse, afirmam que o bem foi alienado para a senhora Amanda, que detém a respectiva posse, embora o nome de Michele ainda conste na matrícula registral e ressaltam que Amanda tem direito de usucapir o bem em virtude da posse prolongada.

Recurso tempestivo, preparado e processado com a resposta da parte adversa às fls. 282/287.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J. L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 184/2024, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Conforme se infere do contido nos autos, a autora narra que é proprietária do imóvel situado na Alameda Arlindo José da Silva, nº 399, Vila Dutra, na cidade de Bauru/SP, descrito na matrícula nº 50.167 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, que foi recebido por herança deixada por ascendente (falecida em 2001). Alega que após a morte da genitora, permitiu que sua sobrinha residisse no imóvel, o que ocorreu até o ano de 2017, sendo que após a referida data julgava que o bem estivesse desocupado. Mas, para sua surpresa, teve conhecimento de que o imóvel passou a ser ocupado pelos réus sem sua autorização.

Os réus, por sua vez, informam que a sobrinha da autora nunca morou no imóvel e que lá residem desde 2011 após celebrarem contrato de cessão de direitos do senhor Israel Januário Lopes de Freitas. Assim, afirmam que o imóvel tem sido ocupado por mais de dezesseis anos sem oposição, tendo decorrido o período aquisitivo para a usucapião especial urbana.

A prova testemunhal produzida nos autos corrobora as afirmações dos réus quando ao tempo de ocupação.

Entretanto, a r. sentença reconheceu que os réus, casados sob o regime da comunhão parcial de bens (fl. 5), não preenchem os requisitos legais da usucapião, uma vez que são proprietários de outro imóvel (fl. 249).

É cediço que os requisitos para a aquisição da

propriedade mediante o instituto da usucapião estão alicerçados na prescrição aquisitiva e posse qualificada, ou seja, a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.

Dentre as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, podemos elencar:

a) usucapião especial, prevista no art. 1239 do CC e art. 191 da CF, com prazo de cinco anos, e que exige, para sua concretização, requisitos específicos, devendo o imóvel estar localizado na área urbana, não exceder a área total de 250 m² e ser utilizado para moradia do possuidor;

b) usucapião ordinária prevista no art. 1.242 do CC, com prazo de dez anos, e que exige, para sua concretização, justo título e boa-fé;

c) usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do CC, com prazo de quinze anos, podendo ser reduzido para dez anos se no local houver o possuidor estabelecido sua moradia habitual ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Sabe-se que a relação de fato capaz de justificar a pretensão usucapienda, denominada de *animus domini*, é aquela em que o possuidor ostenta atos próprios à condição de proprietário.

O artigo 183, “caput”, da Constituição Federal, ao tratar da usucapião urbana, é expresso ao prever que: *“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição,*

utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

No mesmo sentido o artigo 1.240 do Código Civil:
“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

Assim, para haver direito a usucapião, forma de aquisição originária de propriedade, exige-se o preenchimento dos pressupostos, dentre eles, coisa hábil, posse com “animus domini” e transcurso do tempo. Ainda, tratando-se de usucapião constitucional urbana, conforme exposto, exige-se também que o usucapiente utilize o imóvel, com área não superior a 250m², para sua moradia ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial urbana se destina a promover o direito fundamental à moradia, assegurando um patrimônio mínimo, em atendimento ao princípio da dignidade da pessoa humana, razão pela qual um dos pressupostos é que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel no período aquisitivo.

No presente processo, contudo, restou demonstrado que a corré Michele é proprietária de outro imóvel, que integra programa

habitacional, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, com registro datado de 14/08/2014 (fl. 249 – “R.05”), o qual dá plena publicidade à aquisição do bem.

Portanto, tendo em vista que os réus contraíram matrimônio em período anterior (06/09/2013) sob o regime da comunhão parcial de bens (fl. 55), referido imóvel, adquirido após o casamento, é considerado bem comum do casal.

Ademais, em relação à alegação de que o imóvel adquirido por meio de programa habitacional fora transferido por contrato de gaveta a terceiro, a r. sentença bem ponderou sobre a ausência de elementos essenciais no documento:

“Não se ignora as alegações dos requeridos de que tal imóvel foi alienado há anos, contudo o contrato juntado à fl. 253 sequer foi levado a registro ou teve reconhecida a autenticidade das assinaturas apostas mediante firma reconhecida que demonstrasse, inclusive, a data de celebração de referido negócio” (fl. 267).

Ademais, diversamente do alegado pelos réus no tocante ao tempo de ocupação pela suposta compradora Amanda, o imóvel proveniente de programa habitacional não é passível de usucapião e não fora quitado, permanecendo os réus responsáveis diante do credor fiduciário.

Neste contexto, não há como acolher a pretensão

recursal de reforma da sentença para julgar improcedente o pedido inicial, uma vez que não atendidos os requisitos necessários da usucapião urbana, em virtude dos réus figurarem como proprietários de outro imóvel.

Por tais fundamentos, portanto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em razão do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios fixados em primeiro grau para o percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil. Observada a gratuidade da justiça deferida aos réus.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator