



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019960-18.2020.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DARIO GIORDANO CALDAS e PIETRO CÉSAR AUGUSTO SALLES CALDAS, é apelada CLEUSA DE OLIVEIRA NETO VERARDI.

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.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9091

Apelação nº 1019960-18.2020.8.26.0003

Comarca: São Paulo – Foro Central.

Apelantes: Dario Giordano Caldas e Pietro Cesar Augusto Salles Caldas,

Apelada: Cleusa de Oliveira Neto Verardi

Juiz(a): Dr(a). Evandro Lambert De Faria

Apelação. Ação de usucapião extraordinário. Pretensão de reconhecimento de domínio embasado em posse exercida por 15 anos. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Inviável o reconhecimento do domínio dos autores sobre o imóvel “sub judice”, na medida em que não se desincumbiram do ônus de comprovar o exercício da posse pelo prazo da prescrição aquisitiva, para possibilitar o reconhecimento da usucapião extraordinária referida no artigo 1.238, do Código Civil.
Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pelos autores em face da r. sentença de fls. 428/434, cujo relatório fica adotado, que julgou improcedente a ação.

Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformados, insurgem-se os autores, alegando, em linhas gerais, que o acervo documental coligido aos autos é suficiente para comprovar a prescrição aquisitiva sobre o imóvel “sub judice”.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 452/457.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário em que os autores alegam que ocupam o imóvel descrito na petição de forma mansa e pacífica por mais de 15 anos.

Encerrada a instrução processual, sobreveio a sentença de improcedência 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, ainda que seja desnecessária a comprovação de justo título por se tratar de usucapião extraordinária, é inviável o reconhecimento do domínio dos autores sobre o imóvel “sub judice”, na medida em que os autores não se desincumbiram do ônus de comprovar o exercício da posse pelo prazo de 15 anos, para possibilitar o reconhecimento da usucapião extraordinária referida no artigo 1.238, do Código Civil.

Isso porque, conforme observado pelo MM. Juízo “a quo”:
“A que tudo indica, pela prova oral coligida, mormente pelos depoimentos da testemunha Josecler Zita da Silva e dos informantes Marco Antônio Olivato e Maria Elizabeta Astorino Verardi, houve comodato por Luiz Verardi em favor da filha Myris, visto que era prática comum que Luiz Verardi ajudasse terceiros, especialmente os filhos, franqueando o uso para moradia de bens de sua titularidade. Inclusive o próprio imóvel usucapiendo foi primeiro emprestado aos seus pais; depois, ao filho Richard; e, por fim, à filha Myris, que deu a luz ao autor Pietro e casou-se com Dario, que com ela passou a exercer a posse do bem, de forma conjunta, até a sua morte. A posse, na espécie, porém, é direta advinda de contrato de comodato e, por isso, inapta a permitir a aquisição do domínio pela usucapião.” (verbis, cfr. fls. 431).

Por outro lado, *“O simples fato dos autores terem morado no imóvel, por longo período e pago os impostos e taxas de consumo sobre ele incidentes não caracteriza o animus domini, requisito essencial para o*

reconhecimento da usucapião, pois são obrigações daquele que desfruta da coisa, seja como locatário, comodatário ou em qualquer outra condição que justifique a detenção do bem, não servindo a mera quitação dessas obrigações para comprovar a posse ad usucapionem” (Apelação Cível 0001788-69.2001.8.26.0663; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2017; Data de Registro: 12/04/2017).

Portanto, considerando que não restou demonstrado o preenchimento integral dos requisitos para o deferimento da usucapião extraordinária, de rigor a manutenção da improcedência da ação, como bem decidiu o MM Juiz sentenciante.

Em razão do disposto no artigo 85, §11, do CPC, ficam majorados os honorários advocatícios fixados na sentença para o montante equivalente a 12% sobre o valor atualizado da causa.

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

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator