



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000338693

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049386-80.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ISOLINA SOARES ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e WALDEMAR RODRIGUES LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado KAZUO OYABU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32346

Apelação Cível nº 1049386-80.2017.8.26.0100

Comarca: São Paulo (1ª Vara de Registros Públicos)

Juiz(a): Rodrigo Jae Hwa An

Apelantes: Isolina Soares Alves e Waldemar Rodrigues Lopes

Apelado: Kazuo Oyabu

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. *ANIMUS DOMINI* NÃO CONFIGURADO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião proposta pelos apelantes, visando regularizar o domínio de imóvel que alega ter possuído de forma contínua, pacífica e com animus domini por mais de 25 anos.

2. Os autores não comprovaram a posse mansa e pacífica com ânimo de dono ao longo do lapso temporal exigido, conforme exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

3. A relação locatícia existente entre os autores e o proprietário do imóvel, sem prova de término, impede o reconhecimento da posse "ad usucapionem".

4. R. Sentença que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido.

Legislação citada: Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência citada: TJSP, Apelação Cível 0000136-21.2012.8.26.0634, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24.03.2025. TJSP, Apelação Cível 1035154-92.2019.8.26.0100, Rel. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 08.12.2024.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 489/491), cujo relatório adota-se, que julgou improcedente a “Ação de Usucapião”, proposta por Isolina Soares Alves e Waldemar Rodrigues Lopes.

Condenou, ainda, a parte autora ao pagamento de custas processuais, observada a gratuidade judiciária concedida.

Apelação da parte autora Isolina Soares Alves e Waldemar Rodrigues Lopes (fls. 494/503). Insurgem-se os apelantes sustentando, em síntese, que: a) os apelantes comprovaram a posse do imóvel de forma contínua, mansa e com ânimo de proprietário (*animus domini*) por mais de 25 anos, firmando ali moradia e realizando benfeitorias, o que preenche os requisitos legais para a aquisição de propriedade por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

usucapião extraordinária; b) a posse por mais de 25 anos e o pagamento de IPTU caracterizam o requisito essencial para a modalidade de usucapião; c) os apelantes são os únicos moradores do imóvel há 25 anos; d) resta cristalino o direito dos autores, que já possuem domínio exclusivo do bem, bem como todos os documentos de fls. 63/218, quais sejam: IPTU, contas de energia e água, certidão de posse e demais documentos probatório de todo o alegado; e) o contrato de locação firmado em 1999 se repetiu no ano seguinte e se rompeu no tempo pelo fato de o sr. Kazuo ter paradeiro incerto e não sabido até a presente data; f) foi solicitado à parte autora a juntada de certidões vintenárias do distribuidor cível em nome da esposa de Kazuko Oyabu, mas a matrícula do registro de imóveis está em nome de Kazuo Oyabu e Kazuko Oyabu.

Requer, por fim, que a r. sentença seja reformada para julgar procedente a ação de usucapião.

Não houve apresentação de contrarrazões de apelação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) A r. sentença recorrida foi proferida nos seguintes termos (fls. 489/491):

“É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, em razão da desnecessidade da produção de outras provas para solucionar as questões fáticas controvertidas e diante dos elementos de convicção coligidos ao feito pelo amplo acervo documental.

Busca-se, com isso, racionalizar o desenvolvimento do processo, evitando seu prolongamento além do razoável, por meio de diligências inúteis, ainda mais porque já há elementos suficientes nos autos para a solução da lide.

O pedido é improcedente.

Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse mansa e pacífica "ad usucapionem", durante o lapso temporal de quinze anos exigido pela lei.

De acordo com a petição inicial, a parte autora alega exercer a posse do imóvel usucapiendo há mais de 25 anos, alegação essa corroborada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

por escritura pública de declaração de posse firmada em 2017 e assinada por 3 confrontantes (fls. 20/21).

Portanto, como a ação foi proposta em 2017, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária, os requerentes deveriam comprovar o efetivo exercício da posse mansa e pacífica, com "animus domini" e para fins de moradia, nos dez anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Nada obstante, os autores não se desincumbiram do ônus que lhes tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstraram o exercício da posse mansa e pacífica com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal.

A declaração de posse juntada às fls. 20/21 nada comprova quanto à origem da posse, ou se essa foi exercida com ânimo de dono ao longo da ocupação do imóvel, de modo que não é possível averiguar, pelas informações constantes da inicial, como se deu a aquisição do bem e se a posse teria natureza "ad usucapionem".

Ainda, os requerentes não juntaram aos autos a certidão do distribuidor cível da titular dominial Kazuko Oyabu, constando eventuais ações possessórias ou de inventário/arrolamento.

Anota-se que foi dada a oportunidade de nova juntada do referido documento e de esclarecimento quanto à origem da posse (fls. 484/485), tendo a parte autora se mantido inerte (fls. 488).

Sem o referido documento, ficou a parte autora sem demonstrar se, de fato, a posse por ela exercida se deu de forma contínua, mansa e pacífica.

Logo, não havendo prova segura de que a posse dos requerentes seja mansa e pacífica, ônus que lhes incumbia (art. 373, I, do CPC), afigura-se inviável a pretensão.

No mais, impende salientar que a prova dos fatos sobre os quais versa a causa é essencialmente documental, já que se trata de ação de usucapião de bem imóvel. No entanto, a parte autora não se desincumbiu do ônus que lhe incumbia de comprovar o exercício da posse mansa e pacífica, pelo lapso temporal necessário à aquisição do domínio pela modalidade de usucapião extraordinária.

Destarte, a improcedência do pedido é de rigor.

Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Custas e despesas processuais pela parte autora, observada a gratuidade concedida.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.C.”

II) Em que pese o inconformismo ora aduzido, é caso de integral manutenção da r. sentença ora recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Inicialmente, deve-se ressaltar que os autores não se desincumbiram de se ônus de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, não tendo demonstrado o exercício da posse mansa e pacífica com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal.

Conforme bem salientado pelo MM. Magistrado na origem: “*A declaração de posse juntada às fls. 20/21 nada comprova quanto à origem da posse, ou se essa foi exercida com ânimo de dono ao longo da ocupação do imóvel, de modo que não é possível averiguar, pelas informações constantes da inicial, como se deu a aquisição do bem e se a posse teria natureza "ad usucapionem"*”.

Com efeito, sabe-se que a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, cuja modalidade extraordinária se encontra prevista no art. 1.238, do Código Civil, sendo necessária, para o seu reconhecimento, a posse pelo período de quinze anos (que poderá ser reduzida para dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, nos termos do parágrafo único, do art. 1.238, CC), além do seu exercício com ânimo de dono, de maneira ininterrupta, mansa e pacífica. Nesse caso, ainda, dispensa-se o justo título e a boa-fé.

Conforme trazido, inclusive, em sede de apelação, ao que tudo indica havia uma relação locatícia firmada entre o proprietário do imóvel e os apelantes, estabelecida em 1999 (fls.504/511). Sustentam os apelantes que o proprietário tem paradeiro incerto e não sabido.

Em que pese o último contrato de locação acostado aos autos ter vigência até o dia 26/04/2003, nos termos do artigo 47 da lei de locações, sabe-se que: “*Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel*”.

Assim, houve a prorrogação automática por prazo indeterminado dos contratos acostados aos autos.

Os apelantes não fizeram prova de eventual término do contrato de locação firmado. Destaca-se que a juntada de documentos que comprovem o pagamento de IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel (fls. 60/218) não se mostra suficiente para comprovar a posse mansa e pacífica com ânimo de dono, eis que as cláusulas 9ª e 10ª do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Contrato de Locação estabelecem ser dever do locatário arcar com tais despesas (fls. 510).

Ressalte-se: apesar de intimados a comprovar a natureza da posse (fls. 484/485), os apelantes quedaram-se inertes. Juntaram apenas em sede de apelação os referidos contratos de locação que, inclusive, demonstram que a sua é precária.

Como consequência, resta prejudicada a análise dos requisitos da usucapião extraordinária, não sendo suficiente mera declaração de que os requerentes residem juntos no imóvel desde, pelo menos, 1999.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO – Usucapião extraordinária – Acolhimento de embargos de declaração opostos pelos requerentes, sem a possibilidade de manifestação dos requeridos – Juízo de admissibilidade, em primeira instância, do recurso de apelação interposto pelos réus – Irregularidades processuais que não levaram a qualquer prejuízo – Ausência de nulidade – **Autores que, no entanto, não souberam indicar a origem da posse sobre o imóvel usucapiendo, restando prejudicada a análise do cumprimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil – Prescrição aquisitiva afastada – Recurso provido.**” (TJSP; Apelação Cível 0000136-21.2012.8.26.0634; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025; g.n.)

“A posse alegada, para ser reconhecida como usucapião extraordinária, exige comprovação robusta, já que os efeitos jurídicos decorrentes da procedência de tal ação são extremamente significativos, como a aquisição originária da propriedade. Nesse contexto, é indispensável que os elementos trazidos aos autos permitam aferir, de forma inequívoca, que a posse foi exercida com animus domini durante o lapso temporal de 10 anos exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil. **A sentença, ao reconhecer que a parte autora não esclareceu a origem da posse, também apontou corretamente que essa ausência de esclarecimento inviabiliza a análise da natureza da posse exercida, impedindo, por consequência, o cômputo do prazo aquisitivo. Importante frisar que não se pode alegar, como sugere a parte recorrente, qualquer dificuldade insuperável para produzir a prova necessária ao reconhecimento da usucapião. É amplamente conhecido que há meios hábeis e acessíveis, como contratos, recibos, declarações, fotografias e outros documentos, que permitiriam demonstrar o comportamento de dono sobre o imóvel.** Nesse sentido, a alegação de que residem pacificamente no imóvel há mais de 10 anos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

não encontra respaldo nos elementos constantes dos autos, configurando afirmação desprovida de comprovação. Como bem destacou o juízo a quo, não há falar em prova diabólica quando se trata de fatos que, em regra, deixam vestígios documentais ao longo do tempo” (TJSP; Apelação Cível 1035154-92.2019.8.26.0100; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 08/12/2024; Data de Registro: 08/12/2024; **g.n.**)

III) E não só. Conforme bem salientado na r. sentença de fls. 489/491, apesar de intimados pela r. decisão de fls. 484/485, os apelantes não juntaram a certidão do distribuidor cível da titular dominial Kazuko Oyabu, constando eventuais ações possessórias ou de inventário/arrolamento.

Anota-se que foi dada a oportunidade de nova juntada do referido documento e de esclarecimento quanto à origem da posse (fls. 484/485), tendo a parte autora se mantido inerte (fls. 488).

Em que pese a alegação da impossibilidade de fazê-lo por não constar da matrícula do imóvel de fls. 49/50 os dados necessários sobre a cotitular Kazuko Oyabu, cabia aos apelantes diligenciarem junto ao Cartório de Registro de Imóveis para obterem a certidão imobiliária de inteiro teor do imóvel, com a transcrição do título de transmissão da propriedade que deu origem à abertura de matrícula.

Destaque-se que, nos termos do artigo 530, I, do Código Civil de 1916 (CC/2002, art. 1.245), adquire-se a propriedade imóvel pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel e, com isso, mostra-se possível ter acesso ao título que conferiu a propriedade do bem a Kazuo Oyabu e sua esposa Kazuko Oyabu.

São as lições de Afranio de Carvalho:

“A ressalva final do art. 676 dá a entender que haja no Código Civil casos expressos de aquisição de direitos reais sem transcrição ou inscrição no Registro de Imóveis, mas, na verdade, isso não ocorre.” (CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015 de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216 de 1975, Lei nº 8.009 de 1990 e Lei nº 8.935 de 18.11.1994, Rio de Janeiro, Forense, 1997).

Constituía ônus dos apelantes ter diligenciado junto ao cartório de imóveis para obter as informações necessárias sobre a qualificação de Kazuko Oyabu, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

que não foi realizado.

Com isso, acertado o entendimento do MM. Magistrado na origem no sentido de que ficou sem a parte autora sem demonstrar se de fato a posse exercida se deu de forma contínua, mansa e pacífica.

V) Portanto, diante de todos esses fundamentos, deve a r. sentença ser mantida em sua integralidade.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, eis que não fixados na origem.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)