



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339110

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028332-87.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JULIO CESAR NEVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LOPES DE MELLO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e RUBENS IANELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.068

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1028332-87.2019.8.26.0100

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : JULIO CESAR NEVES (JUSTIÇA GRATUITA)
APELADO : LOPES DE MELLO EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA
COMARCA : SÃO PAULO / CENTRAL – 1ª VARA DE REGISTROS
PÚBLICOS

USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE “AD USUCAPIONEM”. REQUERENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUÍA O IMÓVEL DE FORMA CONTÍNUA, MANSA, PACÍFICA E COM “ANIMUS DOMINI” PELO PRAZO LEGAL, NOS TERMOS DO ART. 1.238 DO CPC. INDÍCIOS DE QUE O AJUIZAMENTO DA PRESENTE AÇÃO PODERIA, EM VERDADE, LEVAR À FRUSTRAÇÃO DE EXECUÇÃO TRABALHISTA, PROPOSTA EM FACE DE EMPRESA CUJO SÓCIO É PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E PRIMO DO AUTOR. AÇÃO PROPOSTA DIAS DEPOIS DE SUA ARREMATACÃO, NA JUSTIÇA TRABALHISTA. PROVA QUE, ADEMAIS, DEMONSTRA QUE O AUTOR SÓ TERIA, EFETIVAMENTE, REALIZADO O PAGAMENTO DE IPTU DO IMÓVEL APÓS A AVERBAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO BEM PARA INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA ALUDIDA EMPRESA EXECUTADA NA JUSTIÇA ESPECIALIZADA. ALEGAÇÕES DE QUE O IMÓVEL TERIA SIDO “ABANDONADO” E QUE NÃO TERIA MAIS CONTATO COM SEU PRIMO QUE NÃO SE MOSTRA, ADEMAIS, RAZOÁVEL, DIANTE DAS PROVAS COLACIONADAS AOS AUTOS. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL QUE RECLAMA PROVA ROBUSTA DA POSSE “AD USUCAPIONEM”, INEXISTENTE NA ESPÉCIE.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURAÇÃO. AGRAVADO QUE USOU O PROCESSO PARA CONSEGUIR OBJETIVO ILEGAL, AO SE UTILIZAR DA MÁQUINA JUDICIÁRIA PARA, EVENTUALMENTE, FRUSTRAR EXECUÇÃO TRABALHISTA. MULTA MANTIDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou improcedente pedido formulado em ação de usucapião extraordinária de bem imóvel ajuizada por Julio Cesar Neves em face de Lopes de Mello Empreendimentos e Participações Ltda.

O autor propôs a demanda narrando, em síntese, que é possuidor, por mais de 40 anos, de imóvel registrado no 7º CRI e localizado na Rua São Rafael, nº 112, no 16º Subdistrito Mooca; que o imóvel em questão já foi de propriedade de Milton Cimatti e sua esposa e, em 2005, teriam eles transferido o bem para a empresa MWC Participações e Administração S/A, CNPJ 05.138.899/0001-27. Diz que o ingresso no aludido imóvel se deu desde o seu nascimento, pois lá já residiam seus genitores Celestino Gaiolas Ferreira Neves e Irene Thimoteo Neves e duas tias, todos falecidos. Teria ele, como filho do Sr. Celestino e da Sra. Irene, mantido a posse com “animus domini” de “forma mansa, pacífica e contínua, sem oposição e sobre uma área urbana, assim descrito e caracterizado em escritura pública, inexistindo em todo esse período qualquer manifestação para retirá-lo do bem”. Assim, pleiteia o reconhecimento da aquisição originária da propriedade do bem, pela usucapião.

A douta magistrada de origem (fls. 388/395) julgou improcedente o pedido formulado. Ponderou, em síntese, que o autor seria omissivo quanto à origem da posse do imóvel, indicando apenas parentesco com o antigo proprietário e residir no local desde o nascimento, sendo o bem destinado, em

verdade, a integralização do capital social do aludido primo, que vem a ser o sócio administrador da sociedade. Nesse sentido, observou a magistrada que se vislumbrava duas situações possíveis, a primeira, a celebração de comodato e a segunda, doação do imóvel. Quanto à segunda possibilidade, o autor sequer teria mencionado algo a respeito, não havendo qualquer notícia de que haveria instrumento escrito de doação. Ademais, ressaltou que a presente ação não poderia ser utilizada como substituto do regular registro do título translativo do bem, que poderia configurar, inclusive, “dispensa indevida de pagamento de emolumentos cartorários e tributos incidentes sobre o ato de transmissão do imóvel e eventual esvaziamento patrimonial com fraude a possíveis credores”. Assim, concluiu que houve desvirtuação da presente ação, com o fim de transmitir a propriedade do imóvel ao autor, manifestando o proprietário a vontade de doá-lo (sem que seja realizado os trâmites legais, uma vez que não há “nenhum óbice à escrituração e ao registro do contrato de doação”) e ainda a ação teria sido ajuizada “depois da penhora e da arrematação do imóvel em execução trabalhista em desfavor da referida sociedade empresária, o que traduz nítido intuito de fraude contra o credor”, segundo informações apresentadas pelo próprio Juízo Trabalhista. Por fim, constatou-se que “o imóvel estava em situação de abandono e ruína, de modo totalmente incompatível com a alegação de posse contínua e pacífica do bem”. Assim, além de julgar improcedente o pedido, condenou o autor ao pagamento de multa por litigância de má-fé, em 9,9% sobre o valor da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 398/401), retomando, em suma, a narrativa de sua exordial. Aduz que a magistrada se equivocou quanto a posse ser advinda de doação ou comodato, pois em verdade “*decorreu do abandono pelo proprietário*”. Não houve, ainda, qualquer “tentativa de fraude contra credores da empresa cujo nome se encontrava transcrito no RI, assim como não houve tentativa de fraude para burlar o fisco deixando de recolher tributos numa aquisição de imóvel”. Nesse sentido, diz que “*os proprietários abandonam (sic) o bem e o apelante tomou para si a posse, que num primeiro momento havia sido autorizada a seus genitores e tios (posse precária), e assim perdurou no tempo, torando-se posse posteriormente digna de usucapião com o abandono do bem pelos proprietários, sendo que ao longo de mais de 20 anos o autor perdeu completamente o contato com seus parentes*”. Ressalta, ainda, que mesmo com a transmissão do imóvel à empresa pertencente ao proprietário original não obsta o direito à usucapião, “*pois a posse permaneceu intacta, manda e pacífica e o autor, que somente detinha a posse, em nada foi afetado por tal transcrição e mudança*”.

de proprietário, eis que o mesmo era tão somente possuidor do bem e sequer soube de tal transcrição, mas a posse continuou com o autor", que sempre residiu no local. Por fim, requer seja, ainda, *"extirpada da condenação a multa por litigância de má-fé, em homenagem ao princípio constitucional do livre acesso ao judiciário e direito de ação"*. Conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 402), não houve apresentação de contrarrazões (fl.405).

É o relatório.

2. Apelo interposto contra sentença que julgou improcedente pedido formulado em ação de usucapião extraordinária de bem imóvel ajuizada por Julio Cesar Neves.

Julgado improcedente o pedido declaratório formulado, em razão de uma suposta tentativa de desvirtuação do instituto da usucapião, - além do manejo fraudulento da demanda, que visava a frustrar penhora no juízo trabalhista - sobreveio o presente recurso de apelação, que não merece acolhida.

Para o reconhecimento da usucapião extraordinária de imóveis, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil, necessária a demonstração da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono (posse *ad usucapionem*) pelo prazo de quinze anos, dispensando-se a demonstração de justo título e de boa-fé.

Sucedendo que, no caso em apreço, o autor não se desincumbiu mesmo do ônus probatório dos fatos por eles alegados, como lhe competia, por força do disposto pelo artigo 373, *caput*, inciso I do Código de Processo Civil, *verbis*: *"O ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito."*

Ora, com efeito, não se mostra crível que um imóvel, de propriedade do primo do demandante e posteriormente transferido para integralização do capital social de empresa do qual é sócio (fls. 09/12), no **ano de 2005** poderia ser adquirido mediante usucapião, ainda que haja prova inicial de que os seus genitores e o autor teriam lá residido (fls. 13 e 15), ao menos, desde o ano de 1986.

E o mero pagamento de algumas parcelas do IPTU, em nome do autor (fls. 20/21, 28/29, 31/36, 37/43 e 44/45), que *coincidentemente*, iniciou-se *após* a aludida averbação de transferência do bem, - mais precisamente no **ano de 2007** - , não comprovam, necessariamente, que o tenha feito nos demais períodos anteriormente a 2007 e até mesmo daquelas parcelas pagas em casa lotérica ou diretamente no banco; ademais, independentemente a qual título residiria naquele local, de qualquer forma, era o mínimo que se esperava que o autor fizesse.

Ademais, veio aos autos manifestação relevante para o deslinde do feito, promovida pela terceira interessada LOPES DE MELLO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (fls. 131/139), que informou ao juízo teria arrematado o aludido imóvel, em leilão promovido pelo TRT-2, em **04 de julho de 2019**.

Observou a terceira interessada, ainda, que o próprio juízo trabalhista já tinha apresentado informações acerca da determinação da penhora do aludido imóvel (decisão proferida em 16 de março de 2018 - fl. 83, *com averbação à fl. 10 na matrícula do bem, diga-se de passagem*) e a presente ação foi ajuizada pouco mais de um mês depois de sua primeira arrematação (07 de fevereiro de 2019 x 28 de março de 2019, fl. 88), cujo arrematante, ao final, acabou por desistir da aquisição, ante a notícia do ajuizamento da presente ação (fls. 77/78).

Nesse ponto, curiosamente, o *primeiro arrematante* (Sr. Fabio Augustus Britto Bortolotte), informa, em petição datada de **19 de março de 2019** à justiça especializada (fls. 92/93) que, ao se dirigir ao local para tentativa de desocupação amigável, teria avistado o autor no local (dia 15 de março de 2019) e, solicitado que retornasse ao local no dia 19 daquele mês, o recorrente disse que “não iria desocupar o local”; **nove dias** após, o Sr. Júlio não só propôs a presente demanda, como também *embargos de terceiro* perante a justiça especializada (fls. 98/103), que sequer foi conhecido, pela intempestividade (fls. 104/105).

Posteriormente, também houve a propositura de embargos de terceiro em desfavor da segunda arrematante, Lopes de Mello Empreendimentos e Participações Ltda. (fls. 201/206), além da impetração de dois

mandados de segurança, a fim de suspender o mandado de imissão de posse do imóvel, em face dos arrematantes (fls. 212/216 e 220/227), sendo que a liminar no mandado de segurança impetrado em desfavor da segunda arrematante fora indeferida (fls. 228/230).

Requerida a suspensão da imissão na posse nestes autos, foi ela igualmente indeferida, por extrapolar a competência da Vara de Registros Públicos, por se tratar de decisão proferida em juízo distinto (fl. 239).

Em nova manifestação, a terceira interessada Lopes de Mello informou a este juízo que tomou posse do aludido imóvel, que se encontrava em “sofrível estado de conservação”, conforme fotografias do local, tiradas no dia 26 de agosto de 2019 (fls. 247/253), comprovando que o autor teria, ainda, faltado com a verdade quando afirmou que cuidava do imóvel “como se proprietário fosse” (fl. 03); em réplica, o apelante alegou que suas condições financeiras eram precárias e que só realizou benfeitorias necessárias no local, o que em nenhum momento houve comprovação (fls. 255/257).

Ainda que haja, efetivamente, informação de que as faturas de fornecimento de água teriam sido emitidas em nome do autor desde o longínquo ano de 1993 – o que, em tese, comprovaria o lapso temporal necessário para o reconhecimento da usucapião (fls. 384/387) – como bem observou a magistrada sentenciante, as demais provas demonstram o contrário, sobretudo o fato de o imóvel – um dentre uma série de bens que se encontravam em penhora na justiça trabalhista, cujo proprietário é seu *próprio primo* – ser objeto desta ação, justamente *após sua penhora e arrematação*.

Ora, tais informações, de fato, foram omitidas pelo demandante e, portanto, não haveria mesmo de ser outra a conclusão que ele assim procedeu – inclusive com o ajuizamento da presente ação – como *possível tentativa de frustrar a execução trabalhista*, sobretudo pelo *vínculo de parentesco* com um dos sócios da executada (Sr. Milton Cimatti – fato incontroverso), não sendo razoável, pela dinâmica dos fatos, concluir que simplesmente o imóvel teria sido “abandonado” pelos proprietários originários e que o autor não teria mais “contato” com eles – ou, na melhor das hipóteses, já que o imóvel teria sido supostamente “abandonado”, não ter ele ajuizado anteriormente a presente ação.

Destarte, em suma, ausente demonstração do

“*animus domini*”, o resultado de improcedência do pedido era mesmo de rigor.

Por fim, e diante do quanto exposto, restou cabalmente demonstrado nos autos a litigância de má-fé por parte do recorrente, especialmente pela prática de condutas previstas no artigo 80, incisos II e III, do Código de Processo Civil, pelo que mantenho a multa imposta pelo juízo *a quo*.

Nada mais é preciso dizer.

Sucumbência adequada, não está a merecer reparo; majoro os honorários advocatícios em 11% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida ao autor.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator