



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1084942-41.2020.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante JEFFERSON FRANCO SAMPAIO (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados MARIA JOSÉ DE FIGUEIREDO ROSA, BENEDICTA DOS SANTOS (ESPOLIO) (POR CURADOR), CLEUSA SANTORI NICKEL, (POR CURADOR), BENEDITO TADEU NICKEL (POR CURADOR), SAMUEL VALENTIM, (POR CURADOR), NELSON VICTORIANO DE OLIVEIRA (POR CURADOR), LENITA HELENA COELHO (POR CURADOR), JOSE COELHO (POR CURADOR), ROSEMARY APARECIDA VERONA DE OLIVEIRA (POR CURADOR), EDELSON DAMIÃO DA SILVA (POR CURADOR), RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, (POR CURADOR) e TÂMARA BARBOSA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 1084942-41.2020.8.26.0100/50000

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Central - 2ª Vara de Registros Públicos

Embargante: JEFFERSON FRANCO SAMPAIO

Embargado: MARIA JOSÉ DE FIGUEIREDO ROSA, BENEDICTA DOS SANTOS (ESPOLIO) (POR CURADOR) E OUTROS e TÂMARA BARBOSA DE OLIVEIRA

Juiz(A) Sentenciante: Dr(A). Fernanda Perez Jacomini

VOTO 7136

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NÃO VERIFICADAS. RECURSO REJEITADO. I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença de improcedência da ação de usucapião ordinária, por falta de comprovação dos requisitos legais. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão e contradição no acórdão embargado, especialmente quanto à análise das provas apresentadas pelo embargante para comprovar a posse contínua e o justo título. III. Razões de Decidir: 3. Não há omissão ou contradição no acórdão embargado, pois a decisão foi clara ao considerar insuficientes as provas apresentadas para demonstrar a posse contínua e o justo título. 4. Indícios de irregularidades no contrato de compra e venda comprometem a validade do justo título e a presunção de boa-fé, conforme decidido no processo 0144617-64.2011.8.26.0100. IV. Dispositivo e Tese: 5. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: 1. A usucapião ordinária exige comprovação de posse contínua, justo título e boa-fé. 2. A insuficiência de provas e indícios de irregularidades no título justificam a improcedência do pedido. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 1.022; art. 1.026, § 2º. Código Civil, art. 1.238; art. 1.242. Jurisprudência Citada: Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **JEFFERSON FRANCO SAMPAIO**, em face do v. acórdão de fls. 469/476, que negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA REQUISITOS LEGAIS POSSE ININTERRUPTA, MANSA E PACÍFICA JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ NÃO COMPROVAÇÃO SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião ordinária, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. O requerente busca o reconhecimento da propriedade de imóvel situado em São Paulo, alegando posse mansa, pacífica e contínua desde 2009, com justo título.

II. Questão em Discussão

2. Consiste em se aferir se houve a devida comprovação dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião ordinária, incluindo posse contínua por 10 anos, justo título e boa-fé, além da validade dos documentos apresentados.

III. Razões de Decidir

3. A documentação apresentada pelo autor é insuficiente para o fim de comprovar o exercício contínuo da posse com ânimo de dono pelo período exigido, consoante dispõe o artigo 1.242 do Código Civil. 4. Indícios de irregularidades

no contrato de compra e venda comprometem a validade do justo título e a presunção de boa-fé, conforme o decidido no processo 0144617-64.2011.8.26.0100.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Mantém-se a sentença de improcedência do pedido inaugural. Tese de julgamento: 1. A usucapião ordinária exige comprovação de posse contínua, justo título e boa-fé. 2. A insuficiência de provas e indícios de irregularidades no título justificam a improcedência do pedido. 3. Honorários advocatícios majorados de 10% para 15% sobre o valor da condenação, observada a justiça gratuita concedida ao autor.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; CC, art. 1.238, art. 1.242.”

O embargante sustenta que o v. acórdão deixou de analisar ponto essencial para o provimento do recurso de apelação interposto, incorrendo em omissão e contradição nos seguintes pontos: (i) o v. Acórdão equivocadamente faz crer que toda a prova material colacionada pelo Autor/Embargante se resume a “contas de consumo e comprovantes de IPTU juntados, referentes ao período entre 2011 e 2019”. Concessa vênias, mas isso não corresponde à realidade; (ii) o contrato de compra do imóvel (fls. 26/29) somado as declarações (fls. 50/51 e 52/53) corrobora que a aquisição do imóvel ocorreu no ano de 2009, cuja posse mansa e pacífica sempre foi realizada pelo Autor/Embargante; (iii) mesmo que partamos da premissa de que o contrato seja inválido para a finalidade da ação de usucapião ordinária, o que se alude a título argumentativo, certo é, que ele não pode ser ignorado para o compute do prazo aquisitivo; (iv) denota-se das razões, que o Apelante/Embargante comprova que o título, mesmo diante da situação descrita nos autos do Processo nº 0144617- 64.2011.8.26.0100, é sim tido como um justo título, nos exatos termos do artigo 1242 do CC.

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vícios apontados.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, rejeitando-os no mérito, pois não constatadas a existência de omissão e contradição como apontado.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material (In Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).*

Ocorre que não há qualquer omissão ou contradição no acórdão embargado, incorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois in casu a decisão foi bem clara ao esclarecer considerando que a presente ação foi proposta em 14/09/2020, seria necessário comprovar o exercício contínuo da posse qualificada por, no mínimo, 10 anos antes da propositura da demanda, além de apresentar justo título que evidencie a boa-fé.

Contudo, à luz da distribuição do ônus da prova, não se vislumbra que tenha a parte autora se desincumbido do que lhe competia, diante do entabulado no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, o que leva ao desacolhimento dos pedidos iniciais e desprovimento do recurso.

Com efeito, a documentação apresentada é pífia, pois as contas de consumo e comprovantes de IPTU juntados, referentes ao período entre 2011 e 2019, não são suficientes para demonstrar o exercício contínuo da posse com ânimo de dono durante o período exigido.

Tal circunstância seria o bastante para a ratificação do decreto de improcedência.

Além disso, há indícios de irregularidades no contrato de compra e venda, o que compromete a validade do justo título e afeta a presunção de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

boa-fé necessária para a usucapião ordinária, na esteira do que foi decidido no processo 0144617-64.2011.8.26.0100, que transitou em julgado. (...)

Desse modo, não há elementos para reconhecer o título apresentado pelo autor para embasar a pretensão de usucapião ordinária.

Noutro giro, superada a impossibilidade acima, restaria a via da usucapião extraordinária, forma de aquisição originária da propriedade que dispensa a comprovação de justo título e boa-fé, conforme previsto no artigo 1.238 do Código Civil. Para que seja reconhecida, é necessário que o possuidor demonstre o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini (intenção de dono) por um período de 15 anos.

No entanto, a parte autora não apresentou provas suficientes para demonstrar o exercício da posse pelo período de 15 anos, já que os comprovantes de IPTU e contas de consumo trazidas aos autos não alcançam o período exigido pela legislação vigente.

Portanto, diante da insuficiência de provas que atestem o exercício da posse qualificada pelo período legalmente exigido, bem como a ausência de justo título válido e boa-fé, o desprovimento do recurso é a medida que se impõe.

Evidencia-se o cenário que apenas revela o inconformismo decorrente do desprovimento parcial do aludido recurso de apelação.

É lição cediça que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

O embargante, todavia, pugna pelo acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite.

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

A propósito, no que concerne ao prequestionamento, o artigo. 1025 do Código de Processo Civil dispôs de forma clara e precisa que “*consideram-*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta feita, inexistindo qualquer dos vícios constantes do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos declaratórios, ficando observado que a oposição de novos embargos, dissociados das hipóteses legais, sujeitar-se-á ao disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR

Relator