



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001474-28.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CELIA PEREIRA DE ARAUJO FERREIRA, é apelado ANDERSON GUANDALIN.

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), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1001474-28.2024.8.26.0008

APELANTE: CELIA PEREIRA DE ARAUJO FERREIRA

APELADO: ANDERSON GUANDALIN

COMARCA: São Paulo

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Cláudio Pereira França

VOTO N. 10939

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. Sentença de improcedência. Insurgência recursal da demandante. Não convencimento. Demonstração de exercício, pelo réu, de posse mansa, pacífica e com *animus domini* por período superior ao legalmente previsto. Aplicação da Súmula 237 do STF. Ainda que prosperasse a tese de ingresso do requerido no imóvel por mera tolerância da autora, transcorreu tempo suficiente ao reconhecimento de potencial intervenção da posse. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Acolhimento da exceção de usucapião cuja consequência é a improcedência da ação. Sentença preservada. **RECURSO IMPROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 635/644, que estabeleceu: **“Como se vê, o conjunto probatório colhido é seguro para autorizar a procedência da ação. Em tais condições, JULGO IMPROCEDENTE a ação de imissão na posse como pedido de tutela antecipada ajuizada por CELIA PEREIRA DE ARAUJO FERREIRA contra ANDERSON GUADALIN, nos termos dos artigos 373, inciso II, e 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”**

Inconformada, a autora apela às fls. 647/658 e sustenta que o ingresso do réu no local decorre de comodato entre ascendente vivo e descendente, caracterizando posse precária, razão pela qual não seria possível acolher a exceção de usucapião arguida em contestação. Com isso, insiste na tese de que houve apenas a detenção do apelado sobre o bem, situação fática que não se confundiria com a posse qualificada por *animus domini*. Noutro prisma, pontua que a eventual presença de benfeitorias deveria ser discutida em ação indenizatória, além de mencionar que o requerido utiliza o espaço como mero depósito, longe de garantir a função social da respectiva propriedade.

Contrarrazões oferecidas às fls. 666/682, com pedido de condenação da recorrente por ato atentatório à dignidade da justiça e litigância de má-fé.

Intimada, a recorrente juntou documentos às fls. 688/721 a fim de lastrear o pedido de concessão do benefício da justiça gratuita. Recurso tempestivo, dispensado de preparo e adequadamente processado.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Para melhor compreensão da controvérsia, adoto o elucidativo resumo trazido no início da sentença, a saber:

“CELIA PEREIRA DE ARAUJO FERREIRA, qualificada nos autos, ajuizou ação de imissão na posse como pedido de tutela antecipada contra ANDERSON GUADALIN, alegando, em síntese, ser proprietária desde 11/03/1980 do um imóvel situado na Rua Julio Parigot nº 10-A, atual nº 747, Vila Antonieta, São Paulo/SP, CEP 03478-007, transcrito sob nº 44.210, no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme escritura de compra e venda e matrícula registrada em anexo, em conjunto com sua mãe de criação Maria Ribeiro de Araujo, já falecida. (...) Ressalta ser proprietária do imóvel e estar impedida de exercer a posse, pois o requerido Anderson mora em uma das casas e a impede sua entrada na propriedade obstando o exercício de seu direito. Esclarece que já propôs

aos seus três filhos para que comprassem sua parte no imóvel, mas não há diálogo. Diz que não tem nenhuma fonte de renda e precisa do imóvel para alugar, pois atualmente vive com ajuda do marido, que sofreu um AVC e até hoje passa por tratamento. Pede (i) o deferimento de tutela provisória de urgência para facultar ao réu a desocupação voluntária do imóvel em prazo razoável a ser fixado pelo Juízo, ou coercitivamente, mediante a expedição de mandado de imissão na posse autorizando-se o uso de força policial para o cumprimento da ordem; (ii) a citação e a procedência da ação (fls. 01/10).” (fls. 635/636).

Assim contextualizado, adentro o exame.

Ab initio, sobre o pedido de gratuidade, assinalo ser pacífico nos tribunais o entendimento de que a declaração de hipossuficiência é o bastante para que seja concedido o benefício da justiça gratuita, embora possa o juiz da causa indeferi-lo ou exigir comprovação da necessidade, quando haja nos autos indícios de que a parte possua condições financeiras para arcar com as custas processuais.

No caso em tela, a autora requereu a concessão do benefício da justiça gratuita junto à inicial (fl. 09), embora tenha sobrevivido o indeferimento pela origem (fls. 52/53), decisão contra a qual não foi manejada insurgência recursal. Em vista disso, a autora procedeu ao recolhimento das custas processuais (fls. 76/80).

Agora, no corpo das razões de apelo, CELIA deduz novo pedido de concessão do benefício e acosta farta documentação a respeito.

Neste particular, após a análise daquilo encartado às fls. 688/721, não vislumbro sinais de riqueza e indícios de que a apelante possua condições financeiras atuais para arcar com as custas e despesas processuais sem comprometer o seu próprio sustento.

Depreende-se da documentação que a recorrente tem idade avançada (nascida em 29/07/1961) e sofreu complicações de saúde. Em específico, a teor do relatório médico de fl. 719, foi esclarecido que a autora é portadora de sequela de AVC isquêmico (CID X 169) e, como consequência da enfermidade, “está em investigação diagnóstica para doença autoimune e esclerose múltipla. Sua sequela é permanente, irreversível, crônica e

definitiva (...) sem condições de exercer atividade laborativa em caráter definitivo”. Outrossim, as fls. 692/700, 701/709 e 710/717 dão conta de explicitar a ausência de movimentações financeiras substanciais pela parte, corroborando o panorama geral de insuficiência de recursos.

Tão logo, à mingua de provas que contrariem a hipossuficiência levantada pela recorrente, defiro o benefício da gratuidade, ressaltando, todavia, que o deferimento da gratuidade no curso da demanda tem efeito *ex nunc*, não isentando a beneficiária do recolhimento e das verbas que já lhe foram impostos.

Superada tal questão, passo à análise do mérito.

O recuso não deve prosperar.

Desde logo, é valioso estabelecer que “Apesar de seu *nomen iuris*, a ação de imissão na posse é ação do domínio, por meio da qual o proprietário, ou o titular de outro direito real sobre a coisa, pretende obter a posse nunca exercida. Semelhantemente à ação reivindicatória, a ação de imissão funda-se no direito à posse que decorre da propriedade ou de outro direito real (*jus possidendi*), e não na posse em si mesmo considerada, como uma situação de fato a ser protegida juridicamente contra atentados praticados por terceiros (*jus possessionis*).” (STJ - REsp: 1909196 SP 2020/0135603-3, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 15/06/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/06/2021 – g.n.).

No caso dos autos, a autora figura como proprietária de 50% do imóvel descrito na matrícula n.º 44.210 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 20/21). Além disso, sustenta que morava no local junto ao marido, os três filhos (ANDERSON, JEFFERSON e MARIA CAROLINA) e com a mãe de criação, MARIA RIBEIRO. Todavia, devido a turbulências no vínculo conjugal, CELIA teria estabelecido novo relacionamento, passando a morar com outro companheiro. Ao longo do tempo, apenas ANDERSON, ora requerido e apelado, teria ali permanecido e ocupado uma das casas.

Postas tais ideias, enfatizo que a própria autora reconhece ter deixado de exercer a posse do imóvel, embora pareça deliberadamente se esquivar de qualquer menção

temporal específica sobre os eventos, seja na inicial, seja nas razões recursais, adotando expressões como “passado mais alguns anos” e “com o passar do tempo” para situar a narração fática. Ademais, a teor das fls. 629/634, observo que a autora nem mesmo chegou a impugnar substancialmente as datas lançadas na contestação do requerido – à fl. 98, por exemplo, o réu assinala que “A requerente desocupou o imóvel no início da década de 1990, quando decidiu ABANDONAR sua família e viver com seu atual esposo”, ao passo que, adiante, na página seguinte, acrescenta que “a requerente não tem a posse do imóvel há cerca de 40 anos”.

Aliado a isso, o apelado oportunamente esclareceu a existência de demandas pretéritas a partir das quais CELIA tencionou alcançar o imóvel. É o caso da ação de usucapião n.º 1004309-96.2018.8.26.0008 e da ação de reintegração de posse n.º 1004614-07.2023.8.26.0008, ambas julgadas improcedentes, vide as respectivas fls. 515/518 e 610/612.

Mais valioso ainda, a análise de tais demandas passadas permite divisar que a autora não mais exercia a posse do imóvel havia muitos anos, a corroborar a defesa do requerido no sentido de que a requerente deixou o local no começo da década de 1990 e não mais retornou, apenas havendo notícia a partir de 2018, com o ajuizamento da indigitada ação de usucapião.

Dito isso, pelo conjunto probatório amealhado, embora a apelante figure como proprietária, o réu se encontra no local em interregno superior àquele previsto pelo diploma civil (arts. 1.238 e 2.028), comportando-se com *animus domini* consistente, inclusive, no pagamento de impostos sobre propriedade urbana e contas regulares de consumo junto às concessionárias de serviços públicos.

Logo, acertado o posicionamento do D. juízo originário ao acolher a exceção de usucapião apresentada, em sintonia com a Súmula n.º 237 do Supremo Tribunal Federal. No particular, ratifico, inclusive, a lúcida fundamentação delineada pelo excelso magistrado *a quo*:

“Muito pelo contrário, o réu é que comprovou residir no imóvel desde a infância, juntou fotos de 1988, quando tinha nove anos de idade, ao lado de seus irmãos e da Sra. Maria Ribeiro e de seu aniversário de dez anos (fls.

404/405), além de fotos mais recentes demonstrando a realização de construções no local (fls. 388/392 e 403). Além disso, juntos comprovantes de IPTU (fls. 165/193), faturas de energia elétrica e de água (fls. 125/164), dentre outros, comprovando estar na posse do imóvel pelo prazo de vinte anos, preenchendo os requisitos da usucapião extraordinária prevista no art. 1.238 c.c. art. 2.028 do Código Civil, que prevê a aplicação da regra de transição e determina a incidência do prazo de 20 anos do art. 550, do Código Civil de 2016. Desse modo, é possível reconhecer a exceção de usucapião diante do exercício da posse por mais de 20 anos (1988-2024) (art. 1.238 c.c. 2.028, CC) sem oposição; ressaltando que o reconhecimento da exceção de usucapião não se confunde com a ação de usucapião, servindo neste caso apenas para afastar a pretensão da autora.” (fl. 643).

Na mesma linha, porque de relevo, convém dar vulto aos seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE, ACOLHENDO A EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO, JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO. AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE PROVAR A ORIGEM E A NATUREZA DA POSSE DOS RÉUS, OS QUAIS CONSEGUIRAM COMPROVAR O EXERCÍCIO DE UMA POSSE QUALIFICADA POR CONSIDERÁVEL LAPSO DE TEMPO, EM CONDIÇÕES PRÓPRIAS À USUCAPIÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1001151-88 .2019.8.26.0431 Pederneiras, Relator.: Valentino Aparecido de Andrade, Data de Julgamento: 30/11/2023, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2023 – g.n.).

APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. Sentença de procedência. Apelos dos requeridos. Argumento de ilegitimidade passiva por André. Acolhimento. Requerido citado inclusive em imóvel distinto do objeto do feito. Desinteresse na ação. Apelo da requerida Fabiana. Provimento. Demonstração de ocupação do imóvel em estado de abandono desde 2011.

Animus domini presente, caracterizado pelo pagamento de impostos e taxas relativos à prestação de serviços públicos. Benfeitorias realizadas no imóvel. Acolhimento da exceção de usucapião, cuja consequência é a improcedência da ação, prejudicada a discussão acerca de aluguel e benfeitorias, e com a inversão do ônus da sucumbência. Sentença reformada. Recursos providos. (TJ-SP - AC: 10492107020188260002 SP 1049210-70.2018.8.26 .0002, Relator.: Ana Zomer, Data de Julgamento: 31/10/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/10/2022 – g.n.).

Por outro lado, é certo que em situação semelhante a comodato entre ascendente e descendente os atos de mera permissão ou tolerância não induzem a posse, conforme previsto no art. 1.208 do Código Civil, justamente porque a mera detenção não conduz à prescrição aquisitiva da propriedade.

Na vertente hipótese, contudo, os eventos narrados indicam que a postura da requerente não foi a de simplesmente admitir ou tolerar o ingresso dos réus no local, mas passar a morar em local distinto junto a novo companheiro, longe dos filhos, em situação que perdurou por décadas.

Entretanto, ainda que se prestigiasse a tese encampada pela autora e se compreendesse que o recorrido ingressou no imóvel a título de simples permissão da genitora, certo é que lá está há muitos anos, fazendo uso do local como sua moradia, com esteio nas considerações já acima examinadas, por tempo suficiente à possível interversão da natureza da posse.

Sobre o assunto, Nelson Rosendal e Cristiano Chaves de Farias ensinam que:

“A mudança de percepção quanto à natureza da posse é externamente constatada pela própria omissão daquele que deveria exercer o seu direito subjetivo no sentido de reverter a situação, mas se queda inerte por um período considerável. Destarte, se o proprietário esbulhado descuidar em enfrentar a posse injusta, temos que o abandono prolongado e a incúria no trato com a coisa denotam alteração no caráter da posse. Em outras palavras,

uma posse injusta pela precariedade e, em princípio inapta a gerar usucapião, sofre o fenômeno da interversão e o possuidor adquire animus domini. O que começou como detenção ou posse direta transmuda-se e adquire autonomia, passando a contar prazo para aquisição da propriedade pela via da usucapião [...] A função social da posse passar a ser exercida pelo precarista, ao conceder destinação econômica ao bem em nome próprio. Assim, reafirmando passagem anterior, prevalecerá o direito fundamental social de moradia sobre a situação patrimonial do proprietário que, mesmo destituído da posse, manteve-se inerte na defesa do bem, sem adotar atitude para reavê-lo, conformando-se com a alteração da situação possessória” (“Direitos Reais”, Ed. Lumen Juris, 7ª ed., p. 111-113).

Tão logo, o exame dos autos conduz mesmo ao insucesso do pedido inicial, seja ante o acolhimento da exceção de usucapião arguida pelo requerido, seja porque, ainda que admitida a linha de mera permissão ou tolerância, o demorado lapso de tempo em que permaneceu alheia ao imóvel ensejaria a potencial interversão da posse em favor do requerido.

A propósito, colaciono judicioso precedente deste E. Tribunal em situação semelhante, confira-se:

IMISSÃO DE POSSE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. Ação de imissão de posse. Autores que pretendem a posse de imóvel por eles adquirido por herança transmitida por ascendentes. Ré que em defesa alega usucapião. Prova nos autos de que a ré tem a posse do imóvel há mais de trinta anos. Ainda que tenha a ré ingressado no imóvel por mera tolerância dos proprietários transcorreu tempo suficiente ao reconhecimento da interversão da posse. Reconhecimento da usucapião que afasta a pretensão dos autores. Sentença de improcedência do pedido mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10004492420158260160 SP 1000449-24.2015 .8.26.0160, Relator.: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 22/02/2021, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/02/2021 – g.n.).

Destarte, vislumbro que as razões recursais não se mostram aptas a infirmar a conclusão a que chegou o MM. Juiz sentenciante, sendo de rigor o desprovemento

do apelo.

No mais, em atenção ao requerimento constante às fls. 681/682 das contrarrazões, ainda que a estratégia argumentativa adotada pela autora seja insólita, não vislumbro ato atentatório à dignidade da justiça ou a prática de litigância de má-fé, razão pela qual afasto a aplicação de tais penalidades.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em consequência, majoro os honorários sucumbenciais fixados em primeira instância ao importe de 12% (doze por cento) do valor da causa, com base o que disciplina o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária concedida.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator