



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008801-13.2022.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes MARIA APARECIDA BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA) e OSVALDO DE BRITO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados INGRID GARCIA DE CASTRO e STEFANI GARCIA DE CASTRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94062
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1008801-13.2022.8.26.0196
COMARCA: FRANCA
JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: HUMBERTO ROCHA
APELANTES: MARIA APARECIDA BARBOSA E OSVALDO DE BRITO
APELADOS: INGRID GARCIA DE CASTRO E STEFANI GARCIA DE CASTRO

Usucapião extraordinária. Vizinhos que pleiteiam o reconhecimento da propriedade alegando posse animus domini do terreno vago por trinta anos. Oposição das proprietárias que não permitem que se reconheça abandono da propriedade com título registrado. Esse quadro de conflito exige que aquele que postula usucapião prove a posse animus domini do art. 1196 do CC, com fartura de elementos fáticos sobre gestão da coisa como se proprietário fosse, o que não ocorreu. Prova fraca ou praticamente inexistente de que fizeram os autores algo de útil ou produtivo no terreno vizinho, o que impede a usucapião. Sentença de improcedência deve ser mantida. Não provimento.

Vistos.

Publicada sentença que rejeitou ação de usucapião extraordinária, por falta de prova *animus domini*, recorrem os autores ao fundamento de que, ao contrário da interpretação do julgador de Primeiro Grau (fls. 600-605) o caderno probatório fornece subsídios valiosos para o reconhecimento da propriedade, porque demonstrado o exercício, pelos autores, de poder físico sobre o terreno objeto da matrícula 61.069 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca (fls. 42-44). O processo está instruído com prova pericial e oitiva de testemunhas arroladas pelas partes.

É o relatório.

O conceito de posse e a produção de um de seus melhores efeitos (a usucapião) foram bem definidos na respeitável sentença, com citação doutrinária pertinente a finalidade social da posse produtiva ou idônea. Realmente e entre as suas múltiplas funções, a posse qualificada pelo exercício de poderes de gestão, tal como se o possuidor fosse verdadeiro proprietário, faz com que se adquira a propriedade (modo originário) de aquisição e que está previsto no art. 1241 do CC.

A ação de usucapião é de cunho declaratório, portanto, e, como tal, vai permitir que o possuidor registre o título (a sentença) no registro de imóveis para consagração do domínio, tal como previsto no art. 1227 do CC. Todo esse esquema que foi construído para garantir segurança e estabilidade a quem prova posse do art. 1196, do CC, depende, para ser aprovado, de prova segura e eficiente sobre a qualidade da posse. Não basta informações vagas de testemunhas e que, ao serem ouvidas em Juízo, tal como ocorreu, nada esclarecem sobre fatos concretos que demonstrem poder físico exercido. Normalmente, convém registrar, essa prova abundante da idoneidade da posse, está sempre atrelada a uma espécie de abandono do proprietário registral, o que permite afirmar que a perspectiva de êxito da usucapião (mesmo a extraordinária) está associada a um estado de renúncia do titular ou um descaso próprio de quem não se importa em extrair bom proveito da propriedade.

Não é o caso dos autos. As proprietárias contestaram e provaram que não incidem na pecha de proprietárias desidiosas. O imóvel sempre foi objeto de vigilância e nunca se permitiu que fosse ocupado ostensivamente pelos vizinhos, autores da ação. Os autores insistiram na tese de que exploraram o imóvel contíguo ao terreno no qual residem, mas, data vênia, nada provaram sobre algo que confirmasse uma posse ostensiva ou transparente, com plantações, cuidados e outras atribuições que os donos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

realizam. Nada, absolutamente nada, foi construído ou plantado e não se fez prova de que aquele pedaço de terra produziu frutos comestíveis ou verduras e criações de galinhas, para ser exato. Ora, nesse clima instável de posse que não se prova, ganha relevância a posição de confronto das proprietárias, que mais presença não marcaram no local porque receberam o bem de herança. Portanto e tal como consignado na sentença, sem prova de *animus domini* impossível reconhecer a propriedade para os vizinhos e retirar a titularidade dos donos.

Nega-se provimento, majorados os honorários para 15% do valor da causa, respeitada a gratuidade judiciária (art. 98, § 3º, do CPC).

ENIO ZULIANI
Relator