



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000349970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004205-65.2021.8.26.0666, da Comarca de Artur Nogueira, em que é apelante CORRÊA & CORRÊA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., são apelados MIRACI DE JESUS FERREIRA VIANNA (JUSTIÇA GRATUITA) e JEAN AGUIAR VIANNA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1004205-65.2021.8.26.0666
APELANTE: CORRÊA & CORRÊA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
S/C LTDA.
APELADOS: MIRACI DE JESUS FERREIRA VIANNA E JEAN AGUIAR
VIANNA
COMARCA: ARTUR NOGUEIRA
AÇÃO: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA
VOTO Nº 50757

USUCAPIÃO – POSSE DE BEM USUCAPTO COM
REQUISITOS BASTANTES - PROVA SUFICIENTE -
SENTENÇA CONFIRMADA – APELO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, vituperando a R. Sentença de fls. 1490/1495, que houve por procedente Ação de Usucapião, declarada aquisição do domínio do bem pela Autora, rija no argumento de que todos os requisitos legais foram observados, não há oposição dos confrontantes, fixada sucumbência.

Insurge-se a Apelante, sustentando que há anos vem tentando reaver o imóvel, ingressado com Ação em novembro de 2018, e em 2020 conseguiu perante o E. TJSP o direito à titularidade, vendido o imóvel para Eraldo Teixeira de Souza e Amauri, que não efetuaram o pagamento das parcelas e revenderam o imóvel de forma irregular para diversas pessoas, notificados os moradores acerca das irregularidades; dá conta da inexistência de posse ininterrupta e com *animus domini*, e em 2018 a A. foi notificada para desocupação do imóvel ou pagamento da dívida, FEITAS construções irregulares, proibida a divisão do lote no local, e não pode haver parcelamento do solo menor que mil metros quadrados.

Recurso bem processado. Respondido.

É o brevíssimo relato.

Deveras, a R. Sentença merece confirmação; o pedido de Usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os requisitos legais autorizadores, exigindo-se a posse

qualificada e o ânimo de dono; e em verdade, a posse da Autora fora plenamente comprovada, atestada ocupação do imóvel há mais de 15 anos - e sem contestação por quem de direito. As testemunhas ouvidas em Juízo corroboraram a narrativa de que a posse dos Apelados é exercida de forma ininterrupta e com *animus domini*, desde 2009.

Quanto à alegação de parcelamento irregular do solo, é importante ressaltar que, embora se trate de questão relevante, tal irregularidade não impede o reconhecimento da figura quando preenchidos os requisitos legais; ver que os Apelados residem no local, utilizam o imóvel como moradia e comprovam o pagamento de impostos, como o IPTU, o que reforça a posse qualificada; a irregularidade no parcelamento é questão administrativa que não prejudica o direito, conforme entendimento do STF no Tema 815.

A Apelante argumenta que a posse não é ininterrupta, mencionando notificação realizada em 2018 para desocupação do imóvel. Contudo, tal fato isolado não configura interrupção da posse, especialmente porque não se verificou a retomada da posse pela Apelante ou aforamento de medida que efetivamente interrompera o exercício da posse pelos Apelados.

No pertinente ao contrato original entre a Apelante e terceiros, cabe destacar que o Usucapião independe da validade ou cumprimento de negócios jurídicos pretéritos; a posse dos Apelados é fato autônomo e juridicamente relevante para o reconhecimento da figura.

Por fim, as construções realizadas no imóvel são indicativas do exercício da posse com ânimo de dono, reforçando o atendimento dos requisitos legais; dimensão do lote também não constitui óbice, considerando-se a aplicação do Usucapião especial, na modalidade urbana (Art. 1.240 do CC e 183 da CF).

Desta feita, compertos os requisitos, ante a pacificidade da posse, o tempo decorrido, e o exercício dos poderes de proprietário, permitido está o reconhecimento da prescrição aquisitiva, e correta a declaração do domínio da Apelada sobre o imóvel descrito na inicial, para todos os fins e efeitos de direito.

Desnecessária maior argumentação, invoca-se o Art. 252, do Regimento Interno da Relação para a manutenção da *sédula* Sentença, por todos seus fundamentos; NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, acrescentados R\$-200,00 à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

honoraria, à luz do §11, do Art. 85, do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica