



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352522

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001930-20.2018.8.26.0450, da Comarca de Piracaia, em que são apelantes CARLOS DE BARROS FARIA JÚNIOR (JUSTIÇA GRATUITA) e SILVIA CARVALHO DE BARROS FARIA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PATRÍCIA DE CÁSSIA OLIVEIRA HILLER e SÉRGIO ALEXANDRE HILLER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível: 1001930-20.2018.8.26.0450
Comarca: Piracaia
Apelantes: CARLOS DE BARROS FARIA JUNIOR e OUTRA
Apelados: PATRÍCIA DE CÁSSIA OLIVEIRA HILLER e OUTRO
Interessados: MARILDA MARUCA e OUTROS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Ação de usucapião ordinária em que se busca a declaração de domínio sobre área de 1.591,25 metros quadrados. Alegação de posse mansa e pacífica com animus domini há mais de 18 anos. Os autores adquiriram a área em 18.10.2000 por compromisso de compra e venda, sem quitação comprovada, mas houve abandono do imóvel pelos proprietários registrais. II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se a posse exercida pelos autores, apesar da ausência de quitação do compromisso de compra e venda, pode ser considerada não precária devido ao abandono do imóvel pelos proprietários registrais.

III. Razões de Decidir.

3. Ausência de elementos probatórios que comprovem a quitação do compromisso de compra e venda, inicialmente indicando posse precária. 4. Abandono do imóvel pelos proprietários registrais, entretanto, afasta o caráter de precariedade da posse, permitindo o reconhecimento da usucapião.

IV. Dispositivo e Tese.

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Abandono do imóvel pelos proprietários afasta a precariedade da posse. 2. Posse mansa e pacífica por lapso temporal superior ao exigido para usucapião ordinária.

Legislação Citada: Código Civil, art. 1.242. Código de Processo Civil, art. 85, §§1º e 11.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1007550-17.2015.8.26.0224, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/12/2021. TJSP, Apelação Cível 0014487-30.2012.8.26.0462, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/09/2021.

VOTO Nº 42499

Apelação interposta em face de r. sentença de fls. 522/525, aclarada às fls. 530, que, em ação de usucapião ordinária, julgou

parcialmente procedente o pedido, para declarar o domínio dos requerentes sobre a área de 1.591,25 metros quadrados descrita no laudo pericial.

Alegam os apelantes a impossibilidade de usucapião, à míngua do preenchimento dos requisitos legais. Aduzem o inadimplemento do compromisso de compra e venda do imóvel, tendo os apelados deixado de quitar a quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o que afasta a posse de boa-fé e a existência de *animus domini* (fls. 533/541)

Recurso processado, isento de preparo.

Contrarrazões às fls. 545/550.

É o relatório.

Trata-se de usucapião ordinária do imóvel descrito na inicial, nos termos do art. 1242, do Código Civil, sob alegação de posse mansa e pacífica e com *animus domini*, há mais de 18 anos.

Assentada tal questão, infere-se que os autores adquiriram em 18.10.2000 a área descrita na inicial, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, celebrado com Sergio Alexandre Hiller e Cristiane de Fátima Leonardo Hiller (fls. 07/09).

Ausente nos autos qualquer elemento probatório a comprovar a quitação do compromisso de compra e venda, o que, *a priori*, torna a posse precária, desprovida de *animus domini*. Nada obstante, verifica-se que houve verdadeiro abandono do imóvel pelos proprietários registraes, que deixaram de adotar qualquer medida para recebimento do saldo devedor, de modo que, desde 2000, os autores utilizaram-se do bem, como se donos fossem, o que afasta o caráter de precariedade da posse exercida.

Acerca do afastamento do caráter precário da posse em virtude do abandono, confirmam-se precedentes desta E. Corte:

“USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Sentença de procedência. Insurgência da ré. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não ocorrência. Alegação genérica quanto às provas pretendidas. Não especificação das testemunhas que pretendia arrolar e dos que pretendia com essas oitivas comprovar. 2. LAPSO TEMPORAL AQUISITIVO. **Autora que reside no local desde fevereiro de 2004, de maneira mansa e pacífica, conforme documentos, laudo pericial e declarações obtidas pelo perito. Imóvel adquirido por contrato de cessão de direitos de compra e venda.** 3. ABANDONO. **Imóvel foi vendido em junho de 2000, deixando a vendedora de retomar o bem quando se verificou (desde o início) o inadimplemento do promitente comprador originário. Apelante que apenas se preocupou em ajuizar ação reivindicatória em 2014, mais de 10 anos após a posse da autora no imóvel. Efetivo abandono do imóvel pela proprietária registral. Abandono que afasta qualquer caráter de precariedade da posse da apelada.** 4. PRAZO. Contagem do prazo da prescrição aquisitiva da usucapião que apenas teria deixado de ocorrer se houvesse a retomada da posse pela apelante, o que nunca ocorreu. Indisponibilidade de bens decretada (e já levantada da matrícula do imóvel) em ação civil pública contra a empresa apelante que não era impeditivo do direito da autora. 5. SENTENÇA. Procedência com base no art. 1.238, § único, do CC/2002. Manutenção. Requisitos de posse mansa e pacífica por 10 anos e utilização do imóvel como moradia que foram preenchidos. RECURSO

DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1007550-17.2015.8.26.0224; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 14/12/2021).

“**USUCAPIÃO URBANO**. Insurgência dos autores contra sentença de improcedência. Reforma. Precariedade da posse, em razão da **inadimplência das parcelas, foi superada pelo abandono do imóvel. Intervessio possessionis**. Embargos de terceiro acolhidos em julgamento anterior. Precedentes. Requisitos do art. 1.240 do CC preenchidos. Prescrição aquisitiva reconhecida. Recurso provido. (TJSP, Ap. Civ. 0014487-30.2012.8.26.0462, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 14/09/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/09/2021).

Assim, é certo que os autores encontram-se no imóvel de maneira mansa e pacífica, conforme documentos, laudo pericial e prova testemunhal por lapso superior ao exigido para o reconhecimento da usucapião, nos termos do art. 1242, do Código Civil, razão pela qual a r. sentença é irretocável.

Em observância ao art. 85, §§1º e 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade da justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator