



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352018

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008109-84.2018.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes FRANCISCO LACERDA FORTE (JUSTIÇA GRATUITA) e CLÉLIA ALVES FORTE (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIO HISSAYAMA, HATSUE UNO HISSAYAMA, HIDEYUKI HISSAYAMA (ESPÓLIO), ROSA UNO HISSAYAMA e INDUSTRIAL E COMERCIAL SATO LTDA (MASSA FALIDA).

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), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 10813

Apelação Cível nº 1008109-84.2018.8.26.0606

Apelante: Francisco Lacerda Forte e outro

Apelados: Mario Hissayama e outros

Comarca: FORO DE SUZANO - 3ª VARA CÍVEL

Juiz sentenciante: Dr(a). Olivier Haxkar Jean

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária de imóvel localizado na Rua Guilherme Gorijo, nº 720, Jardim Santa Inês, Suzano/SP. Autores alegam posse contínua e pacífica por mais de 40 anos, com animus domini, e solicitam reforma da sentença.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se os autores preencheram os requisitos legais para a usucapião extraordinária, conforme o art. 1.238 do Código Civil.

III. Razões de Decidir 3. Provas dos autos demonstram que o nascedouro da posse decorre de comodato verbal, o que caracteriza posse precária, inviabilizando a usucapião. 4. A sentença considerou que os autores não demonstraram animus domini, pois não pagaram impostos e houve períodos sem consumo de energia elétrica, o que não se coaduna com a posse de proprietário.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse decorrente de comodato verbal é precária e não configura usucapião. 2. A ausência de animus domini inviabiliza a aquisição por usucapião.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto em razão da respeitável sentença de fls. 868/871, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido inicial formulado que teve por objeto o imóvel consistente na Rua Guilherme Gorijo, nº 720, Jardim Santa Inês, Suzano/SP.

Inconformados, os Autores apelam (fls.874/896), afirmam terem ingressado na posse do imóvel em meados de 1976, onde residem há mais de 40 anos, tendo realizado o pagamento de contas de consumo (energia). Aduzem que foi desconsiderado o conjunto probatório apresentado como as declarações de vizinhos que atestam o exercício contínuo e pacífico da posse, a ausência de conflitos relacionados à posse do imóvel e o depoimento pessoal da parte apelante.

Afirmam que a r. sentença deve ser reformada, reanalisando as provas apresentadas, reconhecendo a posse mansa e pacífica dos autores por mais de 40 anos, com o devido *animus domini*, considerando a intenção de agir como proprietários da área em questão.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões às fls. 921/932.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso dos Autores apelantes, não comporta provimento ante à patente pretensão de desvirtuamento do instituto da usucapião, devendo a bem prolatada sentença de lavra do MM Juiz de Direito Dr(a). Olivier Haxkar Jean ser mantida em sua íntegra.

A pretensão recursal visa a reforma do julgado, sob a alegação de que preenchidos os requisitos para caracterização da usucapião.

A procedência do pedido de usucapião extraordinária pressupõe o preenchimento dos requisitos legais elencados no art. 1.238 do Código Civil, que compreende o exercício da posse pelo requerente com ânimo de dono, sem interrupção ou oposição, pelo lapso temporal de 15 (quinze) anos, independentemente de justo título e boa-fé, podendo o prazo ser reduzido para 10 (dez) anos se “*se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de*”, conforme parágrafo único do mencionado

artigo.

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião “*é a aquisição do domínio pela posse prolongada*” (in BEVILAQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais.

Os requisitos da usucapião extraordinária foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244. Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

No tocante ao *animus domini*, a doutrina predominante considera que ele exige que o possuidor demonstre um comportamento objetivo de dono, evidenciado pela forma como exerce a posse.

De acordo com a teoria objetiva da posse, o *animus domini* se revela não apenas pela intenção interna do possuidor, mas sobretudo pelos atos concretos que indicam o uso do imóvel como se fosse seu proprietário, independentemente de vínculos contratuais ou obrigações pendentes.

Esse entendimento vincula o *animus domini* à própria razão de ser da posse (causa *possessionis*), isto é, ao motivo que justifica a posse e à maneira como ela é exercida, afastando-se de um requisito meramente subjetivo ou abstrato.

No caso, o Autor deixou assenta que não pagou os impostos e que não realizou, pois não sabia quem eram os proprietários. Como bem analisado pelo juízo *a quo*, o autor diz reconhecer ser proprietário, mas não se importou por mais de 40 anos com os recolhimentos dos tributos, reconhecendo que tal ônus era do proprietário tabular, o que não se coaduna com o *animus domini*.

Outrossim, por nove anos, não houve consumo de energia elétrica no local (2006 a 04/2015) e a versão apresentada pelo Autor foi um “problema no relógio” e pela Autora que “pegava energia emprestada” e silente quando perguntado “de quem?” o que corrobora o comodato verbal alegado pelos Réus. Essa atitude também não se coaduna com o *animus domini*.

Os Réus afirmaram ser proprietários (escritura às fls. 593/594 e impostos às fls. 625/648) e que residem na mesma rua (Rua Guilherme Garijo, nº 850,) antes mesmo dos Autores irem morar no local. Alegam que conheceram os Autores porque a Autora Clélia trabalhava para os Requeridos, em caráter de parceria, ocasião que tomaram conhecimento que os Requerentes perderam a moradia, assim cederam, a título gratuito, a casa que tinham em seu sítio rural, para que eles pudessem morar por prazo indeterminado. Destaca-se desde já que há notícias nos autos no sentido de que o imóvel foi ocupado também a título de comodato verbal por terceiros.

Vale mencionar que os documentos (às fls. 441, 442, 445, 447, 451, 452, 456) juntados pelos Autores indicam a residência no número 850 da

mesma rua, endereço este, dos Réus, até os requeridos autorizarem a inscrição da numeração nº 720 (objeto da lide) o que faz crer que havia um comodato verbal.

A alegação de que houve *interventio possessiones* em razão de notificação extrajudicial (fls. 654/656 em 2019) não logra êxito na medida em que a notificação se deu após o ajuizamento da demanda (10/02/2013), logo não serve como termo inicial do prazo aquisitivo do domínio do imóvel.

Além disso, como bem explanado pelo juízo *a quo*, não foi justificado na inicial que tipo de ato possessório seria praticado no imóvel objeto do pedido (reconhecimento para 10.000 m²), que extrapola os limites da moradia.

Da análise dos autos, nota-se ser imperativa a conclusão de que não se encontram presentes os requisitos legais para a obtenção da usucapião.

Importante ressaltar que a posse decorrente de comodato verbal se mostra precária e, por isso, inviável o reconhecimento da alegada prescrição aquisitiva pela parte apelante.

Os Apelantes alegam que a Autora enfrenta problemas psicológicos e necessita de medicação controlada, o que pode ter influenciado sua capacidade de se expressar claramente em audiência, e que isso não pode ser motivo para desqualificar a posse exercida por décadas.

Pois bem.

Analisando o que foi relatado pela Autora na r. sentença, condiz com o que foi relatado também pelo Autor:

“A autora, que teve alguma dificuldade ao depor, não disse coisas inteligíveis e se negou a esclarecer o dito quando perguntada se conhecia outros moradores do mesmo terreno.

Disse, ainda, que nunca pagou impostos e que pegava energia "emprestada" por isso as contas de luz vinham marcando consumo mínimo. Recusou-se a dizer, quando questionada, quem fornecia a energia.

O autor disse, sobre as contas de luz, que houve um problema com o medidor de luz, o que foi sanado. Confirmou não pagar impostos sobre a área porque "não sabia de quem era", e que "agora que entrou com usucapião para legalizar".

O apelante alega que o juízo a quo considerou mais as provas apresentadas pelos Réus do que a deles.

Não verifico a ocorrência do peso desproporcional as provas apresentadas, o que houve, reitere-se é que os próprios documentos apresentados pelos Autores evidenciam o comodato verbal, ante a inexistência de contas de consumo de energia por anos e o consumo mínimo também e sem explicações de quem era responsável pela energia utilizada no imóvel. Esse fato também não coaduna com o *animus domini* que o Autor quer fazer crer.

E, em muitos documentos foram declarados endereços distintos do objeto da lide.

Com efeito, o argumento dos Apelantes de que não houve apreciação das provas relativas aos documentos apresentados no processo e aos depoimentos tomados em audiência não se sustenta.

Destarte, fica a r. Sentença mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, que adoto como razão de decidir segundo permite o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau em favor dos patronos dos apelados no montante de 10% (dez por cento) do valor da causa, para 12% (doze por cento), em vista da natureza e da complexidade da causa, do zelo dos profissionais e do trabalho realizado (artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil), observada a gratuidade processual.

Considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**
ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica