



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015926-39.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PASCOALINA MARINHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RENATO PIRES.

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: 10818

Apelação Cível: 1015926-39.2016.8.26.0100

Apelante: Pascoalina Marinho

Apelado: Renato Pires**Origem: Foro Central Cível (1ª Vara de Registros Públicos)**

Juiz sentenciante: Dr. Rodrigo Jae Hwa An

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. Caso em Exame 1. Ação de usucapião extraordinária ajuizada pela autora visando a declaração de domínio de imóvel descrito na inicial. A autora alega posse pacífica e contínua por mais de quinze anos. O pedido foi julgado improcedente, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a autora comprovou a posse mansa e pacífica do imóvel por mais de quinze anos, conforme exigido para a usucapião extraordinária.

III. Razões de Decidir 3. A declaração da prescrição aquisitiva demanda prova segura do cumprimento dos requisitos legais, o que não foi demonstrado pela autora. 4. A autora não apresentou as certidões vintenárias solicitadas, essenciais para comprovar a posse mansa e pacífica, mantendo-se inerte mesmo após determinação judicial. Mesmo após a juntada extemporânea das certidões junto às razões recursais, não providenciou a apresentação das certidões de objeto e pé, ou cópias de peças processuais que permitam identificar o imóvel envolvido nessas demandas, tal qual constou na decisão, considerando a existência de ações possessórias/petitórias em nome das partes.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária requer comprovação simultânea de posse mansa e pacífica por quinze anos. 2. A ausência de comprovação documental inviabiliza o reconhecimento do domínio.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta tempestivamente, com base na r. sentença de fls. 294/296 que, nos autos da Ação de Usucapião

Extraordinária, julgou *improcedente o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.*

Inconformada, recorre a autora (fls. 326/333), alegando, em síntese, que mantém a posse mansa e pacífica do imóvel descrito na inicial, há mais de quinze anos. Aduz que foi intimada a juntar certidões vintenárias do distribuidor cível em nome dos titulares de domínio da Companhia Comercial Pastoril e Agrícola Ltda ou Comercial Pastoril S/C Ltda, bem como em nome dos compromissários compradores e antecessores na posse Renato Pires e Odete Pires, contudo, não houve qualquer ressalva quanto à penalidade de preclusão ou extinção do processo. Sustenta que as certidões solicitadas são públicas de titularidade do próprio poder judiciário, de tal forma que a sentença de improcedência se mostra exagerada.

Sem contrarrazões (fls. 356).

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária foi ajuizada por PASCOALINA MARINHO, visando a declaração de domínio do imóvel localizado na Rua do Ipê Rosa, nº 219, São Paulo, inserido em área maior da transcrição nº 10.073, do 7º Registro de Imóveis de São Paulo.

Alega que mantém posse pacífica e contínua, há mais de quinze anos.

Com a inicial, vieram documentos (fls. 6/71). Houve emenda à inicial (fls. 110/111, 116, 118). Certidões vintenárias do Distribuidor Cível às fls. 34. As informações registrárias prestadas às fls. 73/99.

O Ministério Público deixou de intervir no feito, nos termos do Ato Normativo nº 295-PGJ/CGMP/CPJ (fls. 103).

Laudo pericial acostado às fls. 155/192.

Procederam-se às citações e cientificações previstas em lei. As Fazendas Públicas não manifestaram interesse no feito (fls. 282).

O edital foi expedido (fls. 255/256). Aos réus citados por edital foi nomeado Curador Especial, que apresentou contestação por negativa geral (fls. 275/279).

Convertido o julgamento em diligência, determinou-se à autora a juntada das certidões vintenárias do distribuidor cível em nome dos titulares de domínio Companhia Comercial Pastoril e Agrícola Ltda. ou Comercial Pastorial S/C Ltda., bem como em nome dos compromissários compradores e antecessores na posse Renato Pires e Odete Pires (fls. 289/290).

Certificada a inércia da parte autora, sobreveio a r. sentença de improcedência do feito.

Respeitada a irresignação apresentada, o recurso não comporta provimento.

De início, anoto que, face ao adiantado estado do feito, que contou com a admissão da petição inicial, citação dos titulares de domínio, dos antecessores na posse e das Fazendas Públicas, além da realização de perícia, era mesmo o caso de improcedência da ação, inviável a extinção com base no indeferimento da inicial (art. 267, I, CPC/1973 e art. 485, I, NCPC).

Pois bem.

Como é cediço, a declaração da prescrição aquisitiva, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, o que, na espécie, não se verifica.

Cotejando o acervo probatório produzido, tem-se que, a

despeito da alegação de que o imóvel foi adquirido por justo título há mais de 30 anos, a parte autora deixou de efetivamente demonstrar o exercício da aventada posse, uma vez que, mesmo instada à apresentação de documentos essenciais ao deslinde da controvérsia, manteve-se inerte.

Com efeito, e r. decisão de fls. 289/290 expressamente determinou:

Converto o julgamento em diligência.

Deverá a parte autora juntar as certidões vintenárias do distribuidor cível em nome dos titulares de domínio Companhia Comercial Pastoril e Agrícola Ltda. Ou Comercial Pastorial S/C Ltda., bem como em nome dos compromissários compradores e antecessores na posse Renato Pires e Odete Pires.

Caso constem ações possessórias/petitórias/de despejo em nome da parte autora, de seu ex-cônjuge, de seu cônjuge falecido ou de seus antecessores (no caso de soma de posses), também deverão ser apresentadas as respectivas certidões de objeto e pé, ou cópias de peças processuais que demonstrem que permitam identificar o imóvel envolvido nessas demandas. Destaca-se que esta providência é fundamental para o julgamento da ação, pois demonstrará que a posse é mansa e pacífica.

Caso constem ações de arrolamento/inventário dos bens deixados pelos titulares de domínio ou compromissários compradores, abertas há menos de 20 anos (contados da data em que se realizou a pesquisa), deverão ser apresentadas as respectivas certidões de objeto e pé, com indicação dos nomes e endereços dos respectivos inventariantes e

herdeiros.

Tratando-se de certidões do distribuidor cível de pessoas jurídicas, caso haja um número excessivo de ações que constem em seu nome, a parte autora deverá comunicar tal fato ao Juízo, para que se avalie a viabilidade e real eficácia da juntada de referidas certidões.

Contudo, depreende-se dos autos que a parte autora não cumpriu a determinação, deixando transcorrer o prazo deferido, conforme certificado às fls. 293.

Com efeito, a usucapião constitui um modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual o legislador atribui juridicidade à situação fática que se prolonga no tempo, transformando-a em situação jurídica, uma vez preenchidos os requisitos em lei.

Na hipótese, a usucapião pleiteada é na modalidade extraordinária, que requer a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, constantes no artigo 1.238 do Código Civil, quais sejam: (i) posse *ad usucapionem*; e (ii) decurso do prazo de 15 (quinze) anos, com posse ininterrupta e sem oposição. É o que se extrai do texto legal:

“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”.

A teor da distribuição estática do ônus da prova, nos termos do art. 373, I, do CPC1, era dever da autora demonstrar o fato constitutivo de seu direito, com a comprovação simultânea dos requisitos.

Entretanto, *in casu*, não restou efetivamente comprovada a existência de posse mansa e pacífica sobre a área que se pretende usucapir, o que foi devidamente observado pelo douto Julgador monocrático, cuja fundamentação se adota:

O pedido é improcedente.

Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse mansa e pacífica, durante o lapso temporal de quinze anos exigido pela lei.

De acordo com a petição inicial, a parte autora alega que o imóvel foi adquirido através de contrato particular de compra e venda mais de 40 anos antes do ajuizamento da demanda, que se extraviara.

Portanto, como a ação foi proposta em 2016, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária, o requerente deveria comprovar o efetivo exercício da posse mansa e pacífica nos quinze anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Nada obstante, a autora não se desincumbiu do ônus que lhe tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou o exercício da posse mansa e pacífica ao longo do referido lapso temporal.

A requerente não juntou aos autos as certidões do distribuidor cível, constando eventuais ações possessórias ou inventário/arrolamento, em nome da empresa titular de domínio Companhia Pastoril e Agrícola Ltda. ou Comercial Pastoril S/C

Ltda., bem como dos promissários compradores Renato Pires e Odete Pires. Anota-se que foi dada a oportunidade de nova juntada dos referidos documentos (fls. 289/290), tendo a parte autora se mantido inerte (fls. 293). Sem os referidos documentos, ficou a parte autora sem demonstrar se, de fato, a posse por ela exercida se deu de forma contínua, mansa e pacífica.

Logo, não havendo prova segura de que a posse do requerente seja mansa e pacífica, ônus que lhe incumbia (art. 373, I, do CPC), afigura-se inviável a pretensão.

A despeito da juntada extemporânea das certidões vintenárias junto às razões recursais (fls. 334/352), cumpre observar que a providência não foi integralmente cumprida, notadamente ante as anotações de existência de ações possessórias/petitórias em nome das partes, a implicar na necessidade de apresentação das respectivas certidões de objeto e pé, ou cópias de peças processuais que permitam identificar o imóvel envolvido nessas demandas, tal qual constou da decisão de fls. 289/290, o que, novamente, não foi acostado aos autos.

Nesta senda, uma vez que o conjunto probatório produzido nos autos não comprova que, efetivamente, a posse da apelante era mansa, contínua e pacífica, não se pode reconhecer o domínio da recorrente sobre o bem, sendo que a improcedência da ação era medida de rigor, nada havendo de ser alterado na r. decisão proferida, que fica mantida em todos os seus termos.

Importa, todavia, um registro.

Em se tratando de usucapião, somente haverá sentença de mérito quando julgada procedente ação ou quando improcedente sob o fundamento da inexistência do *animus domini*. A despeito da inexistência de preceito legal autorizando o reconhecimento de coisa julgada *secundum eventum probationis*, em

aparente violação ou contradição ao instituto da coisa julgada, este Relator entende ser possível justamente para privilegiar a segurança jurídica, valor constitucional que fundamenta a coisa julgada.

Tendo em vista que na ação de usucapião não se encontram presentes meros interesses privados, mas também públicos, importa reconhecer a ausência de julgamento de mérito no provimento jurisdicional obtido através da sentença que a julga improcedente pela inexistência ou insuficiência de provas.

Salvo quando comprovada a ausência do *animus domini*, a ninguém interessa negar a declaração do direito de propriedade àquele que preenche os pressupostos de quaisquer das modalidades de usucapião, ou beneficiar o proprietário desidioso que, durante anos, não exerce qualquer posse sobre o imóvel. O interesse social é justamente que venha a ser declarado o domínio àquele que exerça posse com ânimo de dono, dinamizando a função social da propriedade.

Neste cenário, considerando o caso em apreço em que ausente a possibilidade de se obter conclusão certa e segura do exercício qualificado de posse, pela autora, sobre a área reclamada nesta ação de usucapião, nem do seu não exercício, é de ser mantido o julgamento de improcedência da ação, operando, o transcurso do tempo sem a interposição de outros recursos, apenas a coisa julgada formal nesta ação.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assinatura Eletrônica