



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052611-40.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELAINE CORREIA VILAS BOAS (JUSTIÇA GRATUITA) e ADEMIR VILAS BOAS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ISRAEL RIBEIRO DOS SANTOS, EZEQUIEL RIBEIRO DOS SANTOS, MARIA ROSALINA DA SILVA SANTOS, ENEDINA DE SOUSA LIMA, ANTONIO RIBEIRO DOS SANTOS (ESPÓLIO), ELZA COSTA LIMA DOS SANTOS (ESPÓLIO), MARCIO PEREIRA DOS SANTOS, MARIA OLÍMPIA DO CARMO, JOSILETE DOS SANTOS LIMA (POR CURADOR), MARIA OLÍMPIA DO CARMO (POR CURADOR), DEONÉSIO VITECOSKI (POR CURADOR), ROSA BRASILINA VITECOSKI (POR CURADOR), JOSÉ DOS REIS SANTANA, (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1052611-40.2019.8.26.0100.

Apelantes: **Ademir Vilas Boas e Elaine Correia Vilas Boas.**

Apelados: **Espólio de Elza Costa Lima dos Santos e outros.**

Comarca: São Paulo - 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rodrigo Jae Hwa An.**

V O T O Nº. 13577

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO.

Apelo dos autores contra sentença de improcedência à pretensão usucapienda, alegando que nunca receberam o imóvel por doação, nem celebraram comodato, mas exerceram a posse direta com intenção de domínio.

Cinge-se a controvérsia em aferir (i) se a ocupação prolongada do imóvel, por mais de 15 anos, configura posse qualificada, apta à declaração de usucapião; e (ii) se os documentos juntados são suficientes para comprovar o animus domini para a aquisição originária da propriedade.

3. Gratuidade de justiça mantida aos apelantes por ausência de impugnação específica e adequada no momento oportuno, pois, conforme o art. 100 do CPC, só cabe impugnação nas contrarrazões quando o benefício é concedido na sentença.

4. Os apelantes admitiram ter recebido autorização para permanecer no imóvel, o que afasta o animus domini.

5. A prova documental é insuficiente para o acolhimento da pretensão e os apelantes não pugnaram pela dilação probatória, protestando expressamente pelo julgamento antecipado (art. 373, I, do CPC).

6. As contas de 2014 e 2016 não comprovam exercício da posse com ânimo de dono por todo o período aquisitivo.

7. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade.

8. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação (fls. 432/442) interposta por **ADEMIR VILAS BOAS e ELAINE CORREIA VILAS BOAS** contra a r. sentença de fls. 421/426, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião que promovem em face de **ESPÓLIO DE ELZA COSTA LIMA DOS SANTOS, ESPÓLIO DE ANTÔNIO RIBEIRO DOS SANTOS,**

ISRAEL RIBEIRO DOS SANTOS, EZEQUIEL RIBEIRO DOS SANTOS, MÁRCIO PEREIRA DOS SANTOS, MARIA OLÍMPIA DO CARMO, ENEDINA DE SOUSA LIMA, MARIA ROSALINA DA SILVA SANTOS e, por curador, JOSILETE DOS SANTOS LIMA, MARIA OLÍMPIA DO CARMO, DEONÉSIO VITECOSKI, ROSA BRASILINA VITECOSKI, JOSÉ DOS REIS SANTANA e RÉUS AUSENTES, INCERTOS e DESCONHECIDOS e EVENTUAIS INTERESSADOS, julgou improcedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas e despesas pela parte autora, sem prejuízo dos honorários em favor do patrono do contestante, estes fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado. Observe-se eventual gratuidade concedida.

Alegam os apelantes que ocupam o imóvel desde 01/01/1990 por autorização do antigo proprietário, o que não foi impugnado pelos apelados, cingindo-se à controvérsia à qualificação de sua posse. Sustentam que jamais confirmaram que o imóvel que lhes teria sido doado, ao contrário do que afirmaram os apelados. Ponderam que não houve comodato, tolerância ou outro instituto jurídico aplicável, mas posse mansa e pacífica com ânimo de dono, apta à caracterização da usucapião imobiliária. Defendem que não foram fâmulos da posse, pois não havia subordinação ou dependência perante o antigo proprietário. Obtemperam que sequer foi aberto inventário pelos apelados, o que revela que não se importam com o imóvel e que a usucapião se perfectibilizou.

Apelação tempestiva e de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 473).

Contrarrazões de **ISRAEL RIBEIRO DOS SANTOS e EZEQUIEL RIBEIRO DOS SANTOS** (fls. 462/472), sustentando que a ocupação do imóvel pelos apelantes consistiu em mera tolerância, pois a

coapelante é sobrinha deles e possui condições financeiras precárias, pelo que permitiram que ela ficasse no imóvel com seu marido, ora coapelante, no intuito de ajudá-los, não tendo havido qualquer doação em seus benefícios por parte do falecido avô, tampouco dos herdeiros apelados, pois o bem foi vendido a terceiros e o inventário sequer foi concluído, o que desqualifica a alegada posse qualificada.

DELMAR DOS SANTOS ROCHA e **outros** contrarrazoaram o recurso (fls. 446/455), reforçando os argumentos acima e impugnando a gratuidade judiciária concedida aos apelantes.

O corréu **MÁRCIO PEREIRA DOS SANTOS** também contrarrazoou a apelação (fls. 457/459), mas se arrependeu de fazê-lo (fls. 460/461), porquanto foi o corréu que, alegadamente, adquiriu metade do imóvel dos apelantes e não se opôs, durante a tramitação, à pretensão usucapienda, desde que resguardada sua fração de 50% (fls. 243/317).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso *não* comporta provimento.

2.1. Gratuidade

Acerca da impugnação à justiça gratuita suscitada em sede de contrarrazões, competia à apelada **DELMAR DOS SANTOS ROCHA** e **outros** apresentar impugnação quando de sua concessão, pois a impugnação só pode ser apresentada nas contrarrazões quando o benefício é concedido na sentença (art. 100, CPC).

De qualquer forma, na primeira instância, restou consignado

o preenchimento dos requisitos necessários à concessão da gratuidade, mediante respaldo documental e efetiva aferição pelo Juízo, que cuidou de fiscalizar a situação dos apelantes para avaliar se a benesse era cabível.

2.2. Usucapião

A lide foi julgada antecipadamente e as partes não se insurgiram contra eventual cerceamento de defesa pela não produção de prova oral ou pericial.

O Juízo de origem concluiu pela improcedência porque os apelantes **(i)** não explicaram a que título se deu a permissão de permanência no imóvel, mas apenas mencionam “*autorização*” do antigo proprietário (fls. 36 e 200/201); **(ii)** supostamente deveriam comprovar a posse qualificada pelo prazo de 15 anos anteriormente ao ajuizamento; **(iii)** não teriam juntado comprovantes da posse durante todo o período aquisitivo, apresentando apenas contas de consumo de 2014 e 2016, além de terem requerido o julgamento antecipado; e **(iv)** residirem no imóvel apenas a título precário, por mera tolerância e permissão dos herdeiros.

Da conclusão sentencial, ressalva-se a necessidade de comprovação do período aquisitivo protrair-se para além do ajuizamento da ação, pois o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacífico de que o lapso temporal pode ser atingido durante o curso da ação:

É possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel com a implementação do requisito temporal no curso da demanda. (STJ. 3ª Turma. REsp 1.361.226-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 05/06/2018 – Info 630).

No que se refere ao ônus probatório, o Juízo conferiu às partes oportunidade de produção de provas, embora tenha assentado, na sentença, o entendimento de que a prova para a ação de usucapião é essencialmente documental, tanto que julgou a lide antecipadamente.

A esse respeito, malgrado este Relator entenda que a complexidade de uma pretensão usucapienda usualmente eventualmente também demande dilação probatória oral e/ou pericial, colhe-se dos autos que os próprios apelantes entenderam que as provas já eram suficientes, seja porque pugnaram pelo julgamento antecipado na primeira instância, seja porque, em âmbito recursal, não se insurgiram contra essa modalidade de julgamento – mesmo porque, caso se insurgissem, verificar-se-ia um comportamento contraditório.

Em realidade, embora o prazo para a prescrição aquisitiva seja incontroverso, a posse qualificada não foi demonstrada, ônus que incumbia aos apelantes (art. 373, I, do CPC), que dele não se desincumbiram.

Em síntese, uma mera autorização, por si só, não caracteriza posse com ânimo de dono, ainda que por extenso lapso temporal, sobretudo porque os apelantes sabiam que o dono do imóvel lhes deixou nele permanecer diante de suas dificuldades financeiras, bem como tinham conhecimento de que, com o futuro falecimento daquele, o imóvel seria transmitido aos herdeiros necessários do antigo proprietário, salvo se existente testamento que não comprometesse a legítima, doando-lhes o bem, o que não é o caso, conforme expressamente asseveraram nas razões apelativas.

Ressalte-se que a singela comprovação de contas de consumo de 2014 e 2016 (fls. 47/50 e 60/63) também não comprova posse com *animus domini*, carecendo-se de mais elementos para evidenciar a qualificação possessória, sobretudo porque, a título de exemplo, locatários e comodantes não são proprietários, nem possuidores para fins de usucapião, mas se responsabilizam pelas despesas afetas ao imóvel ocupado, de tal sorte que os documentos apresentados pelos apelantes sob

essa rubrica não conferem suficiência probatória à pretensão usucapienda.

Tanto a posse não é qualificada que parte dos herdeiros se insurgiu expressamente, até mesmo perante a autoridade policial, quando descobriram que os apelantes comercializaram os controvertidos direitos possessórios que alegam possuir (fls. 240/242).

2.3. Sucumbência

Portanto, não é caso de provimento recursal, impondo-se a manutenção da r. sentença de improcedência, com a majoração da verba honorária sucumbencial de 10% para 11% do valor da causa atualizado, observada a gratuidade (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator