



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354865

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1059800-40.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLÓVIS XAVER DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DALETE XAVIER DE OLIVEIRA ALMEIDA, EDNA XAVIER DE OLIVEIRA e NEIRI XAVIER GOMES.

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 1059800-40.2017.8.26.0100.

Apelante: **Clóvis Xavier de Oliveira.**

Apeladas: **Dalete Xavier de Oliveira Almeida, Neiri Xavier Gomes e Edna Xavier de Oliveira.**

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

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Gisela Aguiar Wanderley.**

V O T O Nº. 13604

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. O apelante interpôs o presente recurso contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana, por meio da qual pretendia a aquisição da propriedade de imóvel alegando posse desde 1964, enquanto as apeladas afirmam que a posse sempre foi dos pais das partes.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em verificar se foram comprovadas a posse mansa, pacífica e ininterrupta com "*animus domini*" da usucapião especial urbana, pelo prazo legal previsto no art. 1.240, CC.

III. Razões de Decidir. 1. O conjunto probatório coligido aos autos não comprova a posse qualificada, ininterrupta e sem oposição pelo lapso de tempo necessário ao reconhecimento da usucapião especial urbana, nos termos do art. 1.240 do Código Civil. 2. A parte apelada, por sua vez, comprovou que a posse do imóvel pelo período alegado foi exercida pelos genitores das partes e familiares, infirmo o relato do apelante, que não se desincumbiu do seu ônus probatório (art. 373, I, CPC).

IV. Dispositivo. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **CLÓVIS XAVIER DE OLIVEIRA** contra a r. sentença de fls. 1020/1026, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião especial urbano que promove em face de **DALETE XAVIER DE OLIVEIRA ALMEIDA, NEIRI XAVIER GOMES e EDNA XAVIER DE OLIVEIRA**, julgou improcedente a pretensão inicial.

Alega o apelante que as declarações de vizinhos são perfeitamente válidas a demonstrarem o exercício da posse *ad usucapionem*. Sustenta tratar-se de condomínio *pro indiviso*, caracterizada a posse qualificada por atos ostensivos e inequívocos de um dos condôminos em face dos demais. Acrescenta que, consoante contrato de compra e venda, adquiriu o imóvel sozinho e que as herdeiras o abandonaram, perdendo o direito sobre ele. Defende que não se pode confundir a falta de manutenção com a ausência de *animus domini* e que, embora resida em outro endereço, sempre teve o imóvel usucapiendo como sua residência principal.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser o recorrente beneficiário da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 1040/1045).

As apeladas postularam a concessão de tutela de urgência para viabilizar o seu acesso ao imóvel usucapiendo, impedido pelo apelante, que também iniciou modificações e reformas no bem, por conta própria e sem a autorização das demais herdeiras (fls. 1049 e 1051/1054).

O apelante, por sua vez, juntou documentos, argumentando se tratar de documentos “*novos*” (fls. 1061/1096), os quais teriam “*surgido*” durante o trâmite do processo, sendo “*essenciais para o esclarecimento dos fatos e para a boa administração da justiça*”, esclarecendo que a não apresentação se justifica pela “*dificuldade de localização enfrentada pelo apelante, uma pessoa idosa que encontrou os documentos somente após o prazo regular de apresentação de provas*”, o que, no seu entender, se enquadraria como um caso de “*força maior*” (g.n.) (fls. 1.101/1.102).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Parte-se dos requisitos inscritos no dispositivo legal correspondente à modalidade de usucapião especial urbana pretendida pela parte recorrente, quais sejam, a *posse ininterrupta, sem oposição e com animus domini* do imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, com a finalidade de moradia para si ou para sua família (art. 1.240, CC). Sobre a posse qualificada, leciona Luciano de Camargo Penteado:

A posse exigida para fins de usucapião é a posse qualificada. Notadamente, deverá ser contínua, incontestada, mansa e pacífica, e com intenção de ter a coisa como sua. Fala-se, por conta disso, de posse “ad usucapionem”. Não é qualquer posse a apta a desencadear o efeito aquisitivo da usucapião, mas a posse qualificada por estas características. Entre elas está o fato de que se deve possuir “animo domini”, ou seja, com a intenção de ter a coisa como sua, o que leva a doutrina a falar também em posse “pro suo”.¹

Contudo, a posse do imóvel sobre o qual o apelante pretende ver reconhecida a usucapião não foi suficientemente demonstrada, como bem concluiu a d. magistrada sentenciante.

Com efeito, dispõe o art. 1.204 do Código Civil que a posse se adquire “*desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade*”, poderes estes enumerados no art. 1.228 do mesmo Diploma como faculdades do proprietário:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A prova documental carreada aos autos pela parte apelada comprova que a posse sobre o imóvel usucapiendo foi exercida, na

¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 2014. Item 55.2.1.

realidade, pelos genitores das partes e sua família durante o período indicado pelo apelante, destacando-se os documentos fiscais referentes ao IPTU, nos quais constava **Adalvina Gomes de Oliveira** como contribuinte (fls. 159/160 e 229/253), contas de consumo em nome de **Guiomário Xavier de Oliveira** e de **Marcos Maciel de Almeida**, cônjuge da apelada **Dalete Xavier de Oliveira Almeida**, bem como em nome desta (fls. 269/667 e 676/699) além de diversas outras correspondências e documentos em nome dos familiares recebidos no mesmo endereço (fls. 668/669 e 670/675), bem como de procedimento de regularização da edificação datado de 29 de dezembro de 1994, em nome de **Guiomário Xavier de Oliveira** (fls. 254/268).

A conclusão do i. perito, a propósito, é nesse sentido, pois consignou expressamente no laudo pericial produzido nestes autos que “*não restaram dúvidas quanto à localização do imóvel usucapiendo e a posse exercida pela família*” (g.n.) (fls. 848), atestada também pelas informações obtidas por meio de entrevistas realizadas com os vizinhos **Maria Augusta** e **Cícero de Jesus Cruz**, uníssonos em afirmar que *a família era proprietária do terreno* (fls. 829/870).

Ademais, a infirmar o relato apresentado pelo apelante, destacou o i. perito que parte do imóvel não tinha construção e “*com aparência de má conservação*”, bem como que obteve informações com a própria família de que a construção residencial existente aos fundos era ocupada há certo tempo pela apelada **Dalete Xavier de Oliveira Almeida**.

O apelante, por sua vez, *não se desincumbiu do ônus probatório que lhe cabia*, nos termos do art. 373, inciso I do Código de Processo Civil, pois se limitou a apresentar declarações de vizinhos que afirmam *conhecê-lo* (fls. 08/11), um auto de multa referente à construção de uma casa térrea “*nos fundos do lote*”, datado de 05 de novembro de 1968

(fls. 12/13 e 731) e a proposta de compra datada de dezembro de 1964 (fls. 07).

Essas informações não são suficientes para infirmar a alegação de que ele reside **em outro endereço**, a saber, rua João Clímaco Lobato, nº 202, Parque Bancários, no município de São Paulo, declinado inclusive na procuração apresentada nestes autos e declaração de insuficiência de recursos (fls. 05/06). Tampouco comprovam a posse do imóvel usucapiendo, **ao menos pelo prazo de cinco anos do art. 1.240 do Código Civil**, cumprindo destacar que, instado a indicar as provas que pretendia produzir, **requereu o julgamento do mérito** (fls. 1016).

Oportuno registrar que a aquisição da propriedade por quem pretende o reconhecimento da usucapião, em qualquer das suas modalidades, enseja, via de regra, a carência de interesse de agir, pois a usucapião é também forma de aquisição da propriedade e, por óbvio, o adquirente de certo imóvel já é dele proprietário, prescindindo de declaração judicial nesse sentido. O lapso considerável de tempo transcorrido, contudo, assim como o fato de que nunca houve a transferência formal da propriedade, não possuindo o bem sequer matrícula individualizada, autorizam a via processual para o reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor do suposto comprador, que poderá se valer do instrumento contratual e comprovação da quitação do preço para corroborar seu relato. Entretanto, não poderá o interessado **fundamentar seu pleito exclusivamente na aquisição**, pois a prescrição aquisitiva assenta-se **na posse, não na propriedade**.

No caso vertente, dada a peculiaridade de que a suposta aquisição teria ocorrido no ano de 1964, era imprescindível também a demonstração do exercício da posse qualificada pelo apelante, **ao menos pelo prazo legal necessário**, verificado retroativamente a partir do

ajuizamento da demanda, o que ***não ocorreu***, ainda que não considerados os documentos apresentados pelas apeladas. É dizer: o apelante não comprovou o exercício de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, nos termos do art. 1.204 do Código Civil, no período por ele indicado, notadamente ***nos cinco anos que precederam o ajuizamento desta demanda***.

Outrossim, os documentos apresentados em sede recursal são ***extemporâneos***, a uma porque ou não são novos (fls. 1079/1091 e 1094), ou não guardam relação com o feito (fls. 1062/1065, 1069/1070, 1071/1073 e 1075/1078) e a duas, porquanto a idade do apelante não configura justo motivo para a não apresentação dos documentos em seu poder, ***sobretudo quando ele mesmo requereu o julgamento do mérito*** quando poderia, como de fato o fez no curso da demanda (fls. 149, 730 e 742), haver solicitado dilação do prazo para a complementação da prova documental que sabia existente.

No mais, as contas de consumo em nome do apelante, referentes ao mês de outubro/2024, evidentemente não se prestam a comprovar a posse alegada (fls. 1066/1067), assim, como o registro de responsabilidade técnica datado do mesmo mês (fls. 1095/1096), os quais, é forçoso observar, beiram a má-fé processual, pois denotam sua tentativa de produzir provas de sua posse anos após o ajuizamento de ação, que se funda justamente nessa posse.

Ausentes, portanto, qualquer das hipóteses do art. 435, *caput* e parágrafo único do Código de Processo Civil, a apreciação dos documentos está obstada, razão pela qual, ***insuficientes as provas de fato produzidas sob o crivo do contraditório*** na instância de origem, é irretocável o reconhecimento da improcedência da demanda pela r. sentença combatida.

Nesse sentido, destaque-se o entendimento deste e. Tribunal de Justiça:

USUCAPIÃO ESPECIAL – Ação julgada improcedente por ausência de provas – Inconformismo da autora alegando comprovação dos requisitos necessários para reconhecimento do direito e cerceamento de defesa – Provas testemunhais seriam insuficientes, diante das declarações dos vizinhos, colhidas pelo perito judicial – Ausência de provas documentais – Desatendimento dos requisitos legais para a prescrição aquisitiva, inclusive a moradia no imóvel – Sentença mantida – Recurso desprovido.²

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores, insistindo na pretensão por eles deduzida. Desacolhimento. Há documentação indicando que até 2018 o imóvel sequer era habitado. Contas de consumo que datam de 2019. Intimados para trazerem novos documentos, os apelantes se limitaram a fazer menção àqueles já juntados, não tendo eles se desincumbido do ônus de demonstrar a existência de posse contínua, pacífica e com 'animus domini' e a utilização do imóvel com a finalidade de moradia pelo prazo de cinco anos, em observância ao art. 183, caput, da Constituição Federal, e ao art. 1.240, caput, do Código Civil. Sentença mantida. Recurso não provido.³

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. I. Caso em Exame. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana. Insurgência das partes autoras. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se foram comprovadas a posse mansa, pacífica e ininterrupta com animus domini da usucapião especial urbana; (ii) avaliar a posição dos herdeiros em relação à posse dos Apelantes. III. Razões de Decidir. 3. A prova da usucapião requer a demonstração de posse contínua, mansa, pacífica e com animus domini. 4. A prescrição aquisitiva não é impedida pela sucessão hereditária, por si só, desde que os

² TJSP; Apelação nº 1102817-34.2014.8.26.0100; Relator: Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025.

³ TJSP; Apelação nº 1108908-33.2020.8.26.0100; Relatora: Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025.

requisitos da prescrição aquisitiva sejam provados, o que não ocorreu no caso e, os demais herdeiros não se opõem a ela, tempestivamente. IV. Dispositivo e Tese. 5. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: A declaração da prescrição aquisitiva requer robusta demonstração do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, não sendo a sucessão óbice intransponível à sua configuração.⁴

APELAÇÃO CÍVEL Usucapião especial urbana Sentença de improcedência Irresignação do autor Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, ante a impertinência da produção de prova oral para o deslinde do feito Mérito Tese de preenchimento dos requisitos exigidos para a aquisição do bem pela usucapião especial urbana Não acolhimento Absoluta ausência de prova da posse com ânimo de dono Não transmutação da posse prescrição aquisitiva não atendidos sentença Requisitos da Manutenção da RECURSO DESPROVIDO.⁵

APELAÇÃO. Ação de usucapião especial urbana. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Descabimento. Não comprovação de posse mansa, ininterrupta, sem oposição, destinada à moradia própria ou da família, por mais de cinco anos. Não preenchimento dos requisitos dos artigos 1240 do Código Civil c.c. artigo 183 da Constituição Federal. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.⁶

A tutela de urgência reclamada pelos apelados, por sua vez, ***não comporta acolhimento***, pois carece de fundamento legal.

Com efeito, a improcedência da pretensão de usucapião especial urbana em desfavor do apelante ***não importa o reconhecimento da posse ou propriedade das apeladas sobre o bem imóvel***, pois não houve pedido nesse sentido, o que exigiria a comprovação da partilha do bem em inventário dos bens deixados pelo falecimento dos genitores das partes, ou

⁴ TJSP; Apelação nº 1029348-76.2019.8.26.0100; Relatora: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025.

⁵ TJSP; Apelação nº 1005113-43.2020.8.26.0348; Relator: Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Mauá; Data do Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro: 23/08/2024.

⁶ TJSP; Apelação nº 1018095-57.2020.8.26.0100; Relator: José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 02/07/2024; Data de Registro: 02/07/2024.

a posse mansa, pacífica e ininterrupta das apeladas pelo prazo legal exigido.

Logo, não há qualquer fundamento legal, seja de natureza petitoria, seja de natureza possessória, para compelir o apelante a permitir o acesso das apeladas ao imóvel objeto da ação, ou obstar a realização das reformas e modificações por conta própria, devendo a questão ser dirimida em ação autônoma.

Enfim, não demonstrado o cumprimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião pretendida, ou qualquer das demais modalidades legalmente previstas, a improcedência da pretensão inicial era mesmo de rigor, razão pela qual é o caso de *desprovemento* do presente recurso.

Ficam os honorários advocatícios de sucumbência elevados a 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária concedida na instância de origem (fls. 188/191).

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

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator