



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041626-75.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JANETE BAGATELLI DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FELISBERTO DOS SANTOS FILHO, CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS PIRES (POR CURADOR), VANICE TOASSA DA SILVA (POR CURADOR), GRAZIELA LADÁRIO DO NASCIMENTO (ESPÓLIO) (POR CURADOR), SÉRGIO LUIZ LANDÁRIO DO NASCIMENTO (INVENTARIANTE) (POR CURADOR), JOÃO D ALMEIDA LADÁRIO (ESPÓLIO) (POR CURADOR), HELENA BIANCHI LADÁRIO (INVENTARIANTE) (POR CURADOR), GUERINO FURIOSO (POR CURADOR), VANI VALLONI FURIOSO, (POR CURADOR), FABIANA RADI BELICUAS (POR CURADOR), MARIA DA PAZ ALMEIDA DA ROCHA (POR CURADOR), MARIA DE SOUZA SANTOS (POR CURADOR), JUSCELINO BRÁSÍLIO DOS SANTOS (POR CURADOR), FRANCISCO NATANIEL BENETTI (POR CURADOR), CLARIDINA APARECIDA FORTE BENETTI (POR CURADOR), AMANDA LOTUS TOASSA PREGNOLATTO (POR CURADOR), ALESSANDRA VIVIANE TOASSA LOPES DA SILVA (POR CURADOR), ERIKA CHRISTIANE TOASSA DA SILVA (POR CURADOR), MARIA CAROLINA TOASSA DA SILVA (POR CURADOR), STEFANIE CAMASMIE TOASSA DA SILVA, (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Recurso nº 1041626-75.2020.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo – 1ª Vara de Registros Públicos

Recorrente(s): Janete Bagatelli Dos Santos

Recorrido(a)(s): Felisberto Dos Santos Filho e outros

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 2.221

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Insurgência contra sentença de improcedência. Não restou comprovado que a parte autora detém a posse do imóvel pelo tempo mínimo exigido e com preenchimento dos demais requisitos da lei. Recorrente que não se desincumbiu de seu ônus probatório (CPC, 373, I). Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 354/356, que julgou improcedente a ação de usucapião ajuizada.

A parte requerente sustenta, em síntese, que exerce a posse mansa e pacífica sobre o imóvel há mais de 18 anos, devendo ser declarada a procedência do pleito, uma vez que não consta oposição.

O recurso não foi preparado em razão da gratuidade concedida à parte apelante.

Não houve contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De partida, é importante consignar que a revelia ou ausência de oposição não dispensa a análise das provas e circunstâncias, em conjunto com os elementos que constam nos autos, portanto, não há que se falar em procedência automática da ação, caso o juízo sentenciante entenda que as provas indiquem o contrário.

Neste sentido:

“Apelação cível.
Contrato imobiliário. Ação de revisão contratual.
Compromisso de compra e venda de imóvel.
Insurgência quanto à adoção do IGP-M para fins de reajuste das parcelas do contrato. Sentença de improcedência. Recurso de apelação interposto pelo

autor. **Revelia não provoca automática procedência do pedido.** Presunção relativa. **Elementos dos autos não convergem para o acolhimento do pedido do autor.** Mérito. Descabimento de substituição do IGP-M pelo IPCA. Não se vislumbra ilegalidade ou abusividade na adoção do indexador livremente pactuado entre as partes. Índice corriqueiramente utilizado. A revisão do índice de correção monetária previsto no contrato viola os princípios da boa-fé, "pacta sunt servanda" e liberdade contratual. Devem ser cumpridas as disposições contratuais. A pretensão autoral importaria em imposição de prejuízo apenas à parte requerida, ensejando a quebra da isonomia contratual. Pandemia do Covid-19 ocasionou consequências negativas a todos. Parte ré também possui compromissos financeiros diversos. Abusividade não demonstrada. Índice IGP-M, aos poucos, está se igualando aos demais índices. Precedentes. Honorários advocatícios e recursais. Aplicação do Tema 1076 do STJ. Readequação dos honorários advocatícios devidos pelo autor para 10% do valor da causa, observada a concessão da justiça gratuita. Resultado. Recurso não provido" (TJSP; Apelação Cível 1000556-59.2022.8.26.0213; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guará - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024).

Ao que consta dos autos, a parte recorrente alega que havia adquirido o imóvel através de divórcio em 2005.

Entretanto, as provas produzidas perante o contraditório não demonstram o quanto se alega em sede de razões recursais, sobretudo, no que tange ao preenchimento dos requisitos legais para a usucapião pleiteada.

Note-se que, ainda que seja reconhecida a *fungibilidade* entre as modalidades de usucapião, não se dispensa as provas essenciais para a comprovação do que se pleiteia.

Como bem asseverado em sentença, a parte autora

não se desincumbiu de seu ônus, dado que a prova incumbe ao autor com relação ao fato que constitui seu direito (CPC, artigo 373, I).

Noutras palavras, fato é que não restou comprovado o exercício da posse, com ânimo de dono, durante o lapso temporal exigido em lei.

Além disso, é importante frisar que para se consolidar o direito à usucapião, não basta apenas o lapso temporal, uma vez que a lei também exige o “*animus domini*” como atributo da posse.

A parte recorrente deveria ter demonstrado, com provas cabais, que estabeleceu sua moradia habitual, ou, ainda, que realizou obras ou serviços de caráter produtivo (artigo 1.238, parágrafo único do Código Civil).

Como é sabido, o artigo 1.238 da lei civil estabelece o prazo de 15 anos para a consumação do direito de usucapir, com os devidos atributos da posse.

Inclusive, também não se consolidou a usucapião familiar, uma vez que ausentes os requisitos cumulativos da lei (CC, art. 1.240-A).

Note-se que não restou comprovado que a parte autora detém a posse do imóvel pelo tempo mínimo exigido em lei, de maneira *mansa* e *pacífica*, observando-se, ainda, que a posse há de ser *contínua* por todo o período.

Não obstante, os documentos que foram trazidos aos autos apenas mencionam características referentes ao imóvel e a aspectos da *propriedade*, o que, por certo, não se confunde com a posse *ad usucapionem*.

Com efeito, os documentos juntados não confirmam o preenchimento dos requisitos legais, tanto no que diz respeito à posse e às suas características, quanto ao período sobre o qual ela ocorreu.

A propósito, já se decidiu:

“APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Sentença de procedência - Apelo da parte ré – Requisitos necessários a caracterizar a usucapião, cumpridos – Artigo 1.238 do Código Civil - A posse do autor por tempo superior àquele exigido pela legislação vigente ficou devidamente comprovada nos autos - Exercício da

posse pelo autor transcorreu de forma mansa, pacífica, contínua e sem turbação – Exercício da posse do autor demonstrada – Ausente prova de que os requeridos adotaram medidas para reaver a posse do imóvel - Honorários recursais fixados – Sentença mantida pelos próprios fundamentos (Art. 252 do RITJSP) – Recurso desprovido” - (TJSP; Apelação Cível 1005435-16.2017.8.26.0624; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 05/03/2024);

“Apelação – usucapião extraordinária – sentença de improcedência - Apelo das autoras – Preliminar - Cerceamento de defesa - juiz destinatário da prova - inteligência do art. 370 do NCPC - farta prova documental - prescindível a produção de outras provas. Usucapião - não caracterização dos requisitos da usucapião extraordinária – posse linear e contínua - não comprovação – apelantes que tiveram três oportunidades para apresentar provas - documentos descontinuados sem ordem cronológica - não desincumbência do ônus probatório - inexistência de "animus domini" - imóvel – por longo período abandonado. Precedentes desta Colenda Nona Câmara de Direito Privado. Sentença mantida - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 0029834-25.2012.8.26.0100; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024).

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, deixando de majorar os honorários porque não foram fixados na origem.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR