



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365745

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002104-86.2023.8.26.0439, da Comarca de Pereira Barreto, em que são apelantes CLAUDIA DE SOUZA FERNANDES WATANABE e CLAUDIO TOCHIYUKI WATANABE, são apelados SEIDI NOGUCHI e FATIMA EMIKO FIJITA.

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, 14 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10879

Apelação Cível: 1002104-86.2023.8.26.0439

Apelante: Claudia de Souza Fernandes Watanabe e outro

Apelado: Seidi Noguchi e outro

Origem: Foro de Pereira Barreto (2ª Vara)

Juiz sentenciante: Dr. Luciano Correa Ortega

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame 1. Ação de usucapião extraordinária em que se declarou o domínio dos requerentes sobre imóvel, com base em posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos, conforme artigo 1.238 do Código Civil. A parte ré alega copropriedade e ausência de abandono do imóvel.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se estão preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinária, conforme artigo 1.238 do Código Civil, diante da alegação de copropriedade e ausência de abandono por parte do apelante.

III. Razões de Decidir 3. Para a configuração da usucapião extraordinária, é necessária a posse ad usucapionem e o decurso do prazo de 15 anos, com posse ininterrupta e sem oposição. 4. Os autores demonstraram posse contínua e pacífica do imóvel por mais de 20 anos, com ânimo de dono, sem oposição do apelante, que não comprovou ter exercido atos de copropriedade.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária pode ser reconhecida independentemente de título e boa-fé, desde que comprovada a posse contínua e pacífica por mais de 15 anos. 2. A alegação de copropriedade sem oposição efetiva não impede o reconhecimento da usucapião.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta tempestivamente, com base na r. sentença de fls. 495/500 que, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, julgou *procedente o pedido, com resolução de mérito nos termos do*

artigo 487, I do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio dos requerentes sobre o imóvel descrito na inicial, transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto sob nº 2.028, conforme memorial, servindo esta decisão como título para transcrição no registro imobiliário, a qual deverá ser acompanhada de cópia da planta e memorial descritivo.

Insurge-se a parte ré (fls. 516/539), ao argumento de que comprovou ser coproprietário do imóvel usucapiendo, consubstanciada na ação de adjudicação proposta pelo seu genitor (falecido), devidamente registrada na matrícula do imóvel. Aduz que jamais abandonou o imóvel, tomando todas as providências legais e registrais para a sua regularidade, levando a averbação/registro a penhora, adjudicação, inventário e doação, demonstrando a devida sucessão imobiliária, tudo em observância ao princípio da continuidade registraria.

Contrarrazões às fls. 544/555.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O inconformismo do Apelante consiste na pretensão da reforma da sentença proferida pelo Juízo de primeiro grau, ao argumento de que não estariam preenchidos os requisitos do artigo 1.238, “caput”, do Código Civil. Isso porque teria comprovado ser o coproprietário do imóvel, responsável pelo pagamento de IPTU, bem como exercendo vigilância constante sobre o bem. Aduz, ainda, que não há se falar em proteção possessória, haja vista se tratar de ato de permissão de uso ou tolerância, não induzindo à posse com *animus domini*.

Assim, a insurgência recursal reside na verificação dos requisitos necessários à caracterização da usucapião extraordinário sobre o imóvel descrito na inicial.

Sem preliminares a apreciar, passo diretamente ao exame do mérito recursal, adiantando que o recurso não comporta provimento.

Como cediço, para a configuração da usucapião extraordinária é necessária 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”.

Sobre a usucapião extraordinária de bem imóvel urbano, nos ensina o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, *in verbis*:

“A usucapião extraordinária é disciplinada no art. 1.238 do Código Civil e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo), exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacificamente.” Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé. (In: Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro, Editora Saraiva, V Volume, 2007, p.236.)

Cumprе ressaltar que a usucapião extraordinária do art. 1.238 do Código Civil pode ser reconhecida “independentemente de título e boa-fé”. Deste modo, é desnecessário imiscuir-se sobre a validade do negócio de compra e venda entabulado entre os apelados e os proprietários do bem. A existência de justo título apenas reforça, ou seja, é uma prova relevante para demonstrar o

preenchimento dos requisitos da usucapião, mas sua ausência não implica a possibilidade de demonstrar a posse com *animus domini* por outros meios probatórios.

No caso em apreço, os autores adquiriram a posse do Lote 10, da Quadra BVA, do Jardim Bela Vista, situado na Rua Conselheiro Rui Barbosa, nº 3010, Jardim Bela Vista, CEP 15375-126 na cidade de Pereira Barreto/SP – Estado de São Paulo, em janeiro de 2003, por força de contrato particular de compromisso de compra e venda firmado, de um lado, por Wilson Canuto da Silva e Marlene Aparecida de Araújo da Silva promitentes vendedores -, e de outro, pelos autores promitentes compradores (fls. 36/39), integralmente quitado.

Os elementos de convicção colacionados aos autos revelam de forma clara e contundente a posse exercida pelos autores sobre o imóvel há mais de vinte, precipuamente, por conta do contrato de gaveta de fls. 36/39 e das contas de consumo de fls. 51/63, fotografias de fls. 80/89, bem como prova testemunhal e declarações de fls. 98/99, demonstrando o pleno preenchimento dos requisitos legais, em consonância com a conclusão adotada a sentença.

A requerida Vera apresentou contestação nas fls.171/172, onde não ofereceu qualquer resistência ao pedido inaugural e informou que a venda do imóvel ocorreu 24/05/2002 para senhor Wilson Canuto da Silva e Marlene Aparecida de Araújo da Silva, conforme contrato de fls.180/182.

Conforme se extrai do contrato acostado às fls. 36/39, os requerentes adquiriram o imóvel de Wilson Canuto da Silva e Marlene Aparecida de Araújo da Silva em 12/02/2003, onde além de pagar o valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), assumiram o pagamento da Hipoteca que constava na matrícula do imóvel, feita em favor da CEF.

Restou comprovado que os requerentes realizaram mensalmente o pagamento do financiamento do imóvel, como pode ser visto nas fls. 47/50 e realizaram a quitação, recebendo, inclusive, autorização da CEF para cancelamento de hipoteca de financiamento no crédito imobiliário (fls. 35).

Outrossim, prova testemunhal apresentada aos autos é

crystalina e uníssona no sentido de comprovar a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel pelos apelados.

A despeito da alegação do recorrente de que sempre exerceu a contento seu papel de coproprietário, fato é que não logrou demonstrar que tenha tomado qualquer providência, judicial ou extrajudicial quanto ao imóvel usucapiendo, ou que sequer tenha se oposto à posse pelos autores durante todo este período, ônus que lhe incumbia por força do art. 373, II, do CPC.

A alegação de que os autores possuíam ciência da adjudicação de 50% do imóvel ao apelante, é irrelevante para o deslinde da demanda, notadamente porque, como bem consignado pelo Juízo *a quo*: *“tanto o autor quanto o requerido informaram em juízo que conversaram a despeito da cota parte sobre o imóvel. Entretanto, não entraram em acordo posto que segundo consta, o autor não possuía o valor para pagamento, e mesmo assim, o requerido consentiu que os autores permanecem no imóvel usucapiendo, não tendo ajuizado qualquer tipo de ação, aquiescendo-se com a moradia”* (fls. 498/499 – g.n.).

Tampouco procede a alegação de que os apelados ocupavam o imóvel por mera permissão, ou tolerância, não havendo qualquer comprovação nos autos neste sentido. Além de não ter corroborado minimamente tal linha argumentativa, as provas coligidas aos autos denotam, ao contrário, que os autores exercem há mais de vinte anos a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem, com ânimo de dono, inclusive realizando benfeitorias no local, preenchendo, assim, os pressupostos para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

Deste modo, não há elementos nos autos para afastar o ânimo de dono das apelantes quanto ao exercício da posse exclusiva, contínua e sem qualquer oposição pelo prazo superior a 15 anos, de modo que não há dúvidas quanto ao direito de usucapir dos Autores, devendo a r. sentença ser mantida nos seus exatos termos.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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)
Assinatura Eletrônica