



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005507-81.2015.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes FRANCIELE MENDES DE CARVALHO SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e JERRE ADRIANO SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DANIELA CRISTINA SANTIAGO, MARIANA MOREIRA LIMA LEITE, MAURÍCIO MOREIRA LIMA ADRIANO, NÂNTOR DE CAMPOS SANTIAGO, UGO SANTIAGO ADRIANO e VANDA LUCIA MOREIRA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 51659

Apelação Cível nº 1005507-81.2015.8.26.0071

Apelantes/autores: Jerre Adriano Santos e outra

Advogada: Dra. Silvia Lucia Oliveira

Apelados/réus: Daniela Cristina Santiago e outros

Advogado: Dr. Hugo Tamarozzi Gonçalves Ferreira

Juiz: Dr. João Thomaz Diaz Parra

Origem: 2ª Vara Cível do Foro de Bauru

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária, condenando os apelantes ao pagamento de honorários advocatícios e demais verbas sucumbenciais, com exigibilidade suspensa devido à assistência judiciária. Os apelantes alegam posse e moradia habitual no imóvel por mais de 10 anos, conforme art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, e pleiteiam a reforma da sentença.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os apelantes exerceram posse mansa e pacífica com animus domini pelo período exigido para usucapião extraordinária.

III. Razões de Decidir

3. O arcabouço probatório não comprova o exercício da posse mansa e pacífica com animus domini pelo tempo legalmente exigido.

4. A ausência de comprovação de posse anterior a 2014 e a oposição dos apelados em 2016 inviabilizam o reconhecimento da usucapião extraordinária.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Honorários advocatícios majorados para 15% do valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: 1. A posse mansa e pacífica com animus domini deve ser comprovada pelo período legalmente exigido. 2. A oposição dos proprietários afasta o requisito de mansidão da posse.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 864/870 que julgou improcedente o pleito autoral aduzido em ação de usucapião extraordinária, condenando os apelantes ao

pagamento de honorários no montante de 12% do valor atualizado da causa e demais verbas sucumbenciais, cuja exigibilidade ficou suspensa, por serem beneficiários da assistência judiciária

Apela a parte recorrente afirmando, em síntese, que exerceu posse e estabeleceu sua moradia habitual no bem usucapiendo, por mais de 10 anos, tal qual dispõe o art. 1.238, § único, do Código Civil.

Aponta que, ainda que seja excluída da contagem a posse de seu antecessor, logrou êxito em demonstrar que exerce a posse do imóvel, com “animus domini” e vem arcando com os respectivos impostos, por mais de 11 anos consecutivos e ininterruptos.

Argumenta que os requeridos nunca contestaram, ou ajuizaram qualquer ação, a fim de buscar seus direitos sobre o imóvel, bem como jamais arcaram com o IPTU incidente sobre aquele.

Pleiteia, pois, a reforma do julgado, para que a ação seja julgada procedente.

Recurso tempestivo, respondido (fls. 885/890) e dispensado de preparo.

É o relatório.

De início, consigna-se que o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, diante da sistemática adotada pelo Código de Processo Civil, deve ser apresentado em petição apartada, para que, assim, seja possível a aplicação do artigo 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil antes da apreciação do mérito do apelo.

Deste modo, o pedido de concessão de efeito suspensivo ao presente recurso fica prejudicado, uma vez que este já está sendo pautado para julgamento.

Ainda preliminarmente, é de se observar que a parte apelante não se insurge em face da fundamentação exarada na r. sentença que levou em conta os elementos probatórios incipientes.

Pelo princípio da dialeticidade, cabe ao recorrente impugnar as razões lançadas na decisão atacada, buscando demonstrar a existência de *error in procedendo* ou *in judicando*, a merecer a declaração de nulidade da decisão ou novo julgamento da causa, de modo que, a rigor, *in casu*, seria cabível o não conhecimento do apelo, em virtude da afronta ao aludido regramento.

No entanto, houve por bem essa Turma julgadora analisar o recurso interposto que, no mérito, deve ser julgado improcedente.

Ao contrário do que afirmam os recorrentes, o arcabouço probatório contido nos autos evidencia que não houve exercício da posse mansa e pacífica com *animus domini* pelo lapso temporal exigido legalmente.

Ajuizaram os autores a presente ação, colacionando aos autos comprovantes de pagamento de IPTU datados do ano de 2014 (fls. 27/33), sob fundamento de que através de “instrumento de cessão de posse” (fls. 19/21) estariam exercendo a posse iniciada pelo antecessor Sr. Valdecir Bedette, a qual não fora reconhecida pela r. sentença e cuja inexistência sequer é objeto de controvérsia neste recurso.

No ano de 2016, os herdeiros do proprietário

registral do bem apresentaram contestação, se opondo, de maneira inequívoca, à pretensão autoral.

Ora, o simples exame de tais datas demonstra que não houve posse *ad usucapionem*, a qual deve ser mansa, pacífica e duradoura, pelo prazo de 10 anos, a ensejar o reconhecimento da usucapião extraordinária (art. 1.238, § único, do Código Civil).

Conforme explana a melhor doutrina, a posse **pacífica** é aquela *“exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem a oposição do proprietário do bem. Se em algum momento houver contestação dessa posse pelo proprietário, desaparece o requisito da mansidão”* (Tartuce, Flávio Manual de Direito Civil: volume único / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021 –p. 1.611).

Assim, considerando que inexistente comprovação de posse anterior ao ano de 2014 e, ainda, a expressa oposição dos apelados no ano de 2016, fica rechaçada a tese dos apelantes, mostrando-se correta a r. sentença que, por seus próprios fundamentos, merece ser transcrita e ratificada, nos termos do art. 252 do Regimento Interno:

“(…)VISTOS. JERRE ADRIANO SANTOS e FRANCIELE MENDES DE CARVALHO SANTOS ingressaram com "AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO" relativamente ao imóvel descrito, delineado e caracterizado na petição inicial, correspondente ao lote de terreno sob o nº 14, da quadra 63, do loteamento denominado "Parque Jaraguá", nesta Cidade e Comarca, situado na Avenida Gabriel Rabello de Andrade, objeto da Matrícula nº 3.423, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru (fls. 17 e ss), encerrando uma área de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, alegando que mantêm a posse mansa, pacífica, sem interrupção e com "animus domini" sobre o mesmo há mais de

30 (trinta) anos, por sucessão. Mencionam, nesse sentido, que a posse sobre o imóvel lhes foi cedida em data de 15.01.2014 por força de "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL URBANO" celebrado com Valdecir Bedette, que, por sua vez, há mais ou menos 20 (vinte) anos, a adquiriu de Agnaldo Falconi e Aparecida Alves Falconi. Mencionam também que, desde então, vêm mantendo a conservação deste, realizando plantações de hortaliças, entre outras atividades, sendo certo que, desde 2014, têm pago todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel usucapiendo. Daí a razão da presente ação, mediante a qual pretendem ver declarado o domínio do referido imóvel em seu favor. Formularam, ao final, os pedidos de estilo, tendo acostado à petição inicial os documentos de fls. 09/33. O representante do Ministério Público declinou de se manifestar nos autos (fls. 38). Por força da decisão de fls. 39/40, outros documentos foram apresentados pelos requerentes às fls. 47/53. Verificou-se manifestação do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru (fls. 57/58), acompanhada do documento de fls. 59/60. Apresentaram os requerentes aditamento à petição inicial (fls. 79/82), recebido às fls. 99/100, com a inclusão de Jair Roberto Adriano e sua esposa Vanda Lúcia Moreira Lima Adriano no polo passivo da ação. Por força da decisão de fls. 497 foi determinada a exclusão do antigo proprietário, Agnaldo Falconi, do polo passivo, uma vez que, quando do ajuizamento da ação, já havia alienado o imóvel usucapiendo aos demais requeridos (fls. 59/60). As Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal elucidaram não terem interesse em relação ao imóvel usucapiendo (fls. 92/93, 120 e 110/111, respectivamente). Vieram para os autos os documentos de fls. 728/739, apresentados pelo Cartório do Distribuidor. Promoveu-se a citação dos interessados certos pessoalmente (fls. 198, 201, 310, 754, 793 e 794), sobrevindo contestação (fls. 121/137) por parte dos co-requeridos VANDA LUCIA MOREIRA LIMA, MARIANA MOREIRA LIMA LEITE, MAURICIO MOREIRA LIMA ADRIANO, DANIELA CRISTINA SANTIAGO, NÂNTOR DE CAMPOS SANTIAGO e UGO SANTIAGO ADRIANO, que se qualificam como filhos e herdeiros de

Jair Roberto Adriano. Alegam, preliminarmente, que a ação deve ser extinta sem resolução do mérito, em razão da impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que o imóvel usucapiendo já pertence aos herdeiros de Jair Roberto Adriano. Sustentam, em resumo e no essencial, que Valdecir Bedette nunca foi possuidor do imóvel e que o contrato de cessão de posse apresentado pelos requerentes é manifestamente de má-fé, pois envolve bem de terceiros e não confere direito de posse ou propriedade, uma vez que as vendas foram realizadas por pessoas que não detinham a titularidade do imóvel. Com a resposta vieram os documentos de fls. 138/160. Réplica às fls. 172/174. Mais documentos foram apresentados pelos requerentes às fls. 238/242. Verificou-se a citação de Katia Pinheiro dos Santos e dos demais interessados ausentes, desconhecidos e incertos por edital (fls. 813/814), tendo transcorrido "in albis" o prazo para eventual contestação (fls. 836). Nomeou-se Curadora Especial para a co-requerida Katia Pinheiro dos Santos, citada por edital, a qual ofertou contestação por negação geral às fls. 823/824. Saneado o processo (fls. 838/839), realizou-se na presente data audiência de instrução, debates e julgamento, na qual foram ouvidas 3 (três) testemunhas arroladas pelos requerentes. Em alegações finais, reiteraram os requerentes os termos da petição inicial, postulando pela procedência da ação, os requeridos os termos da contestação postulando pela improcedência da ação e a Dra. Curadora Especial os da contestação por negativa geral também postulando pela improcedência da ação. É o relatório. FUNDAMENTO E DECIDO. As preliminares de "Má Fé" e "Impossibilidade Jurídica do Pedido" arguidas pelos co-requeridos Vanda Lucia Moreira Lima, Mariana Moreira Lima Leite, Mauricio Moreira Lima Adriano, Daniela Cristina Santiago, Nântor de Campos Santiago e Ugo Santiago Adriano, em sua contestação (fls. 122/124), já restaram convenientemente afastadas por força da decisão saneadora de fls. 838/839, a cujo respeito se operou a preclusão, não podendo tais questões serem aqui novamente discutidas, nos termos do artigo 507 do Código de Processo Civil. Ultrapassada, dessa forma, as questões obstativas da apreciação do mérito, passa-se à análise deste.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária. Ao cabo da regular instrução probatória, sou forçado a reconhecer que os requerentes não lograram comprovar, de modo satisfatório, que a posse de seu antecessor sobre o imóvel usucapiendo foi exercida de forma mansa, contínua e com ânimo de dono. Com efeito, embora tenham os requerentes alegado, na petição inicial, que Valdecir Bedette, pessoa de quem vieram de adquirir a posse do imóvel no dia 15 de janeiro de 2014, por força do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL URBANO" de fls. 20/21, já o possuía de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com "animus domini" (fls. 03), abstiveram de trazer para os autos qualquer documento que fosse capaz de dar o necessário respaldo probatório a essa assertiva. Observe-se, nesse sentido, que todos os documentos por apresentados pelos requerentes (fls. 17/33, 107/109 e 213/2015) estão datados a partir do ano de 2014, ou seja, referem-se ao período em que já se encontravam, pessoalmente, pelo que alegam, na posse do imóvel usucapiendo. Não há, insista-se, um só documento capaz de demonstrar a posse efetiva do antecessor dos requerentes, Valdecir Bedette, sobre o imóvel. Até mesmo os pagamentos dos tributos alusivos ao período pretérito (fls. 27/33) foram efetivados, ao que parece, pelos próprios requerentes somente no ano de 2014, ou seja, pouco tempo após ingressarem com a presente ação, certamente buscando deixar transparecer, por meio de documentos, a falsa impressão de que o suposto possuidor anterior, que lhes cedera a posse, estivesse imbuído de "animus domini". Por outro lado, os depoimentos das testemunhas ouvidas na presente audiência também não contribuíram para a comprovação da posse do antecessor dos requerentes sobre o imóvel. Excluídos, nesse particular, os depoimentos das testemunhas Gabriele de Carvalho Hermogenes e Kaique Oliveira de Andrade, que nada de concreto foram capazes de informar, conhecedoras que são da situação do imóvel há cerca de 10 (dez) anos a primeira e 6 (seis) ou 7 (sete) anos a segunda, fica-se, portanto, tão somente com a versão apresentada Josias Batista Hermogenes. Sucede que esta, após tergiversar a respeito da época de início da posse dos requerentes sobre o

imóvel, querendo fazer crer que já perdurasse por cerca de 15 (quinze) anos, a partir do ano de 2012, acabou voltando atrás e admitiu como verdadeira a alegação constante da petição inicial no sentido de que isso se verificou apenas a partir do dia "15 de janeiro de 2014", data em que celebraram o "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL URBANO" com Valdecir Bedette (fls. 03). Além disso, ainda de conformidade com o depoimento da testemunha Josias Batista Hermogenes, o já nominado cedente, Valdecir Bedette, apenas levantou um pequeno cômodo, de aproximadamente três por dois metros, no lote de terreno usucapiendo, onde guardava ferramentas e às vezes dormia, mas o restante da área, ou seja, "noventa e cinco por cento do terreno estava livre", "onde juntava muita sujeira, mato até mesmo praga". Ou seja, ainda na versão desta última testemunha, o cedente Valdecir Bedette "só fez o cômodo, o resto ficava livre, os vizinhos jogavam lixo no terreno", de modo que este sempre estava descuidado, com matagal alto, sem os cuidados básicos com a sua limpeza. Diante de todo esse quadro, não há como se concluir que o cedente da posse em favor dos requerentes – o já nominado Valdecir Bedette – tenha mesmo exercido atos possessórios sobre o imóvel. Não se tem, enfim, prova convincente a respeito da efetiva vinculação física desse suposto cedente em relação ao bem, o que acaba afastando de vez a possibilidade de ter posse a posse dos requerentes se verificado com todos os requisitos exigidos para o perfazimento da usucapião extraordinário. De se mencionar, neste passo, que constitui requisito essencial para a ação de usucapião extraordinário a posse quinquenária ininterrupta, mansa e pacífica, tendo o promovente o ônus de provar o termo inicial da prescrição aquisitiva e a forma pela qual ela se operou, sob pena de improcedência do pedido. É bem de ver-se ainda que, na espécie, não se depara sequer com a prova da origem da posse do suposto possuidor, Valdecir Bedette, o que também seria estritamente necessário, consoante proclama a jurisprudência: "USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Falta de prova da origem da posse e dos requisitos referentes ao 'animus domini' – Contestação oferecida pelas

rés – artigo 333, I, do CPC – Ônus da autora – Ação julgada procedente – Recurso provido" (TJSP – Ap. Cív. nº 72.809-4 – Paraguaçu Paulista – 4ª Câmara de Direito Privado – Rel. Cunha Cintra – J. 28.01.1999). Além do que, em casos de "continuatio posssessionionis", de que ora se cogita, já se afirmou que "a posse do antecessor, que pretende o autor acrescentar a sua, para os efeitos do art. 552 do CC, deve ser cabalmente provada, com os requisitos do art. 550 do CC, sob pena de improcedência do pedido de usucapião" (TAMG – Ap. Cív. nº 0227909-6 – Monte Carmelo – 1ª Câmara Cível - Rel. Páris Pena – J. 25.02.1997). E isso não se verificou na hipótese concreta, consoante já se enfatizou. Vale aqui invocar, ainda a esse respeito, os seguintes julgados do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "AÇÃO DE USUCAPIÃO – Ausência de prova de que a apelante, por si e por seus antecessores, exerce a posse do imóvel, há 20 anos – Infringência do artigo 333, I, do Código de Processo Civil – Impossibilidade de adotar-se a 'accessio possessionis', para a complementação da posse 'ad usucapionem', porque não houve comprovação, indene de dúvidas, do lapso temporal possessório exercido pelos antecessores da apelante – Recurso não provido" (Ap. Cív. nº 69.674-4 – Ubatuba – 3ª Câmara de Direito Privado – Rel. Antonio Manssur – J. 07.04.1998); e, "USUCAPIÃO – Extraordinário – Demonstração do termo inicial para a contagem da prescrição aquisitiva – Inocorrência – Prova do início da posse que deve ser isenta de qualquer dúvida – 'Accessio possessionis' – Posse efetiva dos antecessores não comprovada – Inteligência do artigo 552, do Código Civil – Cerceamento de defesa inocorrente – Ação improcedente – Sentença confirmada – Recurso improvido. A 'accessio possessionis' exige a comprovação de atos efetivos de posse de posse por parte de todos os ocupantes do imóvel durante o lapso temporal exigível para a consumação do usucapião" (Ap. Cív. nº 25.147-4 – São Sebastião – 6ª Câmara de Férias de Direito Privado – Rel. Octavio Helene – J. 05.03.1998). Pode-se dizer, enfim, que, para configuração do usucapião extraordinário cumpre demonstrar a posse contínua e incontestada, o ânimo de dono e o prazo de quinze anos, sobretudo porque se trata de aquisição de domínio que se faz

*independentemente de justo título e boa-fé. Por isso mesmo se tem decidido, de há muito, ainda sob a vigência do Código Civil anterior, que, em se tratando de "usucapião", "sem justo título e sem prova da posse por tempo igual ou superior a 20 anos, a ação é improcedente" (STF – AI nº 25597 – 1ª Turma – Rel. Min. Gonçalves de Oliveira – J. 12.10.1961). Também se tem afirmado que "para configuração da prescrição aquisitiva é indispensável a segura comprovação da posse com 'animus domini'" (STJ – AGA nº 15083/SP – 4ª Turma – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – J. 04.12.1991). Conclusivamente, a prova colhida nos presentes autos demonstra que os requerentes não têm posse hábil, por seu tempo e natureza, para usucapir. E, como tantas vezes já enfatizado, "a ausência da prova da posse com ânimo definitivo, de dono, descaracteriza o usucapião" (TJES – Ap. Cív. nº 030920008023 – Linhares – Rel. José Mathias de Almeida Neto – Publ. 25.04.1995). De se invocar, em acréscimo, v. acórdão do E. Tribunal de Alçada de Minas Gerais, que, versando sobre caso parelho, assim restou ementado: "USUCAPIÃO – LOTE VAGO – POSSE ANTERIOR – AUSÊNCIA DA PROVA – ENTRE OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A DEMONSTRAÇÃO DA POSSE APTA A GERAR A AQUISIÇÃO 'AD USUCAPIONEM' NÃO SE INCLUEM A PRESENÇA FÍSICA E A PRÁTICA DE ATOS MATERIAIS NO IMÓVEL, BASTANDO A POSSIBILIDADE DE USO E FRUIÇÃO. OS AUTORES NÃO PODEM SE VALER DA 'ACCESSIO POSSESSIONIS', PARA EFEITO DE AQUISIÇÃO 'AD USUCAPIONEM', SE NÃO DEMONSTRAM QUE OS SEUS ANTECESSORES NO IMÓVEL TINHAM POSSE PACÍFICA E CONTÍNUA DO LOTE OBJETO DA AÇÃO" (Ap. Cív. nº 0210708-8 – Betim – 2ª Câmara Cível – Rel. Almeida Melo – J. 04.06.1996). **Daí, em suma, a inevitável improcedência da ação. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, [...] “.***

Do exposto, nega-se provimento ao recurso, e majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator