



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022898-05.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes RODRIGO RODRIGUES DOS SANTOS MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA) e FABIOLA APARECIDA BATISTA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CRISTIAN ANDRES GUTIERREZ VERDUGO (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 15 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1022898-05.2023.8.26.0577

Juízo de origem: 1ª Vara Cível – São José dos Campos

Recorrente(s): Rodrigo Rodrigues dos Santos Martins e outro

Recorrido(a)(s): Cristian Andres Gutierrez Verdugo

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). João José Custódio da Silveira

Voto nº 1.674

APELAÇÃO. IMISSÃO. Pretensão de anulação da sentença de procedência e suspensão do processo até o julgamento de ação de usucapião. Falta de plausibilidade da alegação de prescrição aquisitiva, dada a ausência de prova de posse senão em momento em que os apelantes já tinham conhecimento do obstáculo à aquisição da propriedade. Ausência de fundamento para se impor a suspensão da ação de imissão na posse. Procedência da imissão na posse que não inviabiliza futura reivindicação do bem pelos apelantes, e até mesmo a reparação dos danos decorrentes dessa procedência, se e quando eles obtiverem declaração transitada em julgado da aquisição por usucapião. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 195/198, que julgou procedente a ação, confirmando a tutela de urgência, para "imitir o autor na posse do imóvel em questão, expedindo-se mandado para imissão forçada, nos termos da decisão de fls. 93, o que deverá ser postulado em incidente apartado".

A parte recorrente pleiteia a reforma da decisão aduzindo, em síntese, que não foi observada a relação de prejudicialidade entre o processo de usucapião e a ação de imissão de posse, devendo o feito ser suspenso até o julgamento da ação de usucapião, nos termos do artigo 313, V, a do CPC; deve ser determinado o retorno do feito à origem para aguardar o julgamento da ação de usucapião; no mérito, foi desconsiderada totalmente a exceção de usucapião; durante mais de oito anos, a família do recorrente viveu no imóvel sem interrupções, de forma harmoniosa e leal, sem nunca ter sido alvo de qualquer ação judicial ou notificação até o início deste processo; juntou aos autos documentos como o carnê do IPTU de 2023, certidão de débitos municipais, a matrícula do imóvel e certidões estaduais de distribuições cíveis, buscando comprovar sua posse e a ausência de

outras propriedades.

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

A parte apelada sustenta, em síntese, que a sentença atacada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

No que diz respeito à arguição de usucapião, que é a tese em que se apoia a pretensão recursal, na r. sentença recorrida assinalou-se que a posse dos réus se afigurava precária, porque a partir da consolidação da propriedade em favor da CEF esta tomou as providências com vistas à promoção da execução extrajudicial. Assinalou-se, por outro lado, que os réus não se substituíram aos antigos mutuários junto à CEF, e nem mesmo passaram para o nome deles as contas de consumo, inexistindo prova documental de posse por eles desde 2015.

De fato, não há prova documental de posse senão a partir de 2018 (fls. 120/134).

A esta altura, segundo a certidão imobiliária trazida pelos próprios apelantes a fls. 136/140, já estava registrada na matrícula do imóvel a alienação fiduciária em favor da CEF.

Na contestação os apelantes arguíram a usucapião do art. 183 da Constituição da República. Mas esta modalidade de aquisição não prescinde de que a posse seja exercida de boa-fé.

Não é de boa-fé a posse de quem tem conhecimento do obstáculo à aquisição da propriedade (Código Civil art. 1.201).

No caso dos autos a alienação fiduciária era obstáculo à aquisição da propriedade pelos apelantes.

Mesmo que se considere que o presente feito não é o local onde será proferida decisão sobre a usucapião que venha a ter a força de coisa julgada, o que consta dos autos não confere plausibilidade à pretensão de declaração de usucapião buscada em outro processo.

Ausente tal plausibilidade, não se tem fundamento para reformar a r. sentença recorrida, inclusive na parte em que rejeitou a suspensão deste processo por causa da pendência da ação de usucapião.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, cabe assinalar que a procedência da presente demanda não torna prejudicada a tramitação da ação de usucapião, e o julgamento de sua procedência, se for o caso. Se e quando os apelantes obtiverem declaração transitada em julgado da aquisição por usucapião, poderão pleitear sua reivindicação e até mesmo a reparação dos danos decorrentes do desapossamento decorrente da procedência da presente demanda.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários fixados em primeiro grau em favor da parte vencedora, observada a gratuidade da justiça concedida aos apelantes.

Luis Fernando Cirillo
Relator