



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013737-83.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes APARECIDO TOMAZ DE MESQUITA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ROSELI COELHO CRAFT (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados APARECIDA DELEUZA DE ANDRADE ROCHA, FRANCISCO ALVES COUTINHO (POR CURADOR), PAULO LEITE MASCARENHAS (POR CURADOR), SARA DE CARVALHO MASCARENHAS (POR CURADOR), MARIA EDÉSIA FRANCELINO COUTINHO (POR CURADOR), LUIZ MAURÍCIO ALVES PASSIG, (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1013737-83.2019.8.26.0100
Parte Apelante: Aparecido Tomaz de Mesquita (Assistência Judiciária) e outro
Parte Apelada: Francisco Alves Coutinho (Por curador) e outros
Comarca: São Paulo – Foro Central Cível
Voto nº 01084

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL. POSSE PRECÁRIA. NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. POSSIBILIDADE. ARTIGO 355 DO CPC. CONTRATO DE CESSÃO TEMPORÁRIA DE USO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. INTERVERSÃO POSSESSÓRIA NÃO CONFIGURADA PELO SIMPLES AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANTERIOR. RECURSO DESPROVIDO.

Não há nulidade na sentença que julga antecipadamente o mérito quando os elementos constantes dos autos são suficientes para a formação do convencimento do julgador, sendo desnecessária a produção de prova oral.

A posse ad usucapionem exige animus domini, requisito não configurado quando os ocupantes assinam contrato reconhecendo a posse de terceiro, mediante cessão temporária de uso, com firmas reconhecidas em cartório.

A transmissão da posse não se confunde com a transferência da propriedade, podendo ser objeto de negócio jurídico independente do domínio, sem modificação de sua natureza jurídica.

A mera propositura de ação de usucapião anterior não configura, por si só, interversão possessória, sendo necessária manifestação inequívoca e externa de oposição contra o possuidor anterior.

Recurso desprovido, com majoração dos honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a condição suspensiva de exigibilidade (art. 98, § 3º, do CPC).

SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte autora contra a sentença proferida às fls. 348/351, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente a ação de usucapião.

Foram interpostos embargos de declaração (fls. 357/359), rejeitados por decisão proferida às fls. 360/361.

Inconformada, a parte autora, por meio da Defensoria Pública, pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que a autorização para morar no imóvel não lhe foi dada pelo proprietário ou possuidor, mas por terceiro absolutamente alheio à relação dominial. Destaca que, conforme informação do Oficial do 9º CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Capital, o imóvel tinha como proprietário Antônio Gonçalves Pereira Bitencourt e que ele não realizou nenhum ato registral. Ressalta que desde a década de 1940 nenhum ato de transferência foi feito. Diz que Aparecida Deleuza de Andrade Rocha solicitou habilitação nos autos, mas não comprovou a propriedade do imóvel nem a posse. Argumenta que o documento de fls. 260/261 representa um negócio nulo, pois ela buscou ceder um direito que nunca

possuiu. Argumenta que o bem não foi registrado na declaração de imposto de renda de Aparecida (fl. 257). Assevera que a posse precária não se sustenta, porque: (i) quem autorizou os autores a morar no imóvel não era proprietário, (ii) não pode ser aplicado o art. 1.208 do CC, (iii) mesmo que se considere que os autores estiveram no local por mera permissão, houve inversão do título de posse em 2008, (iv) houve uma ação anterior ação de usucapião proposta em 14/02/2019, ou seja, há mais de cinco anos, de modo que houve inversão do título da posse desde o ajuizamento daquela ação, momento em que passaram a exercer a posse com “*animus domini*”. Assim, afirma que, no curso do processo, transcorreu prazo suficiente para a aquisição do imóvel. Subsidiariamente, pleiteia a nulidade da sentença que julgou antecipadamente o feito por ser pacífico no STJ a impossibilidade de indeferimento de prova oral com julgamento antecipado do pedido, especialmente se fundamentada na falta de demonstração do preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar integralmente a sentença com a declaração da sua nulidade.

Recurso tempestivo, processado e isento de preparo.
Resposta da parte adversa às fls. 380/384.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J. L. MÔNACO DA

SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 216/2024, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Aparecido Tomaz de Mesquita e Roseli Coelho Craft ajuizaram a presente ação de usucapião especial, afirmando serem possuidores do imóvel localizado na Rua Luiz Alberto Leite Mascarenhas, 92, casa 02, nesta Capital, com 233,45 m², no qual residem desde 2004. Ele afirmou que trabalhou na empresa Tropical Comércio de Lajes Ltda. ME até 2008 e que, pouco tempo depois, o patrão veio a óbito sem que tenha havido oposição à sua posse posteriormente.

Laudo pericial às fls. 154/185.

Aparecida Deleuza de Andrade Rocha pleiteou intervenção nos autos (fls. 245/246), apresentando-se como proprietária.

Contestação de Francisco Alves Coutinho e outros por negativa geral às fls. 297/301.

Aparecida apresentou contestação às fls. 316/319.

Feito este resumo dos principais pontos, necessários à compreensão da controvérsia, passa-se a decidir.

De início, cumpre examinar o pedido de declaração de nulidade da sentença em razão do julgamento antecipado.

Não se considera mesmo válida a sentença que julga improcedente o pedido com fundamento na falta de provas se o próprio juízo impediu a sua produção. Entretanto, a sentença não incorre em cerceamento de defesa caso aponte elementos nos autos suficientes para indeferir a pretensão.

No caso dos autos, a sentença considerou a prova oral desnecessária, sob o fundamento de que o “*animus domini*” não foi comprovado durante o lapso temporal de dez anos exigido pela lei.

A sentença considerou que a parte autora atacou a legalidade do documento apresentado pela corré Aparecida (fls. 320/321), mas não impugnaram a sua veracidade.

A decisão de primeiro grau indica claramente o documento dos autos no qual sua conclusão se apoiou. A parte apelante, por outro lado, não aponta como eventuais testemunhos poderiam modificar esse quadro. Inocorrente, portanto, cerceamento ou nulidade da sentença.

O julgamento antecipado do mérito é uma das possíveis soluções para o caso, prevista no art. 355 do CPC, que não infringe os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Ele é possível desde que o magistrado encontre nos autos elementos suficientes para decidir.

E foi justamente o que ocorreu no caso dos autos. A sentença indica, precisamente, fundamentos suficientes para indeferir a pretensão.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Egrégia Corte:

USUCAPIÃO - Improcedência — Nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide — Dilação probatória despicienda — Preliminar rejeitada - Parte do imóvel situada em área pertencente ao Município apelado - Natureza de bem público — Parte do imóvel pertencente a sociedade de economia mista responsável pelo abastecimento e saneamento do Município - Bem em questão, público por destinação, insuscetível de prescrição aquisitiva — Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1052471-90.2021.8.26.0114; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/09/2024; Data de Registro: 03/09/2024)

Usucapião ordinária — Sentença de improcedência — Insurgência da parte autora — Autores que se quedaram inertes deixando de cumprir determinação do Juízo para que apresentassem documentação complementar capaz de comprovar a posse alegada — Julgamento antecipado — Não ocorrência de cerceamento de defesa diante da apontada impossibilidade de apresentação dos

documentos indicados pelo Juízo e de produção de prova oral – Situação de inércia dos autores que não se confunde com paralisação do processo por negligência das partes ou abandono da causa – Preliminar de nulidade afastada – Contrato de cessão que, isoladamente, não comprova o efetivo exercício da posse – Não preenchimento dos requisitos legais exigidos para configurar a usucapião – Ausência de "animus domini" – Precariedade que não convalesce – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1043233-60.2019.8.26.0100; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024)

No mérito, bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

O modo como a posse é exercida é essencial para a caracterização da usucapião.

A parte autora, de fato, não contestou a veracidade do documento juntado pela interveniente às fls. 260/261 e 320/321. Cuida-se de um Contrato Particular de Cessão Temporária de Direito de Uso de Terrenos/Casa, que especifica, como objeto:

“Cláusula 1ª - OBJETO DO CONTRATO.

Este contrato é celebrado para a cessão temporária de direito de uso de terrenos e de dois cômodos de alvenaria da CEDENTE, localizados na Rua Luis Alberto Leite Mascarenhas, 92 e 200 (Lotes 1.2 e 3 da Quadra 20) – Bairro Parque Guarani, CEP 08235-450, para fins de moradia temporária dos

CESSIONÁRIOS”.

O número do imóvel (92) e a rua coincidem com aquele que a parte autora objetiva usucapir.

No laudo pericial, há indicação de que:

“Constitui-se em parte dos lotes 2 e 3 da planta do loteamento de Vila Guarani.”.

Além disso, o laudo registrou:

“1 - A descrição do imóvel usucapiendo está correta e corresponde posse exercida pelos Autores?

R.: A descrição não está correta pois o Autor exerce a posse sobre totalidade do lote.

(...)

3 - O imóvel coincide com alguma descrição tabular pré existente? (em caso positivo, apresentar a reprodução da descrição tabular)

R.: Não, o imóvel não coincide com qualquer descrição tabular pré existente.”

O ônus de delimitar precisamente o imóvel objeto da ação é da parte autora.

Quanto ao argumento de que '*quem autorizou os autores a morar no imóvel não era proprietário*', cabe esclarecer que a posse, enquanto situação fática, pode ser transmitida por quem a detém, independentemente de ser ou não proprietário do bem.

No caso, Aparecida Deleuza de Andrade Rocha, ainda que não conste como proprietária no Registro de Imóveis, demonstrou exercer a posse sobre o imóvel ao ceder temporariamente o direito de uso aos autores, que reconheceram expressamente esta condição ao assinarem o contrato.

O fato de a cedente não ser a proprietária registral não descaracteriza a natureza precária da posse exercida pelos autores, uma vez que estes receberam o imóvel na condição de cessionários temporários, sem *animus domini*.

A transmissão da posse não se confunde com a transferência da propriedade, podendo aquela ser objeto de negócio jurídico independente do domínio, sem que isso implique em modificação de sua natureza jurídica.

Diferentemente do que alegam os apelantes, embora tenham questionado a validade jurídica do documento sob o argumento equivocado de que somente o proprietário poderia ceder a posse, os autores não impugnaram a autenticidade das assinaturas ou a veracidade do conteúdo do contrato de cessão temporária apresentado às fls. 260/261 e 320/321, cujas firmas foram inclusive reconhecidas em cartório.

Tal fato evidencia o reconhecimento pelos próprios autores de sua condição de cessionários temporários da posse, o que é incompatível com o exercício da posse *ad usucapionem*, que exige

animus domini.

O art. 1.208 do Código Civil tem, sim, aplicação ao caso, porque foram comprovados atos de mera permissão ou tolerância.

Neste contexto, não fica comprovada a posse com “*animus domini*”. Quem se comporta como proprietário jamais teria assinado aquele documento.

A cessão temporária de uso foi assinada em 2008, o mesmo ano em que Aparecido alegou ter sido o término do trabalho na empresa Tropical Comércio de Lajes Ltda. ME, e que justificaria o seu suposto “*animus domini*”.

Não há nenhuma explicação plausível para que ambos tenham assinado o documento, cujas firmas foram reconhecidas em cartório, assumindo a condição de cessionários da posse se já a tivessem obtido por outro meio.

A mera propositura da ação anterior de usucapião em 14/02/2019 não configura automaticamente interversão possessória. Para que ocorra a interversão, é necessário que haja uma manifestação inequívoca e externa de oposição contra o possuidor anterior, comunicada a este de forma efetiva, alterando substancialmente a natureza da posse.

No caso em análise, não há prova nos autos de que,

além do ajuizamento da ação, tenha havido qualquer ato externo e inequívoco de oposição à posse da interveniente que lhe tenha sido comunicado.

Ademais, a existência do contrato de cessão temporária assinado pelos autores com reconhecimento de firma evidencia que estes reconheciam não possuir o '*animus domini*' necessário para a usucapião. A ação de usucapião, sendo declaratória por natureza, pressupõe a preexistência dos requisitos legais, não podendo ser utilizada, por si só, como marco inicial para contagem do prazo prescricional aquisitivo.

Aquele que detém a posse por obrigação, ou direito, durante um lapso de tempo, mas o mantém em nome alheio é mero detentor, motivo pelo qual não pode reclamar a proteção possessória.

Na lição de Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra "Tratado de Usucapião:

“A posse, sendo a mera detenção material da coisa, não vai além dessa relação de fato (disposição física), a intenção não ultrapassa a vontade de não abandonar a coisa. É o caso do locatário, do usufrutuário, do comodatário, que detém a coisa em lugar do proprietário (Vol. 1, pág. 601). [...] O conhecimento do domínio alheio faz com que a posse seja exercida sem 'animus domini'. Enfim, não têm posse 'ad usucapionem', por faltar o 'animus domini', aquelas pessoas jungidas por um contrato e ainda quando tenham ciência do exercício da posse para terceiro (Vol. 1, pág. 712).

[...] Os comodatários, os depositários e os locatários, justamente por não serem portadores de 'animus domini', não têm posse 'ad usucapionem'. Mesmo inexistente contrato escrito, mas comprovada qualquer das relações contratuais em exame, estará vedado ao possuidor invocar a prescrição aquisitiva.

Oriunda a relação de empréstimo da boa-fé e da lealdade, apesar da gratuidade ('gratuitum debet esse commodatum'), o comodatário, pela própria natureza do contrato, deverá zelar pela coisa 'como se sua própria fora' (CC, art. 582), o que não se confunde como ânimo de dono, cujo pressuposto é outro fundamento. A transferência, assim, não é da posse, mas tão-só do seu uso" (Vol. 1, pág. 714).

Nesse sentido:

Apelação — Possessória — Reintegração de posse - Imóvel e veículo - Ocupação pela ré decorrente de cessão de uso do autor para seu genitor — Comodato verbal - Rescisão - Ocupação do imóvel por mera liberalidade, assim como o uso do veículo — Impossibilidade de usucapião - Extinção do comodato — Ação procedente — Recurso desprovido — Decisão mantida. (TJSP; Apelação Cível 1002220-66.2022.8.26.0653; Relator (a): Ademir Benedito; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

Em suma, não há razão de ordem jurídica que justifique a modificação do desfecho dado ao caso em primeiro grau de jurisdição.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AO RECURSO.

Em razão do não provimento e do trabalho adicional da parte contrária nesta instância recursal, majoram-se os honorários advocatícios fixados em primeiro grau de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, que ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade, conforme art. 98, § 3º, do CPC.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator