



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104933-66.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CRISTINA GENEVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IRACY BERTANHA BASILIO (ESPÓLIO), WANDERLEI MATTOS JUNIOR (INVENTARIANTE), HERMINIO PIRES, ISAURA ALVES PIRES, JOAO GARCIA, NEIDE ZANETIC GARCIA, SALVADOR LIBERTI e ANGELA PASTRELLO LIBERTI.

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), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1104933-66.2021.8.26.0100

APELANTE: CRISTINA GENEVES

APELADOS: IRACY BERTANHA BASILIO (ESPÓLIO), WANDERLEI MATTOS JUNIOR (INVENTARIANTE), HERMINIO PIRES, ISAURA ALVES PIRES, JOAO GARCIA, NEIDE ZANETIC GARCIA, SALVADOR LIBERTI e ANGELA PASTRELLO LIBERTI

COMARCA: São Paulo

JUIZ(A) PROLATOR(A) – FERNANDA PEREZ JACOMINI

VOTO N. 11139

USUCAPIÃO ESPECIAL. Sentença de improcedência. Apelo interposto pela autora. Não convencimento. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Despicienda a produção de prova oral para o deslinde do feito. Natureza da lide que demanda a juntada de documentação robusta acerca do fato alegado. Parcos documentos idôneos a comprovar o período de prescrição aquisitiva. Ausência de demonstração da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel. Existência de ajuizamento de ações anteriores a questionar a pretensão autoral. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Cristina Geneves em face da r. sentença de fls. 404/408, mantida às fls. 419 que, nos autos da ação de usucapião especial urbana, julgou improcedente o pleito inicial. Sucumbência carreada à autora, com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade da justiça.

Apela a autora apontando preliminar de cerceamento de defesa por ausência de oitiva de testemunhas e de expedição de ofício à companhia de energia. No mérito, sustenta residir no imóvel desde 2012, ano em que o seu ex-marido, ora representante do espólio réu, saiu da casa sem jamais aparecer. Nega a existência de qualquer tipo de contrato acerca do bem, com utilização do imóvel para sua residência há mais de 9 anos sem interrupção.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Transferência de relatoria ocorrida na data de 27/03/25.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Inexiste o alegado cerceamento de defesa.

Despicienda se faz a produção de prova oral para o desfecho da demanda. Em demandas desta natureza, a prova dos fatos deve ser robusta e essencialmente documental, porquanto necessária à apresentação de documentos idôneos a demonstrar o comportamento de dono sobre o bem durante o período aquisitivo, o que não ocorreu na espécie.

Ademais, inexiste razão jurídica para expedição de ofício à companhia de energia elétrica para emissão de certidão do consumo, a qual pode e deve ser requerida de forma administrativa e pela parte interessada, sem movimentação do Judiciário para tanto.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Em suas razões aduz, em suma, ser inequívoca a posse exercida sobre o imóvel da Rua Chagú, nº 360, Bairro Vila Formosa – São Paulo/SP desde 2012, ano da saída do seu ex-marido da residência, tendo perfeitamente cumprido o tempo necessário para usucapião pretendida, sendo que sequer foi citada nas ações de arbitramento de aluguel e de reintegração de posse ajuizadas anteriormente.

Dispõe o artigo 1.240, do Código Civil, *in verbis*, que:

“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

No caso em apreço, respeitadas as alegações apresentadas pela recorrente, não restou evidenciado o preenchimento dos requisitos supramencionados.

Destarte, como pontuou o Juízo de origem “A despeito de ter(em) sido intimada(s) para trazer aos autos documentos que demonstrassem o direito alegado, a(s) parte(s) autora(s) apenas juntou(aram) aos autos apenas um conta de consumo do ano de 2021 e 2 comprovantes de compra de material e serviço para manutenção do imóvel dos anos de 2016 e 2020. Contudo, tais documentos não se prestam à finalidade almejada, já que a(s) parte(s) autora(s) deveria(m) comprovar o animus domini referente ao lapso temporal de 5 anos anteriores à propositura da ação. Com efeito, **não juntou aos autos qualquer comprovante de contas de consumo e tributos para estabelecer o início da posse. Os comprovantes de compra de material/serviços para o imóvel não são capazes, por si só, de comprovar o animus domini. Além disso, no caso em tela foram juntados apenas dois desses documentos buscando comprovar o início da posse.** Logo, não havendo prova segura de que a posse da(s) parte(s) autora(s) seja datada de mais de 5 anos contados retroativamente da data da propositura da ação, exercida de forma contínua e ininterrupta, afigura-se inviável a pretensão da(s) parte(s) autora(s)” (fls. 406).

Ora, a prova juntada aos autos é evidentemente insuficiente para comprovar a posse ininterrupta sobre o bem e como se dona fosse sendo inviável a declaração da prescrição aquisitiva como pretendida.

Ainda que assim não fosse, destaco que há notícia de ajuizamento do inventário sob nº 0047469-19.2012.8.26.0100, com arrolamento da propriedade em debate, seguido de mais duas ações intentadas para a retomada do bem, o que questiona a alegada posse mansa e pacífica da recorrente sobre o imóvel.

Nesse contexto, impossível reconhecer o preenchimento dos requisitos necessários para declaração originária da propriedade.

Sobre o tema:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião especial urbana. A parte autora alega posse justa e ininterrupta por 10 anos, sem caráter clandestino, e busca a reforma da sentença para julgar procedente o pedido de usucapião. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em verificar se a autora preenche os requisitos legais para a usucapião especial urbana, conforme o artigo 1.240 do Código Civil. III. Razões de Decidir. A prova documental apresentada não comprova o exercício da posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, além da moradia ou trabalho, conforme exigido pelo artigo 1.240 do Código Civil. A existência de ações possessórias promovidas pelos herdeiros do imóvel demonstra oposição à posse da autora, descaracterizando a posse pacífica. IV. Dispositivo e Tese. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião especial urbana requer posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, sem oposição. 2. A existência de ações possessórias caracteriza oposição à posse, impedindo a usucapião. (TJSP; Apelação Cível 1123785-51.2015.8.26.0100; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou ação improcedente a ação de usucapião. A parte autora alega ter cumprido os requisitos para usucapião, incluindo posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 30 anos, justo título e

boa-fé. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a parte autora cumpriu os requisitos legais para a aquisição de propriedade por usucapião, especialmente a posse mansa, pacífica e ininterrupta, e a existência de título justo. III. Razões de Decidir 3. Não há documento que caracterize título justo, pois o vendedor nunca foi proprietário do imóvel. 4. A posse não foi mansa e pacífica, com diversas ações judiciais relacionadas ao imóvel, não cumprindo o lapso temporal necessário. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A posse "ad usucapionem" deve ser isenta de oposição e contestação. 2. Os requisitos para usucapião deverão estar preenchidos no ajuizamento da ação. Legislação Citada: CC, arts. 550 e 618; CPC, art. 252, art. 489, §1º, inciso IV, art. 85, §2º e §11º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1194694/RS, Rel. Min. Nancy Andrigli, j. 17.03.2011. (TJSP; Apelação Cível 1002956-76.2022.8.26.0009; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025)

Destarte, de rigor a manutenção da bem lançada sentença inclusive por seus próprios fundamentos.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em consequência, majoro os honorários sucumbenciais fixados em primeira instância ao patamar de 15% sobre o valor dado à causa, com base no que disciplina o artigo 85, § 11, do CPC, suspensa a exigibilidade, todavia, dada a gratuidade concedida à autora.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator