



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382435

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 4000737-66.2013.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FUSSAKO TOMITA DA ROCHA LIMA e JOAO NEPOMUCENO DA ROCHA LIMA, são apelados FABIO LOPES, REGIANE RAMOS DE SOUZA ALMEIDA e FABIANA SOUZA FARIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de São Miguel Paulista - Capital

Apelação n. 4000737-66.2013.8.26.

Apelantes: MARIA DO CARMO CUNHA RAVACHE (espólio)

Apelados: FABIO LOPES, FABIANA SOUZA FARIAS e outros

Interessados: FUSSAKO TOMITA DA ROCHA LIMA e outros

Voto n. 12421

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial de ação reivindicatória, condenando os réus a ressarcirem os autores pelo pagamento do IPTU, afastada a pretensão de retomada do bem pela imissão na posse. Autores alegam que a posse dos réus não é suficiente para usucapião, pois a ação foi ajuizada em 2013 e a posse dos réus iniciou-se em 2011. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade da propriedade do imóvel e se a posse dos réus é suficiente para usucapião, considerando a alegação de falsidade nos contratos de compra e venda e a interrupção do prazo de usucapião pela ação reivindicatória. III. Razões de Decidir. 3. A propositura da ação reivindicatória interrompeu o prazo para usucapião, conforme jurisprudência do STJ, pois demonstra a intenção dos autores de retomar o bem. 4. A posse dos réus não atingiu o prazo legal para usucapião, e a resistência dos autores interrompeu a prescrição aquisitiva. A ausência de posse mansa e pacífica impede o reconhecimento da usucapião. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido. Ação reivindicatória julgada parcialmente procedente para imitar os autores na posse do imóvel, com indenização aos réus por benfeitorias a serem apuradas em liquidação de sentença no período em que houve posse de boa-fé. Tese de julgamento: 1. Ação reivindicatória interrompe prazo de usucapião. 2. Posse que não é mansa e pacífica impede usucapião. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238. CPC, art. 85, § 2º; art. 98. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 1.542.609 - RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 09.03.2021.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 1000/1007, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, condenando os réus a ressarcirem os autores quanto ao pagamento do IPTU, mediante comprovação, pelos demandantes, dos valores efetivamente pagos posteriores ao falecimento de

Maria do Carmo Ravache, afastando-se a pretensão autoral quanto à retomada do bem.

Segundo os apelantes-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque a presente demanda impugnou as posses dos imóveis, de modo que afastou requisito necessário para o reconhecimento da usucapião, haja vista que a presente ação foi ajuizada em 06/11/2013, e os réus exercem a posse desde 09/2013 e 10/2013, respectivamente. Desse modo, considerando o prazo mínimo a permitir a aquisição da propriedade por usucapião, constata-se que nenhum dos apelados contam tempo de posse suficiente para reconhecimento da usucapião, fato devidamente documentado nos autos, de sorte que, a par de qualquer outro elemento constante dos autos, todos desfavoráveis aos apelados, a exemplo do laudo pericial técnico, descabida a sentença proferida (fls. 1014/1024).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da justiça gratuita, e com apresentação de contrarrazões somente pelos apelados *Fábio Lopes* e *Fabiana Souza* (fls. 1028/1035), sendo que os demais apelados limitaram-se a peticionar manifestando sua concordância com a sentença proferida (fl. 1037).

Não houve oposição ao julgamento virtual. (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser parcialmente provido.

Cuida-se de ação reivindicatória, ajuizada pelo espólio de *Maria do Carmo Ravache* em face dos réus. Aduzem os autores, em síntese, que, em 05/06/1961, *Maria do Carmo Cunha Ravache* adquiriu o imóvel, através de Escritura de Venda e Compra, tendo, inclusive, gravado o referido bem com as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, conforme se verifica na inclusa Certidão de Transcrição expedida em 20/03/2013, e até a data de seu falecimento (27/06/2009), não havia realizado obra alguma no referido terreno. O coerdeiro, então, ajuizou o arrolamento dos bens deixados pelo falecimento da genitora, o qual tramita perante a 12ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Capital/SP, sob o n. 0321970-62.2009.8.26.010. Aduz, ainda, que foram surpreendidos pela manifestação do terceiro Antonio Carlos Suracci, que apresentou notas de construções e benfeitorias erigidas no terreno, no entanto, desconhece a suposta venda alegada. Desse modo, requer a imissão de posse sobre o imóvel e, no mérito, a procedência da lide para imissão definitiva na posse do imóvel, cancelamento do desdobro perante a Prefeitura Municipal, e redução de eventual indenização por benfeitorias ao percentual de 50% do valor apurado, a título de compensação pela ocupação do imóvel pelos réus.

Após deslinde processual, a ação foi julgada improcedente (fls. 902/906), sendo objeto de recurso de apelação, o qual anulou a sentença: “Assim, fica anulada de ofício a r. sentença para retomada do processo em sua fase de instrução, prejudicado o recurso” (fls. 957/963).

Retomada a instrução processual com a realização de audiência de instrução e julgamento (fls. 986/988), sobreveio sentença de parcial procedência, nos termos antes descritos.

Inconformados, os autores interpuseram o recurso de apelação.

A controvérsia dos autos reside na discussão sobre a legitimidade da propriedade do imóvel. O recorrente alega que a venda do imóvel se deu a partir de um instrumento de venda e compra falsificado, falsidade já comprovada pela perícia grafotécnica. Ademais, analisando-se o requisito da usucapião, ou seja, posse justa e ininterrupta, tem-se que a reivindicação por meio da presente demanda interromperia o prazo, portanto, é de rigor a reforma da sentença.

Os apelados aduzem, em suma, que a compra do imóvel foi realizada através de imobiliária, na qual foi apresentado o contrato de compra e venda, devidamente assinado por *Fábio Akio Assoda e Maria do Carmo*, inclusive com firma reconhecida.

Assiste razão ao apelante.

O imóvel *sub judice*, objeto da matrícula n. 64.276 do 12º CRI da Capital, constituído por um lote de 400 m² sem edificação, fora adquirido, em 05/06/1961, por *Maria do Carmo Cunha Ravache*, falecida em 27/6/2009 (fls. 56/57 e 674/675).

Na inicial da presente ação reivindicatória, o espólio alegou que o imóvel estava desocupado até o falecimento da proprietária e que, posteriormente, a área foi objeto de desdobro irregular por terceiro, sendo dividido nos lotes 275-A e 275-B, os quais estavam ocupados indevidamente pelos requeridos.

A posse dos requeridos tem como origem instrumento particular de compra e venda, datado de 30/11/1994 (fls. 85/86) e instrumento particular de compra e venda, firmado em 13/12/1995 (fls. 58/59), pelos quais a falecida proprietária teria transferido o imóvel para *Fábio Akia Assoda*.

Os herdeiros alegaram na inicial que as assinaturas constantes nos contratos eram falsas, inexistindo alienação do imóvel sob exame para *Fábio Akia Assoda*, a qual nem poderia ocorrer, pois o imóvel fora gravado com cláusula de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade (fls. 57). De fato, o laudo pericial grafotécnico (fls. 838/880) atestou a falsidade das assinaturas da proprietária e dos herdeiros que figuravam como testemunhas.

Ocorre que o terceiro *Fábio Akio Assoda*, em 15/9/2009, alienou o terreno para *Vanderlei França* (fls. 87/90). E, posteriormente, em 20/01/2011, o terceiro *Fábio Akio Assoda* firmou contrato de cessão de direitos com *Antônio Carlos Suracci* (fls. 60/62) que teria iniciado construção no terreno (fls. 68/78).

Cumprido observar que *Antônio Carlos Suracci* ajuizou pedido de alvará (processo 0009527-50.2012.8.26.2012.8.26.0005), afirmando

ser possuidor do imóvel objeto do arrolamento, juntando diversos comprovantes de despesas de construção de 2011. E, em 1/2/2012, *Antonio Carlos Suracci* firmou contrato de cessão de direitos com *Paulo Cesar Poiani* (fls. 103/105), tendo como objeto 50% do imóvel sob exame (com área de 200 m²), existindo pedido do comprador de desdobro na Prefeitura, com projeto de construção de duas casas no terreno (fls. 112/117).

Os requeridos *Fábio Lopes e Fabiana Souza*, atuais moradores da casa 275-A, afirmaram que compraram o imóvel junto com *Vanderlei França* em uma parceria, apesar de constar apenas o nome dele no contrato, demonstrando nos autos que efetuaram diversas compras de material de construção e realizaram o pagamento de contas de consumo e IPTU de 2013 (fls. 190/440), existindo fotos da construção da casa, às fls. 445/479.

Os requeridos *Regiane Ramos de Souza Almeida e Genildo Souza Almeida*, atuais moradores da casa 275-B, firmaram contrato de cessão de direitos com Antônio Carlos Suracci (fls. 535/539), em 28/10/2013, tendo como objeto 50% do imóvel sob exame (com área de 200 m²) e juntaram comprovantes de compras de material de construção e pagamentos de conta de consumo de 2013 (fls. 506/528), existindo fotos da construção às fls. 529/532.

Pois bem.

Em que pese o entendimento adotado pelo juízo *a quo*, entendo que as razões recursais merecem respaldo, senão vejamos.

Tendo sido adotada a tese da usucapião pela magistrada de origem, cumpre-me esclarecer alguns pontos.

Usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade móvel e imóvel mediante a posse qualificada da coisa pelo prazo legal. Provém de *usus* (posse) e *capio, capere* (tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse, da qual se exige continuidade e pacificidade.

Por meio da ação reivindicatória ajuizada em 2013, interrompeu-se o prazo para aquisição do imóvel por usucapião, isso porque a demanda demonstra a clara intenção da parte autora em retomar o bem.

Nesse sentido, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. USUCAPIÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A decisão da Corte estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência firmada pela Segunda Seção do STJ, no sentido de que “se a ação proposta pelo proprietário visa, de algum modo, à defesa do direito material, deve-se reputar interrompido o prazo prescricional a partir da citação verificada nesse processo”. Precedentes. 2. Ademais, consoante ressaltado pelo eminente Ministro Antonio Carlos Ferreira em seu voto-vista, “[a] ação possessória extinta sem a resolução do mérito – ou ainda aquela julgada improcedente – não implica reconhecer a interrupção do prazo para

a aquisição da propriedade (usucapião) pois é certo que, em tais circunstâncias (extinção ou improcedência), nenhuma influência exerce sobre as relações jurídicas que versam sobre a propriedade (domínio) do bem imóvel usucapiendo. (...) Na ação petitória fundada na propriedade do bem, contudo, a discussão recai precisamente sobre o domínio do imóvel, qualificando oposição que interrompe o fluxo do prazo legal. Nessa hipótese, o mero ajuizamento e a citação do réu para comparecer em juízo faz litigiosa a propriedade da coisa (CPC/1973, art. 219; CPC/2015, art. 240) e põe sub judice o direito do possuidor à aquisição do domínio 3. As conclusões da Corte Estadual sobre a não caracterização da usucapião, não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.609 - RS (2019/0201364-3) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO - Data do Julgamento: 09 de março de 2021)

Assim, restou suscitada controvérsia quanto ao período de posse necessário à configuração da usucapião, tendo os requeridos pleiteado a possibilidade de agregação do tempo de posse exercido por seu antecessor, cuja natureza jurídica é objeto de impugnação pela parte autora.

Nesse diapasão, a própria duração do tempo de exercício efetivo da posse não restou devidamente comprovada, eis que os contratos firmados por *Fabio Akio Assuda* são nulos, e as construções começaram a ser erigidas em 2011, sendo a ação ajuizada em 2013.

Outrossim, consta dos autos que a apelada *Regiane Ramos de Souza Almeida* firmou Contrato Particular de Cessão de Direitos sobre Imóvel com *Antônio Carlos Suracci* (fls. 535/539), em 28/10/2013, no qual consta tratar-se de terreno sem edificação, de modo que cai por terra versão anterior de que *Antonio Carlos* teria construído no referido terreno.

Igualmente, os apelados *Fabio* e *Fabiana*, em contestação, informaram que: “O ora contestante procurou a imobiliária CASTELO IMÓVEIS para a realização do sonho da casa própria oportunidade que o proprietário da referida imobiliária apresentou entre outros imóveis, o terreno localizado na Rua Nova Friburgo, nº 275, Jardim Penha, São Paulo, SP. – grifei.

Todavia, teriam adquirido juntamente com *Vanderlei França*, uma vez que se tratava de uma propriedade grande, no entanto, no *Instrumento Particular de Compra e Venda e Cessão de Direitos de Terreno* a longo prazo, datado de 10/09/2009, figura, tão somente, *Vanderlei França* como comprador (fls. 480/487).

De tal modo, em ambos os casos os documentos acostados comprovam a aquisição de um terreno, sem qualquer edificação.

Noutro passo, os apelados colacionaram aos autos diversas notas fiscais correspondentes aos gastos com a edificação dos imóveis, sobretudo datadas de 2011 a 2013 (fls. 190/479 e 506/539).

Desta feita, restou incontestado a tese defensiva dos apelados quanto à construção dos imóveis com a finalidade de moradia, contudo, consigno que, da colheita de prova oral, *Vanderlei França* afirma que adquiriu o

imóvel (terreno), repassando a *Fábio*, ora apelado (fl. 988).

Afirma, ainda, que no terreno havia placa de “vende-se” e no local estava alocado um comércio de sucatas. E que, por volta de 2008/2009, adquiriu o terreno, juntamente com *Fábio Lopes*, por intermédio de uma imobiliária.

Importante aqui delimitarmos, então, se presentes os requisitos da usucapião, na sua modalidade extraordinária, que independe de título e boa-fé, levando-se em conta a nulidade dos contratos firmados por *Fábio Akio Assuda*. E a resposta é negativa. Uma vez que afastada a usucapião, a procedência da ação reivindicatória é medida que se impõe.

Dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

“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. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Destarte, a partir da análise do artigo supramencionado, verifica-se que o decurso do prazo de 15 anos, de forma contínua e sem qualquer oposição, confere à parte o direito à aquisição da propriedade, independentemente da existência de justo título e boa-fé. Ressalte-se, ainda, que referido lapso temporal poderá ser reduzido na hipótese de o possuidor estabelecer no imóvel a sua residência habitual.

Analizando-se o lapso temporal com base, principalmente, nos documentos colacionado às fls. 480/487 e 535/539, ainda das notas fiscais juntadas, bem como o informado por *Vanderlei*, constato que as partes possuem o imóvel desde meados de 2011 e o ajuizamento da presente demanda data de 06/11/2013, tendo os réus sido devidamente citados em 02/12/2013 (fl.139) e em 14/01/2014 (fl. 153), portanto, nenhum dos prazos legais aquisitivos foi atingido.

Ainda, é basilar que a ausência de oposição é requisito essencial para o reconhecimento da posse *ad usucapionem*. A resistência da proprietária do imóvel à ocupação da recorrente teve como efeito interromper a prescrição aquisitiva.

Há que se ter em mente que *“Fulcrando-se na ideia de que a omissão ou inércia do proprietário constitui um dos alicerces da prescrição, no correr do prazo previsto em lei, deve-se realçar que se ele toma providências, reivindicando na Justiça o bem objeto de usucapião, estará com tal atitude interrompendo o curso do prazo prescricional, constituindo o que se chama de interrupção civil”* (Benedito Silvério Ribeiro, Tratado de Usucapião, São Paulo, Saraiva, 2007, vol. 1, pág. 89. grifei).

Evidencia-se, assim, a inexistência dos requisitos da posse mansa e pacífica e, conseqüentemente, do transcurso de lapso temporal

caracterizador da posse *ad usucapionem*.

E não merece, igualmente, prosperar a tese de abandono, uma vez que os apelantes ajuizaram ação de inventário logo após o falecimento da proprietária, tendo a notícia de que o imóvel arrolado estava em posse de terceiros, e com o ajuizamento desta ação, tem-se que o imóvel está sob litígio desde 2009.

Assim, incabível a tese de que as partes não praticaram atos aptos a interromper a posse nos últimos 20 anos, haja vista que há, aproximadamente, 12 anos, o referido bem encontra-se sob litígio.

Sendo assim, por qualquer ângulo que se analise a questão, não resta, pois, configurada posse mansa e pacífica da área ocupada, nem tampouco hipótese de abandono.

Ante o exposto, a sentença comporta reparo, para prestigiar o direito dos proprietários à imissão na posse, afastando, por consequência, a obrigação dos apelados de indenizarem valores referentes ao imposto predial.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, proporcional ao valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, observando que os requerentes estão dispensados do pagamento, por serem beneficiários da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma).

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso para imitir os autores na posse do imóvel (fls. 56/57 e 674/675), condenando-os a indenizar os réus pelas benfeitorias, no período compreendido a partir da aquisição do imóvel pelos apelados, no período em que a posse foi exercida de boa-fé, a serem apuradas em liquidação de sentença, liberando os apelados da obrigação de ressarcimento pelo imposto predial, mantidos os demais termos da sentença prolatada.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora