



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382732

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011370-18.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCELO SANTOS SALGADO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANA RITA DE OLIVEIRA REGNANI (POR CURADOR), FRANCISCO DE PAULA PAIVA BARACHO (POR CURADOR), PROARO PROJETO E EMPREENDIMENTOS LTDA, (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011370-18.2021.8.26.0100

Apelante: Marcelo Santos Salgado

Apelados: Ana Rita de Oliveira Regnani, Francisco de Paula Paiva Baracho, Proaro Projeto e Empreendimentos Ltda, e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados,

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6224

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Autor afirma cumprir os requisitos da usucapião extraordinária. Sentença de improcedência por ausência de comprovação das alegações. Ônus probatório. Não restou comprovado que o autor tenha exercido a posse mansa e pacífica pelo prazo exigido em lei. O autor não reside no local e os terrenos objetos do litígio não possuem acessões ou benfeitorias, nem plantações ou cultivo de nenhuma ordem. Autor não comprovou quitação do imposto municipal no tocante ao terreno usucapiante. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 171-173, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido.

Inconformado o demandante visa reformar a sentença alegando que exercem a posse mansa e pacífica do bem há mais de 20 anos, sem oposição nem questionamento dos confinantes ou confrontantes. Sustenta que é comprador de boa-fé, tendo juntado recibo do imóvel datado de 2004. Ademais, alega que deixou de colacionar provas como contas de consumo e IPTU em titularidade do requerente, uma vez que a regularização do imóvel foi impossibilitada pela Prefeitura, cujos agentes exigem que o registro do imóvel esteja em nome do autor. Afirma ser desnecessária anuência expressa do titular do domínio, e ou, terceiros alheios, vez que, eles deixaram ao longo de mais de duas décadas sem se

opor à posse mansa e pacífica do autor. Diante disso, requer a reforma da sentença e a procedência dos pedidos.

Recurso tempestivo e isento de preparo, não tendo sido objeto de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Infere-se dos autos que os apelantes pretendem a declaração de sua propriedade, em razão de usucapião extraordinária, sobre o terreno descrito na inicial, o qual possui área total de 850 m².

Em síntese, assim decidiu o juízo a quo:

“O pedido é improcedente.

Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal exigido pela lei.

De acordo com a petição inicial, o autor afirma que ocupou o imóvel em janeiro de 2004, tendo cercado o local, conforme recibo de fls. 160.

Portanto, como a ação foi proposta em 2021, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária, os requerentes deveriam comprovar o efetivo exercício da posse qualificada nos 15 anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Nada obstante, os autores não se desincumbiram do ônus que lhes tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstraram o exercício da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal.

Embora o recibo acostado aos autos, datado de 14/4/2004 (fls. 42, repetido a fls. 160), sirva como início de prova quanto ao termo inicial da posse alegada, não se presta a demonstrar que a posse passou a ser exercida de forma ininterrupta desde a sua celebração.

Em termos diversos, o recibo juntado, por si só, não se presta como prova do efetivo exercício de atos possessórios sobre o imóvel durante o prazo da prescrição aquisitiva.

Nesse ponto, certo é que a parte autora não trouxe à colação

os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida pelo período necessário, havendo apenas o referido recibo e um documento datado de 2019 (fls. 14).

Ainda, foi intimada a parte autora a trazer documentos outros que demonstrassem o direito alegado (fls. 142/143), mas o requerente juntou apenas extratos genéricos de dívidas fiscais do imóvel (fls. 161/163) e uma declaração de posse redigida do próprio punho (fls. 151).

Logo, não havendo prova segura de que a posse dos requerentes seja datada de mais de 15 anos contados retroativamente da data da propositura da ação, afigura-se inviável a pretensão.”

A r. sentença deu correta solução à lide, e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A improcedência da ação era de rigor, porquanto, como bem dito na sentença, não restou comprovado que o autor tenha exercido a posse mansa e pacífica pelo prazo exigido em lei, de modo a reivindicar o título dominial pela usucapião.

Com efeito, o autor não comprovou que reside no local ou que o terreno objetos do litígio possuem acessões ou benfeitorias, nem plantações ou cultivo de nenhuma ordem, tendo efetuado apenas um cerca no local.

Ademais, o apelante também não comprovou quitação do imposto municipal no tocante ao lote usucapiente.

Destarte, vê-se que as razões recursais não se mostram aptas a infirmar a conclusão a que chegou o MM. Juiz sentenciante, sendo de rigor o desprovimento do apelo.

Saliente-se que, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente votados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância toda matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que o seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator