



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002020-18.2020.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que são apelantes PEDRO MARQUEZELLI (ESPÓLIO) e MARIA JOSÉ BATISTA ROCHA (INVENTARIANTE), é apelada JUSSARA GOMES (JUSTIÇA GRATUITA).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1002020-18.2020.8.26.0075

Apelantes: Pedro Marquezelli e Maria José Batista Rocha

Apelado: Jussara Gomes

Interessados: Domênico Ricciardi Maricondi, Isaura Maricondi e Armando Jorge Peralta

Comarca: 1ª Vara do Foro de Bertioga

Magistrado(a): Jade Marguti Cidade

Voto nº 6292

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PROCEDÊNCIA. REQUISITOS PARA USUCAPIR O IMÓVEL. CC, ART. 1.240. APELADA COMPROVOU A POSSE AD USUCAPIONEM DESDE 2013. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO. POSSE MANSA E PACÍFICA CARACTERIZADA. EMBORA PRESCINDÍVEL O JUSTO TÍTULO, O CONTRATO DE COMPRA E VENDA SERVE DE PROVA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação de usucapião proposta por Jussara Gomes em face do Espólio de Domenico Ricciardi Maricondi, representado pelo inventariante Sr. Armando Jorge Peralta julgada procedente pela r. sentença de fls. 256/260 para o fim de declarar Jussara Gomes como proprietária do imóvel edificado com frente à Rua Comendador Lino Frescht, nº 765, quadra 58, lote 22 e parte do 21, Boracéia, Bertioga, São Paulo, CEP 11.271-255, medindo aproximadamente 96 m².

Irresignado, o espólio de Pedro Marquezelli, representado pela inventariante Maria José Batista Rocha, interpôs recurso de apelação às fls. 272/278 argumentando, em resumo, que a apelada não possui os requisitos para fazer usucapião do imóvel descrito, alegando que somente acostou aos autos pagamento de IPTU posterior a 2017, pugnando pela reforma da sentença à mingua de provas acostadas nos autos, além de aduzir que a posse da apelada é precária, uma vez que não é mansa e pacífica. Assim, requer a reforma da sentença, para que não seja reconhecido o direito da apelante em usucapir o imóvel.

Recurso processado e sem resposta (fls. 282).

É o relatório.

VOTO.

Acerca do instituto da usucapião, cuida-se de forma originária de aquisição de propriedade prevista nos arts. 1.238 e seguintes do Código Civil.

Os requisitos da usucapião extraordinária estão previstos no *caput* do art. 1.238 e são eles a posse *ad usucapionem*, sendo aquela que se exerce com intenção de dono (“*cum animo domini*”), havendo de ser também pacífica e ininterrupta e, o tempo, que no caso deve de ser quinze anos contínuos e ininterruptos, sendo desnecessária a presença dos requisitos do justo título e boa-fé para essa modalidade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Volume IV, 25ª edição, Rio de Janeiro, Forense, pp. 137-145).

Cabe enfatizar que o prazo estabelecido no *caput* pode ser reduzido para 10 anos caso o possuidor haja estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (CC, art. 1.238, parágrafo único).

Outra modalidade é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil, também tendo como requisito a posse, entretanto, o tempo exigido para aquisição é de 10 anos ininterruptos e incontestados, podendo o lapso temporal ser reduzido para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente (CC, art. 1.242, parágrafo único).

Além disso, para que se opere a aquisição da propriedade por usucapião ordinária, o interessado deve comprovar outros dois requisitos, o justo título e a boa-fé. Para tal efeito, considera-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio independentemente de outra qualquer providência, se viesse escoreito, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica. Já a boa-fé consiste na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade

(PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Op. Sup. Cit.**, pp. 146-148).

A usucapião especial urbana, também denominada usucapião especial *pro misero*, é prevista no art. 1.240 do Código Civil e no art. 183 da Lei Magna, estabelecendo que *“aquele que estabelecer como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos contínuos e sem oposição, valendo-se do imóvel para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio se não for proprietário de outro imóvel”*.

Também há usucapião especial rural, denominada como usucapião *pro labore*, prevista no art. 1.239 do Código Civil e art. 189 da Lei Magna, estabelecendo que *“aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”*.

As modalidades de usucapião urbana e rural destacam a função social da propriedade, pelo que convém destacar excerto da obra que enfatiza tal conceito:

“A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se esse usucapião rural de pro labore. [...]”

A lei, declinando sua finalidade social, enfatiza, também, que esse usucapião é concedido em benefício da família, ao homem ou à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil.” (VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**, 3ª edição, Atlas, São Paulo, 2013, pp. 1.456-1.465).

Por fim, resalto que o ordenamento jurídico brasileiro, no Código Civil de 2002, adota Teoria Objetiva da Posse formulada por Rudolf Von

Ihering, segundo a qual existem dois elementos da posse, a coisa e a vontade. Na concepção do jurista, a coisa (também denominada *corpus*) é a relação exterior que há entre o proprietário e a *res*.

Quanto ao elemento psíquico, que corresponde à vontade, contrapondo-se à Teoria Subjetiva de Savigny, para Ihering não se situa somente na intenção de ser dono (*animus domini*), mas de proceder habitualmente como proprietário (*affectio tenendi*), sendo possuidor aquele que tem aparência de dono, tendo visibilidade de domínio independente de querer ser dono da *res* (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Op. Sup. Cit.**, p. 36).

Convém ressaltar que na ação de usucapião a sentença que concede o domínio é meramente declaratória ao reconhecer um direito consolidado pelo decurso do tempo, retroagindo seus efeitos ao termo inicial da prescrição aquisitiva da propriedade.

Analisando o caso concreto, verifica-se que a modalidade de usucapião praticada é a especial urbana, prevista no art. 1.240 do Código Civil e art. 183 da Lei Magna, tendo como requisitos: (i) utilizar o imóvel para moradia própria ou de sua família, em observância ao princípio da função social da propriedade; (ii) não ter como propriedade outro imóvel urbano ou rural; (iii) o imóvel usucapiendo ter tamanho de até 250 metros quadrados; (iv) ter a posse do imóvel pelo prazo prescricional aquisitivo de, no mínimo, cinco anos; (v) durante os quais não poderá ter havido oposição; (vi) ter comportamento de proprietário.

Em que pese a apelada só ter juntado o comprovante de pagamento dos IPTUs referentes ao ano de 2019, por meio de fotos logrou comprovar que utiliza o imóvel como sua moradia própria (fls. 62/82).

O instrumento particular de venda e compra juntado às fls. 17/19 demonstra que houve realização de negócio jurídico entre Oscar da Silva Oliveira e apelada Jussara Gomes acerca do imóvel em 05/08/2013.

Ademais, malgrado a lei não exigir justo título como requisito para aquisição de propriedade na usucapião especial urbana, o STJ

consolidou a tese segundo a qual “o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas**, vol. 5, 19ª edição, Saraiva, São Paulo, 2024, p. 267).

Assim, a apelada logrou comprovar que adquiriu de boa-fé o imóvel em 2013, a partir de quando tem tido posse *ad usucapionem*, já que desde então tem agido como se fosse proprietária do bem imóvel, sem oposição de terceiros (fls. 117/118).

Não obstante a arguição de precariedade da posse e de invasão suscitada pelo apelante, conforme bem salientado na instância *a quo*, não houve produção de prova documental pelo apelante, sequer especificação de data, de quando ocorreu a aludida “notificação verbal”, não tendo tal alegação o condão de descaracterizar a posse mansa e pacífica da apelada, sobretudo porque na data mencionada – 2020 – já havia decorrido o prazo para prescrição aquisitiva do imóvel.

Nesse sentido há julgados anteriores por esta C. 6ª Câmara de Direito Privado em casos semelhantes:

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. POSSE COM ÂNIMO DE DONO, CONTÍNUA E JUDICIALMENTE INCONTESTADA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA PELO TEMPO EXIGIDO PELO ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. DEMONSTRAÇÃO POR MEIO DE PROVAS DOCUMENTAIS E TESTEMUNHAIS. INÉRCIA DA PROPRIETÁRIA DO BEM EM RELAÇÃO AOS AUTORES. CONSTATAÇÃO. TEORIA DA “ACTIO NATA” EM SEU VIÉS SUBJETIVO. INAPLICABILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. ART. 252 DO RITJSP. RECURSO DESPROVIDO. 1. A procedência do pedido de usucapião especial é adequada quando cumpridos os requisitos previstos no artigo 1.240 do Código Civil. 2. O termo inicial da prescrição aquisitiva de imóvel é o do exercício de posse “ad usucapionem”, não sendo necessária a expedição de uma comunicação por escrito direcionada a quem detém a propriedade registral do bem.” (Apelação Cível 1007958-89.2020.8.26.0302; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 27/02/2025)

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Sentença que julgou procedente o pedido da autora – Irresignação da requerida - Não acolhimento - Comprovação de posse "animus domini" por 18 anos – Autora que realizou acessões e pagou os tributos do imóvel no período, tendo o laudo pericial reconhecido a posse pelo tempo necessário - Precedentes a respeito do mesmo loteamento - Sentença mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1100520-49.2017.8.26.0100; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 15/01/2024)

A luz desse raciocínio, de rigor a manutenção da sentença.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pelo Espólio de Pedro Marquezelli para 15% sobre o valor atualizado da causa.

A fim de evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. STJ no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR