



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382748

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001913-44.2024.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que são apelantes AMAURY JORGE MOREIRA JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA) e CRISTIANE CECILIA MARRERO MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado OTÁVIO ARIA JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.

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 1001913-44.2024.8.26.0168

Apelantes: Amaury Jorge Moreira Junior e Cristiane Cecilia Marrero Moreira

Apelado: Otávio Aria Junior Empreendimentos Imobiliários Eireli

Comarca: 3ª Vara do Foro de Dracena

Magistrado(a): Eduardo de Mendonça Santana

Voto nº 6304

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Autor afirma cumprir os requisitos da usucapião extraordinária. Sentença de improcedência por ausência de comprovação dos requisitos. Posse precária pela ausência de pagamento do preço pelo comprador em compromisso de compra e venda. Tendo sido o bem litigioso adquirido por meio de compromisso de compra e venda confessadamente inadimplido, pode-se concluir que a posse da autora sempre foi precária, incompatível, portanto, com o animus domini. Não demonstração de interservio possessionis. Deste modo, não demonstrada a transmutação do caráter da posse para modalidade ad usucapionem, não há que se falar em prescrição aquisitiva. Precedentes do E. TJSP. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 198-204, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido.

Inconformado os demandantes visam reformar a sentença alegando que sempre cumpriram com suas obrigações em quitar as parcelas do terreno/casa. Aduzem que, o que ocorreu, foi um inadimplemento do Apelado em entregar a documentação própria e do loteamento regular aos promitentes compradores para que, em seguida, os promitentes lograssem êxito em financiar o lote junto à instituição financeira. Afirmam que mantêm a posse mansa e pacífica do aludido imóvel desde o ano de 2017, portanto, há mais de 5 (cinco) anos, de forma ininterrupta, sem oposição de terceiros e com animus domini. Sustentam que a reconvenção é nula de pleno direito. Diante disso, requerem a reforma da sentença e

a procedência dos pedidos.

Recurso tempestivo e isento de preparo (fl. 226).

Contrarrazões às fls. 216-225.

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 um terreno com a construção de uma casa, localizado no lote 08, da quadra “E”, situado do lado par da Rua das Araras, distante 80,42 metros da Rua dos Canários, no loteamento denominado, Jardim dos Pássaros, no município de Dracena-SP, com medidas descritas na inicial.

Em síntese, assim decidiu o juízo a quo:

“Razão assiste à parte requerida.

Embora seja possível extrair dos elementos constantes dos autos que o autor, realmente, exerce poder de fato sobre o imóvel, a posse que exerce não se caracteriza como ad usucapionem.

Se é certo que a posse decorre de um contrato de compromisso de compra e venda que foi celebrado entre as partes, também é certo que a aquisição da propriedade depende do adimplemento dos valores devidos.

Trata-se de decorrência não apenas da própria característica da posse decorrente do compromisso de compra e venda como também da própria sentença de fls. 155/158, proferida na demanda nº 1001689-53.2017.8.26.0168 proposta também pelo autor AMAURY JORGE MOREIRA JÚNIOR, na qual se julgou improcedente o pedido de reconhecimento do domínio fundado no mesmo negócio jurídico, haja vista que “a declaração de propriedade somente é possível ocorrer após o pagamento integral do valor do imóvel, o que não ocorre no caso concreto”.

O autor, na petição de fls. 186/188 (na qual se contestou a reconvenção e se apresentou réplica à contestação), não impugnou a alegação de que permanece inadimplente, estando preclusa sua oportunidade de o fazer, considerado o denominado ônus da impugnação específica.

Com efeito, tratando-se de posse decorrente de compromisso de compra e venda inadimplido, não é cabível o reconhecimento da usucapião, porque tal posse ostenta o vício da precariedade e não se caracteriza como ad usucapionem, não havendo notícia de que tenha havido a transformação do caráter da posse. Ademais, o só fato de estar o só fato de estar configurado o inadimplemento não acarreta, ipso facto, o início da contagem do prazo para a prescrição aquisitiva.”

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

A título de complementação, é preciso salientar que o bem litigioso foi adquirido por meio de compromisso de compra e venda confessadamente inadimplido.

Em outras palavras, a posse transferida para a requerente sempre foi precária, incompatível, portanto, com o animus domini, razão pela qual não há que se falar em usucapião (qualquer das espécies, diga-se).

É também preciso salientar que não há, nos autos, de maneira inequívoca, a demonstração da interservio possessionis. Não demonstrada a transmutação do caráter da posse para modalidade ad usucapionem, não há que se falar em prescrição aquisitiva.

A corroborar o exposto, confirmando o entendimento do Juízo a quo, vale trazer à baila os seguintes julgados deste E. TJSP:

"APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária cujos pagamentos devidos à Autora foram inadimplidos pelos compradores, falecidos pais dos Autores. Ocorrência de usucapião ou de concessão especial de uso do imóvel. Impossibilidade jurídica. Ambos os institutos pressupõem "animus domini", o que não se verifica diante da preexistência de contrato de compromisso de compra e venda da unidade imobiliária. RECURSO DE APELAÇÃO DOS RÉUS NÃO PROVIDO" (Ap. Cív. n. 1005425-62.2020.8.26.0269, rel. Des. Berenice Marcondes Cesar, 28a Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 31/07/2023)

"Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. CDHU. Rescisão contratual. Inadimplemento incontroverso. Questões ora suscitadas que sequer foram ventiladas em contestação. Inovação recursal. Não conhecimento. Ademais, a posse precária obtida pelos promissários compradores inviabiliza o reconhecimento do instituto da usucapião. Precedentes deste E.Tribunal em casos análogos. Direito constitucional à moradia que não justifica o inadimplemento das contraprestações e uso gratuito do imóvel, que será destinado a outra família de baixo poder aquisitivo, atendendo, assim, à função social da autora. Prescrição. Não ocorrência. Art. 205 do CC. Prazo geral de dez anos contado da última parcela inadimplida. Recurso não conhecido". (Ap. Cív. n. 1001464-62.2020.8.26.0577, rel. Des. Walter Exner, 36a Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 25/07/2023).

"APELAÇÃO CÍVEL. EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Descabimento. Alegação de posse contínua, mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo, com ânimo de donos, por mais de dezoito anos. Autores que ingressaram na posse do imóvel através de instrumento particular de compra e venda não quitado e inadimplido. Precariedade. Posse que não se constitui ad usucapionem. Hipótese, ademais, em que os autores não ostentam a posse atual do imóvel. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO". (Ap. Cív. n. 1091906-21.2018.8.26.0100, rel. Des. Márcio Boscaro, 6a Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 30/05/2023).

"Propriedade. Ação de usucapião especial. Reconvenção com pedido de indenização pelo uso do imóvel. Sentença que julgou improcedente a ação e procedente a reconvenção, condenando a autora a pagar, mensalmente, percentual sobre o valor do contrato. Recurso da autora. Alegação de preenchimento dos pressupostos do instituto. Inviabilidade. Inexistência de posse ad usucapionem. Relação com a coisa que deriva de compromisso de compra e venda inadimplido. Impossibilidade de se prestigiar a aquisição desejada. Remuneração pelo uso do bem. Não cabimento. Ausência de relação jurídica a autorizar a cobrança. Sucumbência. Realinhamento. Sentença reformada. Recurso provido em parte". (Ap. Cív. n. 1023802 95.2015.8.26.0224, rel. Des. Alexandre Marcondes, 1a Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 25/04/2022).

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.

Nesse cenário, tendo sido bem lançada, conforme a prova dos autos, a r. sentença deve ser mantida na integralidade.

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 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.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte requerida, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida aos autores.

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

Marcello do Amaral Perino

Relator