



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1106548-28.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAIS TEIXEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1106548-28.2020.8.26.0100

ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL - 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

APELANTE: LAIS TEIXEIRA DA SILVA

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

**INTERESSADOS: AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E
EVENTUAIS INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL**

JUIZ(A) SENTENCIANTE: RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº 7374

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO
IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária. A autora busca a declaração de domínio de imóvel localizado na Rua Antônio Belo, nº 59, em São Paulo, alegando posse pacífica e contínua há mais de quinze anos. Pretende somar sua posse à dos seus genitores para reconhecimento da prescrição aquisitiva. A sentença julgou improcedentes os pedidos inaugurais. Apela a parte autora, pugnando pela reforma do decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em verificar se estão preenchidos os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, conforme preconiza o artigo 1.238 do Código Civil.

III. Razões de Decidir: Não há provas acerca da posse qualificada, mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel, requisitos essenciais para o reconhecimento da usucapião. A posse exercida pelos genitores da autora é de natureza precária, autorizada pelo titular de domínio, o que impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Honorários recursais não majorados, pois não houve arbitramento a tal título pelo MM. Juízo de Origem.

Vistos.

Trata-se de “*ação de usucapião extraordinária*” intentada por **LAIS TEIXEIRA DA SILVA**. O relatório da r. sentença (fls. 359/361), que se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. A presente ação de usucapião extraordinária foi ajuizada por LAIS TEIXEIRA DA SILVA. A parte autora pede a declaração de domínio do imóvel localizado na Rua Antônio Belo, nº 59, nesta Capital, inscrito sob a matrícula nº 194.236, do 12º Registro de Imóveis de São Paulo. Alega que mantém posse pacífica e contínua, há mais de quinze anos. Após descrever de modo minucioso o imóvel e demonstrar o direito aplicável, pede a procedência do pedido para a declaração da usucapião. Com a inicial, vieram documentos (fls. 5/208). Houve emenda à inicial (fls. 220, 233, 239/240, 251). Certidões vintenárias do Distribuidor Cível às fls. 187/189, 234/236, 350/353. As informações registrárias prestadas às fls. 211/217. O Ministério Público deixou de intervir no feito, nos termos do Ato Normativo nº 295-PGJ/CGMP/CPJ (fls. 357). Procederam-se às citações e cientificações previstas em lei. As Fazendas Públicas não manifestaram interesse no feito (fls. 344). O edital foi expedido (fls. 328/329). Aos réus citados por edital foi nomeado Curador Especial, que apresentou contestação por negativa geral (fls. 338/342). É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 359/361 **JULGOU IMPROCEDENTE o pedido inaugural:**

“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. Custas e despesas processuais pela parte autora, observada eventual gratuidade. Oportunamente, ao arquivo. P.I.C.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 364/376, a parte autora sustenta, em síntese: que a posse é justa, conforme o artigo 1.200 do Código Civil, pois não é violenta, clandestina ou precária. Destaca que a decisão não aponta como a posse originária foi transmitida aos genitores da autora, não havendo contrato

formal ou informal que trate da transmissão da posse. Afirma que a decisão sugere subjetivamente que a posse originária daria ensejo à posse precária, sem provas nos autos para tal conclusão. Aduz que a sentença equivocadamente não reconhece o "*animus domini*" por parte da apelante, tomando por base apenas a compreensão subjetiva da decisão. Destaca que a origem da posse pela apelante é diferente da origem da posse de seus genitores, e que o comportamento dos genitores frente ao titular do domínio não é o mesmo comportamento da apelante. Sustenta que a prescrição aquisitiva pela apelante não deve ser considerada conjuntamente à de seus genitores, pois apenas ela possui quase 30 anos de posse. Afirma que a decisão não explica o comportamento originário da apelante e que a posse precária não se faz presente, pois a apelante cumpre a função social da sua habitação, enquanto o titular do domínio não.

Recurso tempestivo (fl. 363) e dispensado o preparado, porque foi concedida a gratuidade (fl. 307).

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração da tese inaugural de que estariam preenchidos os requisitos para a usucapião na modalidade extraordinária.

Sem embargo dos argumentos trazidos pela parte apelante a esta sede recursal, nada há a se modificar na r. sentença vergastada.

Isso porque, considerando os argumentos trazidos na inicial, bem como as provas produzidas, verifica-se que não restou cabalmente demonstrado o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da pretendida usucapião extraordinária.

Assim preconiza o artigo 1.238 do Código Civil, invocado

pela parte autora para fins de reconhecimento da aventada prescrição aquisitiva (modalidade extraordinária):

Art. 1.238. 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.

Como é cediço, a declaração prescrição aquisitiva, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, o que, na espécie, não se verifica.

Contudo, no caso vertente, não há provas da posse qualificada, mansa, pacífica e ininterrupta sobre o suposto imóvel, requisitos essenciais para o reconhecimento da usucapião.

Com efeito, consta dos autos que os genitores da parte autora ocupam o imóvel desde 1958, de modo que a autora reside no imóvel usucapiendo desde seu nascimento, em 20/12/1994, pretendendo somar sua posse à dos seus antecessores para reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Disso decorre que os genitores da parte autora, ainda vivos, passaram a residir no local após autorizados pelo titular de domínio, de modo que a posse exercida é de natureza precária.

E como bem salientou o MM. Juízo *a quo*: “a tolerância também abrange a autora (eis que integra a família do autorizado), a denotar que a natureza da posse por ela exercida também é de natureza precária, ainda que ali

resida desde o seu nascimento. De se ressaltar que nada foi alegado em relação à interversão da natureza da posse, sendo que, sem alegação, não há de se falar em eventual prova a respeito. Assim, em se tratando de posse precária, não há como se computar o prazo aquisitivo, a implicar a improcedência do pleito.”

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios recursais, porque não houve arbitramento contra a parte autora pelo MM. Juízo de origem.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator