



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001396-37.2024.8.26.0201, da Comarca de Garça, em que são apelantes AMADEU CRIPPA FILHO (JUSTIÇA GRATUITA) e SANDRA MARIA GONÇALVES CRIPPA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ARNALDO CRIPPA (ESPÓLIO), SUELY APARECIDA FIRMINO CRIPA, LEONARDO FIRMINO CRIPA, LEOPOLDO FIRMINO CRIPPA e JULIANA FIRMINO CRIPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001396-37.2024.8.26.0201

Comarca: Garça (1ª Vara)

Apelantes: Amadeu Crippa Filho e Sandra Maria Gonçalves Crippa

Apelados: Espólio de Arnaldo Crippa e Suely Aparecida Firmino Crippa

Interessado: Dejair Crippa

Juíza sentenciante: Renata Lima Ribeiro Raia

Voto nº 37.006

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial e cobrança de aluguéis movida pelos autores contra os réus. 2.- Ação julgada procedente determinando a alienação judicial do imóvel comum e condenando os réus ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel desde a citação. 3.- A questão em discussão consiste em determinar se os réus têm direito à usucapião do imóvel em razão de sua posse exclusiva e pagamento de encargos desde 1994. 4.- A prova testemunhal não é suficiente para demonstrar a modificação da natureza da posse dos réus (art. 1.203 do Código Civil), que sempre tiveram ciência de sua origem em mera detenção. 5.- O pagamento de despesas de manutenção e impostos não basta para caracterizar posse ad usucapionem. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 185/188, de relatório adotado, ***julgou procedente*** ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial e cobrança de aluguéis movida por **Arnaldo Cripa e Suely Aparecida Firmino Cripa** em face de **Amadeu Crippa**

Filho, Sandra Maria Gonçalves Crippa e Dejour Crippa, determinando a alienação judicial do imóvel comum e condenando os corréus Amadeu e Sandra ao pagamento de aluguéis em razão de seu uso exclusivo, desde a citação, em valor a ser apurado em liquidação de sentença, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros moratórios. Em razão da sucumbência, os réus foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade da qual são beneficiários.

Os corréus Amadeu e Sandra sustentam, nas razões de fls. 197/203, que as testemunhas ouvidas no processo demonstraram sua posse exclusiva sobre o imóvel desde 1994. Afirmam que efetuaram o pagamento de impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o imóvel, autorizando o reconhecimento da usucapião.

Contrarrazões a fls. 207/217.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os autores ajuizaram a presente ação buscando extinguir o condomínio mantido pelas partes sobre o imóvel de matrícula nº 3.238 do Cartório de Registro de Imóveis de Garça/SP (fls. 14/19).

Os corréus Amadeu e Sandra insistem que exercem a posse exclusiva do imóvel há mais de 30 anos, tendo arcado com as despesas referentes à manutenção do bem, motivo pelo qual fariam jus à aquisição originária de sua propriedade.

Ocorre que, ao contrário do que sustentando no recurso, a prova testemunhal produzida não é suficiente para demonstrar a modificação da natureza da posse dos corréus que, inegavelmente, sempre tiveram ciência de sua origem em mera detenção (iniciada, como se reconhece no recurso, após o falecimento do genitor das partes).

A propósito, estabelece o artigo 1.203 do Código Civil que “*Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida*”.

O fato dos corréus terem arcado com despesas de manutenção/melhoria do imóvel ou mesmo com seu imposto predial (fls. 50/51) é irrelevante para fins da usucapião pretendida nesta ação, uma vez que, como bem decidiu a MM. Juíza de Direito *a quo*, essa é uma obrigação inerente à ocupação do bem, qualquer seja seu fundamento, não bastando à caracterização da posse *ad usucapionem*.

Desprovido o recurso, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária devida pelos apelantes para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da qual são beneficiários.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao
recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator