



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003070-33.2021.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes ALBERTINA DIAS (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSÉ RAFAEL DIAS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados HIROSHI ITAMI (ESPÓLIO), LUIZ ANTONIO KIKUO ITAMI (ESPÓLIO), ANDRÉ JUN ITAMI (HERDEIRO), DANIEL SPONTÃO ANDREONI, EDUARDO RIBEIRO ITAMI (HERDEIRO), EUNICE RIBEIRO ITAMI (HERDEIRO), KATIA YAMADA PEREIRA ITAMI, MARIANA RIBEIRO ITAMI ANDREONI (HERDEIRO), MICHELE CADORE ITAMI e SATIO KASSUGA ITAMI (HERDEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1003070-33.2021.8.26.0564

Apelantes: Albertina Dias e José Rafael Dias

Apelados: Hiroshi Itami, Luiz Antonio Kikuo Itami, André Jun Itami, Daniel Spontão Andreoni, Eduardo Ribeiro Itami, Eunice Ribeiro Itami, Katia Yamada Pereira Itami, Mariana Ribeiro Itami Andreoni, Michele Cadore Itami e Satio Kassuga Itami

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

(Voto n° 44,353)

EMENTA: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA –
DEMANDA AFORADA COM APOIO NO ART. 1.238 CC
– FALTA DE PROVA DO EXERCÍCIO DA POSSE COM
ÂNIMO DE DONO – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS
PARA O RECONHECIMENTO DO PEDIDO – SENTENÇA
DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO
DESPROVIDO

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 763/767, que julgou (i) improcedente a ação de usucapião ajuizada por José Rafael Dias e Albertina Dias em face dos herdeiros de Luiz Antônio Kikuo Itami e Hiroshi Itami, condenando os vencidos nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa e (ii) procedente a ação de despejo ajuizada em face de José Rafael Dias e Albertina Dias, declarando rescindida a relação locatícia, concedendo prazo de 15 dias para desocupação voluntária, condenando os requeridos nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Irresignados, apelam José Rafael Dias e Albertina Dias alegando, em síntese, que fazem jus ao reconhecimento da usucapião, pois exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há mais de 15 anos (fls. 770/783).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Contrarrazões às fls. 790/802 e 807/823.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO – O recurso é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2. - SÍNTESE DA DEMANDA – Trata-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por José Rafael Dias e Albertina Dias, alegando, em síntese, que exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel objeto de matrícula n.º 60.250 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, há mais de 46 anos.

Em linhas gerais, alegam que ingressaram no imóvel por força de compra e venda firmada com a então proprietária Hagiko Itami, cujo preço foi quitado.

Luiz Antônio Kikuo Itami e Hiroshi Itami foram citados e apresentaram contestação às fls. 490/499 e ajuizaram ação de despejo por falta de pagamento contra os autores (Proc. n.º 1022265-38.2020.8.26.0564, apenso), alegando que os requeridos ocupam o imóvel há 40 anos por força de contrato verbal de locação firmado com os falecidos proprietários do imóvel; os locatários deixaram de pagar as prestações locatícias vencidas a partir de junho de 2020, razão pela qual pugnaram pela decretação do despejo.

Foi realizada audiência de instrução com ouvida de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

testemunhas (fls. 736/738 e 747).

Por fim, o MM. Juiz de origem julgou improcedente o pedido.

3. - DO MÉRITO - Em que pesem as razões recursais, o apelo não comporta provimento.

Dentre os requisitos para o reconhecimento da usucapião, que é uma das formas de aquisição originária da propriedade, está a posse mansa, pacífica, duradoura, ininterrupta e com *animus domini*.

Na hipótese, contudo, o conjunto probatório constante dos autos não demonstra a presença dos requisitos acima mencionados.

Isso porque, os documentos juntados pelos autores às fls. 351/378 corroboram a assertiva de que não houve compra e venda, porquanto ilustram diversos canhotos de recibo de aluguel, referentes ao imóvel objeto do litígio.

E, como bem destacado pelo magistrado sentenciante, "A prova oral coligida, em consonância com os demais elementos de convicção coligidos, autorizam o Juízo a concluir pela existência de uma relação locatícia. A posse originada de um contrato verbal de locação não se converte em posse geradora de usucapião, até porque os proprietários não abandonaram o imóvel, seguiram pagando os impostos (IPTU), inventariaram o bem (pgs. 510/514, pgs. 515/517), notificaram os locatários para exercício do direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato

pgs. 518/519) e ajuizaram ação de despejo.”

Como diz BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, com apoio na lição de IHERING, não basta o *animus*, que é “a vontade de ter a coisa como dono, pois é indispensável que ele resulte da *causa possessionis* (do título pelo qual se exerce a posse)”, de sorte que se ela teve início a partir de uma ocupação violenta, ou mesmo de contrato, como locação ou comodato - e acrescenta-se, de compromisso de venda e compra -, o requisito não se aperfeiçoará, o que também se aplica à usucapião urbana (cf. Tratado de usucapião. 8ª ed., São Paulo: ed. Saraiva, 2012, v. 1, n. 176, ps. 755/757, e v. 2, n. 238, ps. 1.020/1.021).

No mesmo sentido é a lição de JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES, que, ao estudar o *animus domini* no âmbito da ação de usucapião, afirma que “O terceiro requisito para que se concretize a usucapião é o *animus domini* por parte do possuidor. Deve ele possuir como seu imóvel (art. 1238 do CC), ou seja, com ânimo de dono (*quantum possessum, tantum praescriptum*)”. Bem por isso, arremata o mesmo autor, devem ser excluídos do campo da ação de usucapião “(...) os que, temporariamente, exercem posse direta sobre a coisa, em decorrência de obrigação ou direito, tais como o locatário, o comodatário, o usufrutuário e o credor pignoratício. Nenhum deles possui com *animus domini* porque, em virtude da causa da posse, se torna impossível possuírem a coisa como proprietários. Nesse sentido, confirmam-se os arestos sobre comodato publicados em RT 542/212, 637/162 ne 637/168, bem como o inserto na RJTJESP 92/245” (cf. Usucapião de bens imóveis e móveis.

6ª ed., São Paulo: ed. RT, 2005, pg. 76).

Assim também a jurisprudência: "AÇÃO DE USUCAPIÃO. Pleito fundado na alegação de posse mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo. Conjunto probatório dos autos indicativo de que o autor residia no imóvel de sua família por força de comodato verbal celebrado com a titular tabular, sua avó materna. Posse direta e subordinada incompatível com o *animus domini* exigido em qualquer modalidade de usucapião. Possuir a coisa como sua pressupõe soberania e independência da posse, sem curvar-se ao direito de outrem. Reconhecimento da prescrição aquisitiva deve ser estreme de dúvidas. Impossibilidade de deferimento da usucapião sem prova cabal da inversão da qualidade da posse, excluindo de modo claro os direitos dos proprietários do imóvel, parentes do autor. Dubiedade da causa da posse incompatível com a usucapião. Sentença de improcedência mantida. Recurso improvido. (TJSP, 1ª Câm. Dir. Priv., Ap. 0007161-49.2012.8.26.0452, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 03.04.2018).

Feitas essas considerações, e diante da ausência dos requisitos legais para o reconhecimento do domínio em favor dos autores, a improcedência do pedido era mesmo medida de rigor.

4.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do não acolhimento das razões recursais, arcarão os apelantes com a verba honorária de 15% do valor atualizado da causa, observada a ressalva contida no art. 98, § 3º do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

5.- **CONCLUSÃO** - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica