



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000386044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036518-65.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTÔNIO TRANSMONDI (ESPÓLIO), FLÁVIO TRANSMONTE (ESPÓLIO) e RUBEN SALDOEL DE OLIVEIRA (INVENTARIANTE), são apelados CARLOS ALBERTO DORIA, ANGELICA SEPAROVIC SCERBAN LOPES, ANTONIO SEPAROVIC JUNIOR e SERGIO NOGUEIRA FILHO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) SERGIO NOGUEIRA NETO E CICERO BEZERRA DA SILVA", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1036518-65.2020.8.26.0100

APELANTE: ESPÓLIO DE ANTÔNIO TRANSMONDI E OUTRO

APELADOS: SERGIO NOGUEIRA FILHO E OUTROS

INTERESSADOS: ESPÓLIO DE FLÁVIO TRANSMONTE E OUTROS

COMARCA: FORO CENTRAL – 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: PATRÍCIA MARTINS
CONCEIÇÃO

Voto nº 12382

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – DIFERIMENTO DAS CUSTAS
PROCESSUAIS - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -
PROVA SUFICIENTE DA POSSE E DOS REQUISITOS
PARA A USUCAPIÃO – SENTENÇA DE
PROCEDÊNCIA – MANUTENÇÃO – RECURSO NÃO
PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 791/795, de relatório adotado, julgou procedente a ação de usucapião extraordinária ajuizada por OZELIA LINO DE ARAUJO E JOSE FERNANDO DE ARAUJO em face de SELMA TEIXEIRA DA CUNHA E OUTROS, nos seguintes termos: “*do artigo 487, I, do CPC, para declarar o domínio de CARLOS ALBERTO DORIA, SERGIO NOGUEIRA FILHO, ANGELICA SEPAROVIC SCERBAN LOPES E ANTONIO SEPAROVIC JUNIOR sobre o imóvel usucapiendo, melhor descrito nos documentos de fls. 783 e 787, servindo esta sentença como mandado*”. Em virtude da sucumbência, as custas e despesas processuais

ficaram os réus, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do C.P.C.

Foram opostos embargos de declaração, em busca da gratuidade judiciária (fls. 798/805); e a r. decisão de fls. 878/879 indeferiu o pedido.

Apelam o Espólio de Antônio Transmondi e o Espólio de Flávio Transmonte em busca da inversão. Antes pedem seja deferida a gratuidade judiciária, porquanto não têm renda ou recursos disponíveis para custear as despesas processuais. No cerne, alegam que os apelados que Antonio era titular dominial do bem e, desde antes do falecimento dele, em 27/04/1997, a posse, de forma precária, passou a ser exercida pelos genitores dos autores, inicialmente, na condição de gestores dos bens do titular dominial e em nome deste, do qual, eram cunhados (irmãos da mulher pré-morta). Asseveram que, com o falecimento de Slava e os outros genitores, todos os demais ascendentes entregaram a posse o qual se transmitiu aos seus filhos, ora autores/apelados, até os dias atuais. Relatam que os apelados recebem aluguéis dos imóveis até os dias de hoje, sem qualquer repasse; exercem a posse de forma precária, pois sequer residem no imóvel; que o inventariado residia no imóvel até a data de seu falecimento. Aduzem que os contratos de locação onde constam o endereço do imóvel usucapiendo e o nome da parte autora, demonstram que efetivamente que o bem era administrado pelos autores e sucessores na condição de gestores dos bens do titular dominial e em nome deste. Sustenta que os atos de tolerância pelos familiares até que apurado os verdadeiros e legítimos herdeiros consentindo com a utilização transitória do imóvel por liberalidade, até a conclusão da sucessão, caracterizaram a mera permissão (fls. 882/903).

Contrarrazões (fls. 907/917).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 926).

É o relatório.

2 – Inicialmente passa-se ao exame da gratuidade judiciária solicitada.

Pela nova sistemática da Lei Processual Civil, faz jus ao benefício da gratuidade judiciária toda pessoa natural que alegue não ter condições financeiras de suportar as despesas processuais (art. 98), sem falar que se presume verdadeira a alegação de insuficiência de recursos e a assistência por advogado particular não obsta o deferimento do benefício (artigo 99, §§ 3º e 4º).

Essa nova regra processual deve ser interpretada em consonância com o artigo 5º, LXXIV, a saber:

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

Assim, a presunção prevista na lei processual é relativa, não bastando a simples afirmação de que não dispõe de condições de pagar as despesas do processo, sem prejuízo próprio ou de sua família, para fazer *jus* ao referido benefício.

As custas processuais, diga-se, constituem verdadeira taxa judiciária, com natureza de tributo, que não pode ser afastada apenas com base em alegações feitas que não se mostram solidamente amparadas nos autos.

O Poder Judiciário precisa exercer rígida fiscalização,

a fim de apenas conceder o benefício aos realmente necessitados, sob pena de prejudicar toda a coletividade.

Em relação ao espólio, o Superior Tribunal de Justiça destaca ser *admissível a concessão do benefício de assistência judiciária ao espólio que demonstre a impossibilidade de atender às despesas do processo* (STJ. AgRg no Ag 680.115/SP. Relator Ministro Fernando Gonçalves. DJ 12/09/2005 p. 341).

Pela análise da documentação juntada aos autos, verifica-se que o patrimônio dos espólios apelantes é composto por vários bens imóveis.

Nesta senda, forçoso concluir que o espólio reúne bens suficientes para arcar com as despesas processuais, sem prejuízo próprio ou das pessoas que herdarão o patrimônio.

No entanto, apesar de não ter sido comprovada a carência de recursos financeiros do espólio, deve ser admitido o diferimento do pagamento das custas e despesas processuais, ante a ausência de liquidez dos bens que compõem o monte-mor, sob pena de violação do direito de acesso à justiça.

Desta feita, indefere-se o pedido da gratuidade judiciária, porém resta autorizado que o pagamento das custas e despesas processuais seja realizado ao final da demanda, diante da existência de hipótese justificadora excepcional.

No cerne, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

No que toca ao mérito, sabe-se que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual o legislador atribui juridicidade à situação fática que se prolonga no tempo, transformando-a em situação jurídica.

A ação foi ajuizada em 05/05/2020.

Alegam os autores, em sua exordial, serem possuidores de dois imóveis, de nºs 362 e 366 da Rua Fábio, na Vila Formosa (fls. 01/13).

Sustentam que no inventário de ANTONIO TRANSMONDI, RUBEN SALDOEL DE OLIVEIRA, tornou-se seu único herdeiro e inventariante; nunca os herdeiros de Antonio se acercaram por um dos imóveis usucapiendos, seja de forma física ou jurídica; nunca exerceram a posse direta ou indireta.

Relatam que com o falecimento de Antonio materializou-se uma inversão da *causa possessionis* e a posse que já era exercida em nome do titular dominial, passou a ser exercida pelos genitores dos ora autores. Com o falecimento de Slava e os outros genitores, todos os demais ascendentes entregaram a posse, que foi transmitida aos seus filhos, ora autores.

Asseveram que a posse sempre foi exercida de modo indireto, locando os imóveis usucapiendos e colhendo os frutos das locações, fazendo as respectivas manutenções e introduzindo benfeitorias sempre com o objetivo de viabilizar a habitação e manter ativas as locações.

E, em se tratando de prescrição aquisitiva e considerando que os autores, quando da propositura da ação, alegaram que a sua posse teve início desde 1997, devem ser observadas as

disposições finais e transitórias, para a aplicação do Código Civil, nos termos do art. 2.028¹.

Assim, uma vez que, na hipótese os prazos prescricionais foram reduzidos pelo novo diploma legal e na data da sua entrada em vigor decorreu apenas 5 anos, não se aplica a lei anterior, devendo-se contar, na espécie, o prazo de 15 anos, previsto no caput art. 1238 do novo C.C, a saber:

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.

Na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery²:

Modo originário de aquisição da propriedade imóvel, a usucapião extraordinária ocorre pelo só fato da posse, preenchidos os demais requisitos da norma sob comentário (posse ad usucapionem). Decorrido o prazo o possuidor adquire a propriedade, extinguindo-se o domínio do anterior proprietário, bem como todos os direitos reais que eventualmente haja constituído sob o imóvel.

A prova documental carreada aos autos se mostrou suficiente para a comprovação do exercício de posse pela parte autora por mais de 15 anos.

Os apelados comprovaram a posse mansa, pacífica e ininterrupta desde o falecimento de Antonio Transmondi, ocorrida em 27/04/1997, tanto que inquestionável pelos ora apelantes, sem falar nos

¹ Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

² . In Código Civil Comentado. 7 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 953.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contratos de locações trazidos às fls. 162/197, datado o primeiro do ano de 2004, bem como às fls. 284/308.

As contas de consumo dos imóveis da Rua Fabio estão às fls. 200/246, e a primeira é de 1998. Notas fiscais de consumo do imóvel, fls. 247/283.

As informações do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, veio às fls. 310/330.

Ainda, os apelantes não trouxeram aos autos quaisquer documento apto a comprovar a alegada posse precária.

Também não há nenhum elemento que demonstre oposição à posse, consistente na propositura de qualquer medida judicial apta à interrupção da contagem do prazo prescricional ou à retomada da coisa.

Os elementos de prova trazidos aos autos se mostraram suficientes à demonstração do preenchimento dos requisitos da usucapião, e as alegações vazias apresentadas pelos apelantes não são suficientes à reforma da r. sentença, razão pela qual a r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se os honorários recursais em mais 5% (art. 85, § 11º, do C.P.C.).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR