



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058260-78.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BEATRIZ CRISTINA DO VALE ROSA GOMES, são apelados MAXIMIANO JOSÉ MARIA, RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, BEM COMO SEUS CÔNJUGES E/OU SUCESSORES, UNIÃO FEDERAL – PRU, ESTADO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1058260-78.2022.8.26.0100

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central**

Magistrado: **Evandro Lambert de Faria**

Apelante: **Beatriz Cristina do Vale Rosa Gomes**

Apelados: **Maximiano José Maria e outros**

Voto nº 9660

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião extraordinária – Autora que alega exercer posse mansa e pacífica sobre imóvel há mais de 15 (quinze) anos – Pretensão de formalização da aquisição da propriedade – Sentença de improcedência – Desacerto – Prova suficiente a demonstrar, mercê do longo lapso temporal, ingresso com ânimo de dono – Comproverantes de pagamento de contas de consumo dos anos de 1994, 1995, 2011, 2013, 2014, 2015, 2018, 2021, 2022 em que consta o nome da autora e de sua mãe como titulares – Dentro desse interregno incontestado de 28 (vinte e oito) anos de posse não houve oposição – Contestação por negativa geral apresentada pela curadora especial dos proprietários tabulares – Aquisição da propriedade que é de rigor – Sentença reformada para julgar procedente o pedido – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Evandro Lambert de Faria, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo que, às p. 158/161 destes autos, ação de usucapião extraordinária ajuizada por **BEATRIZ CRISTINA DO VALE ROSA GOMES**, julgou improcedente o pedido.

Recorre a autora, sustentando que os elementos constantes dos autos são suficientes para demonstrar os requisitos autorizadores da aquisição da propriedade pela usucapião, superando, inclusive, o tempo exigido pela lei, não se exigindo, para tanto, justo título, por se tratar da modalidade extraordinária. Pugna,

assim, pela reforma da sentença para julgar procedente o pedido (p. 164/172).

Recurso tempestivo, isento de preparo (p. 80).

Sem contrarrazões, tampouco oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Com o devido respeito, ao contrário do que entendeu o i. prolator da sentença, **a prova constante nos autos é sólida e não permite a dúvida alvitrada.**

Examinando os autos, verifica-se que a autora exerce a posse do imóvel desde o seu nascimento, em 1996, porquanto há contas de consumo em nome de sua genitora nos anos de 1994 e 1995.

Extraí da documentação de p. 35/67, contas de água e energia elétrica dos anos de 1994, 1995, 2011, 2013, 2014, 2015, 2018, 2021, 2022, bem como o comprovante de pagamento de sua formatura e de sua faculdade.

Não há, outrossim, elementos que demonstrem oposição à posse da apelante neste interregno de tempo, tendo havido, nestes autos, contestação por negativa geral apresentada pela curadora especial dos proprietários tabulares, de modo a presumir que não há colidência de interesses de terceiros com relação ao imóvel, que gere grande dificuldade de reflexão no exame da prova.

É o quanto basta para subsistir o julgamento pronunciado.

Não se mostra necessário, diante da concreta documentação já constante nos autos, exigir da autora mais provas, ainda mais devido a possibilidade

de perda, em vista do extenso período em que já estão na posse do bem.

Por tais razões, a posse se qualifica como idônea a expressar o espírito de dono e, aderida ao transcurso do prazo legal, dão azo à usucapião.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, e o faço para **JULGAR PROCEDENTE** o pedido, com fulcro no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, declarando à autora, ora apelante, a aquisição da propriedade, pela usucapião, do imóvel sito à Rua Antônio Bezerra, nº 285, Vila Vera, em São Paulo/SP, CEP 04296-070, nos termos da fundamentação.

Apresentada a registro, o registrador poderá, se o caso, e observadas as normas incidentes, promover a abertura de matrícula individualizada para o bem (sem prejuízo da necessária qualificação e perfeita individuação objetiva, que caberá à apelante, se o caso, providenciar).

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR