



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000392329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1114594-74.2018.8.26.0100, da Comarca São Paulo, em que é apelante CLEMICINÉIA DAS GRAÇAS NEVES, são apelados JOSÉ MARIA COSTA DOS SANTOS, SIDNEI VIEIRA (POR CURADOR), ALAUDES RICARDA DE PAULA VIEIRA (POR CURADOR), APARECIDO CANDIDO DE MOURA (POR CURADOR), VALDENI RIBEIRO DOS SANTOS MOURA (POR CURADOR), MARCIA RIBEIRO DA SILVA (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1114594-74.2018.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Clemicinéia das Graças Neves

Apelados: José Maria Costa dos Santos, Sidnei Vieira, Alaudes Ricarda de Paula Vieira, Aparecido Candido de Moura, Valdeni Ribeiro dos Santos Moura, Marcia Ribeiro da Silva e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados

Juiz sentenciante: Evandro Lambert de Faria

Voto nº 42.560

Usucapião extraordinária. Requisitos autorizadores ao reconhecimento da prescrição aquisitiva que não restaram demonstrados. Conjunto probatório que não comprovou o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com “animus domini” pelo lapso temporal necessário ao reconhecimento do domínio. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária, em que a r. sentença de págs. 632/636, cujo relatório adoto, assim enunciou: “*Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Custas e despesas pela parte autora. Condeno a parte autora a pagar honorários de sucumbência, em favor da representação processual de José Maria Costa dos Santos e do curador especial, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, em favor de cada representação processual, com fulcro no art. 85, § 2º, CPC. A exigibilidade das verbas sucumbenciais fica suspensa, com fundamento no art. 98, § 3º, CPC, em virtude da gratuidade da justiça concedida na decisão de fls. 143/145. Sem prejuízo da condenação acima, fixo os honorários do curador especial no patamar máximo da tabela de honorários do convênio DPE/OAB. Expeça-se o necessário.*”

Apela a Autora (págs. 642/649) com alegação, em síntese, que a usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. Trata-se da prescrição aquisitiva do bem. A possibilidade de transmutação da detenção em posse que não significa a alteração unilateral de seu caráter, com base no humor do detentor, que em determinado momento passaria a julgar que possui em nome próprio e com *animus domini*, mas é constatada pela omissão daquele que deveria exercer o seu direito subjetivo no sentido de reverter a situação, porém se queda inerte, por um período considerável. No caso em tela, a parte autora preenche todos os requisitos da norma legal: exerce a posse sobre o imóvel usucapiendo para o fim específico de moradia própria, exerce atos possessórios sem interrupção sobre o bem usucapiendo, há cerca de 27 anos, de posse mansa pacífica e ininterrupta. Durante todo esse período, a Autora arcou com as dívidas e despesas, água, luz e IPTU conforme documentação probatória, além de realizar todos os cuidados necessários para a perfeita conservação do bem. Observa-se, ainda, que a Autora não possui qualquer imóvel rural ou urbano em suas posses nem como sua propriedade, a não ser a posse sobre o bem usucapiendo. O Réu contestou afirmando que a posse não era mansa, por conta da ação de imissão de posse de 2012, promovida por ela contra a Autora, mas os seus argumentos não procedem. O imóvel usucapiendo foi adquirido pelo Sr. Donizete durante a constância da união estável e, assim, os direitos de posse sobre dito imóvel se estendem à sua então companheira e ora Autora, Clemicinéia. O Réu não contestou esse fato, que pode ser comprovado pelo contrato de comodato, já juntado ao processo. Porém, mesmo que se considere que a posse mansa foi interrompida em 2012, os requisitos previstos no artigo 1.238 do CC, já teriam sido cumpridos, sendo a presente ação de cunho meramente declaratório. A Autora firmou contrato de comodato, com tempo determinado com o seu ex companheiro, em 1990, permitindo que ela morasse no imóvel livre de aluguel por cinco anos. Por assim ser, o contrato findou-se em 1995. A partir deste ano, até 2011, a Autora permaneceu no imóvel sem qualquer oposição ou interferência, a totalizar dezesseis anos de posse mansa e pacífica. Requer a reforma da r. sentença.

Dispensado o preparo, por ser a Autora beneficiária da Justiça gratuita (pág. 143). Ofertadas contrarrazões (págs. 655/664).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 632/636 não comporta reparos.

Em ação de usucapião extraordinária, pretende a Autora obter a declaração de domínio do imóvel localizada na Av. Queixadas nº 10, Jardim Camargo Novo, São Paulo/SP, CEP.: 08121-170. Argumenta que o imóvel usucapiendo foi adquirido por Donizete José de Souza em 1989, durante sua união estável com a Autora (1987-1990). Após o término da união, celebraram contrato de comodato por cinco anos, permitindo que a Autora residisse no imóvel até 1995 sem contraprestação. Desde 1990, a Autora passou a morar no imóvel com sua filha, Karen Neves de Souza, fruto da relação com Donizete, e continuou a posse mansa e pacífica até 2011, mesmo após o término do comodato. Em 2012, a Autora foi citada em ação de imissão de posse (processo nº 0016340-87.2012.8.26.0005), proposta por José Maria Costa dos Santos, que alegava ter adquirido o imóvel de Donizete, sem o conhecimento da Autora. A ação foi julgada procedente em primeiro grau, mas no julgamento do recurso, a sentença foi anulada. Sob tais argumentos, requereu a declaração da aquisição originária do domínio pela usucapião extraordinária, com fundamento no art. 1.238 do Código Civil de 2002.

Assim apresentada a ação, embora a Autora afirme ter ingressado na posse do imóvel em 1995, no caso em análise não restou demonstrado o preenchimento dos requisitos autorizadores ao reconhecimento de usucapião extraordinária, quais sejam, posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, pelo lapso temporal exigido no artigo 1.238, CC. Nesse sentido, corretamente enunciou a r. sentença (págs. 634/636):

“Conforme narrado pela autora, sua posse teve origem em contrato de comodato firmado com seu ex-companheiro, Donizete José de Souza,

em 06/06/1990, com prazo de vigência de cinco anos (fls. 165/166). Posteriormente, em 03/03/2011, o imóvel foi vendido ao contestante, José Maria Costa dos Santos (fls. 238/240), que notificou extrajudicialmente a autora em 23/08/2011, exigindo a desocupação do imóvel (fls. 229/230). A notificação foi recebida em 06/09/2011 (fls. 231/233). Diante da ausência de desocupação voluntária, o contestante ajuizou, em 2012, ação de imissão na posse, a qual foi julgada procedente em primeira instância e confirmada pelo tribunal, com trânsito em julgado em 04/07/2024.

Transcrevo a ementa do acórdão que confirmou a sentença de procedência da ação de imissão na posse:

*Imissão na posse c/c indenização de perdas e danos. Autor que demonstrou a aquisição do imóvel junto ao anterior proprietário. Alegado direito à meação, em razão da união estável, mantida entre o vendedor e a Ré, não demonstrado. Hipótese em que é evidenciada mera relação de concubinato. Pretensão ao recebimento de indenização pelas benfeitorias corretamente afastada. Comodatário que não pode recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada. Valor fixado pela ocupação do imóvel que é adequada, uma vez que não impugnado especificamente. **Elementos do processo que não evidenciam a caracterização de usucapião.** Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 0016340-87.2012.8.26.0005 São Paulo, Relator: João Pazine Neto, Data de Julgamento: 27/03/2024, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/03/2024, grifei).*

Conforme elucidado na fundamentação do referido acórdão, o contrato de comodato foi extinto apenas com a notificação extrajudicial em 06/09/2011, e a ação de imissão na posse foi ajuizada em 2012, momento em que a posse da autora deixou de ser pacífica. Assim, não se verifica posse mansa, pacífica e com animus domini pelo período necessário ao reconhecimento da usucapião.

Ademais, como a posse da autora sobre o imóvel decorreu de contrato de comodato, para que houvesse o reconhecimento da usucapião, caberia à autora comprovar a ocorrência da transmudação da posse, ou seja, a alteração do caráter da posse de direta para ad usucapionem, mediante demonstração de atos inequívocos que revelassem sua intenção de exercer a posse com animus domini. No entanto, a autora não apresentou qualquer elemento probatório apto a evidenciar essa mudança de natureza da posse após o término do contrato de comodato, ônus que lhe competia (art. 373, I, CPC), de modo que o requisito essencial para a usucapião não foi devidamente preenchido.

Além disso, a ação de imissão na posse, já transitada em julgado, analisou a alegação de usucapião apresentada pela autora como matéria de defesa, a qual foi expressamente afastada pelo Tribunal. Assim, diante do princípio da segurança jurídica e para evitar decisões conflitantes, e em razão da ausência de posse imbuída de animus domini, a improcedência do pedido é a medida que se impõe” (destaque do original).

Diante mesmo do decidido no anterior processo, não há como aqui se pretender o reconhecimento da posse qualificada, necessária ao reconhecimento da pretendida prescrição aquisitiva.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 11% do valor da causa atualizado (R\$ 150.233,00), observada a Justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator