

**Registro: 2025.0000395831**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1003798-66.2021.8.26.0405**, da Comarca de Osasco, em que é apelante Sergio Januário de Freitas e apelado Solange Januário de Freitas Biscaia; interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital.

**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 Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**  
**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1003798-66.2021.8.26.0405**

**Apelante: Sergio Januário de Freitas**

**Apelado: Solange Januário de Freitas Biscaia**

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

**Comarca: Osasco**

**Voto nº16026**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião e condenou a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios. O autor alega posse qualificada e exclusiva do imóvel desde 1997, arcando com tributos e melhorias, mas a sentença reconheceu a posse como decorrente de permissão da coproprietária. A posse do autor não é "ad usucapionem", mas sim detenção decorrente de permissão da coproprietária, sua irmã, até 2016, quando surgiram desentendimentos. A ausência de posse qualificada é reforçada pela determinação de pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem, conforme sentença mantida em apelação. Posse exercida por permissão ou tolerância não induz à prescrição aquisitiva. A ausência de "animus domini" impede a usucapião. RECURSO NÃO PROVIDO.

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação e condenou a parte autora ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Em sua apelação, o autor alega que mantém a posse qualificada, direta, integral e exclusiva, com *animus domini* desde 29 de outubro de 1997. Afirma que atualmente reside no local sem nenhum tipo de turbção ou oposição;

que as decisões sobre a administração do bem são por ele tomadas; que vem arcando com os tributos e demais dívidas do imóvel, além de realizar reformas e melhorias.

É o relatório.

Inicialmente, a certidão de fls. 589 indica a insuficiência de recolhimento do preparo, pois o valor seria de R\$4.112,21, mas o recolhimento foi de R\$ 3.417,43.

Ante os princípios da celeridade e efetividade do processo, mostra-se viável o diferimento do pagamento, devendo a apelante recolher o complemento do preparo, no prazo de cinco dias, sob pena de inscrição de seu nome no cadastro de Dívida Ativa do CADIN.

No mérito, sem razão o apelante.

O autor alega ser proprietário de 50% do imóvel situado na Rua Santa Rita de Cássia, número 9, no quilômetro 18, em Osasco, São Paulo, com matrícula registrada sob o número 61.836. Relata que, no momento da aquisição, o imóvel foi negociado em conjunto com a requerida, sua irmã. Declara que a partir de 1997, passou a exercer não apenas a propriedade e posse de sua metade (50%), mas também a posse exclusiva e integral da outra metade ideal estabelecendo sua residência contínua no local até o presente momento.

A usucapião é um instituto jurídico que possibilita a aquisição da propriedade de um bem, seja ele móvel ou imóvel, através da posse prolongada e ininterrupta desse bem ao longo de um determinado período de tempo. Essa posse deve ser exercida de forma mansa e pacífica, ou seja, sem oposição ou contestação de terceiros.

No contexto da usucapião, a posse não é simplesmente a ocupação física de um bem. Ela precisa ser qualificada, ou seja, possuir características específicas que demonstrem a intenção do possuidor de se tornar o dono do imóvel. Essa posse qualificada é conhecida como "posse ad usucapionem".

No caso em análise, como bem destacou a sentença, o que se verifica é que a posse do autor não era "ad usucapionem", mas apenas detenção da totalidade do bem que decorria de sua propriedade em relação à parte ideal de 50%. O contexto demonstra que a ocupação exclusiva do bem decorre de atos de permissão ou tolerância da coproprietária, sua irmã.

Apesar das alegações do apelante, a situação exposta no processo de nº 1006331-03.2018.8.26.0405 demonstra a natureza não qualificada da posse exercida, pois ali se reconheceu a copropriedade amistosa até 2016, quando os desentendimentos se iniciaram. Em outras palavras, o reconhecimento de que, ao menos até 2016, havia a permissão da coproprietária para a ocupação pelo autor, afasta o ânimo de dono pelo tempo necessário à aquisição da propriedade. Reforça-se que atos de detenção não autorizam a aquisição da propriedade, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil.

A partir de então, por força da sentença, mantida no julgamento da apelação, foi determinado o pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem. Situação que reforça a ausência da posse qualificada.

Sobre a questão, o Tribunal de Justiça se posiciona:

"APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Parte autora que pretende somar sua posse àquela exercida pelos seus antecessores, proprietários do imóvel. Inadmissibilidade. "Animus domini" de natureza distinta. Autores que não possuem tempo de posse pacífica suficiente à usucapião. Ademais, a posse exercida por mera permissão ou tolerância não induz à prescrição aquisitiva. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento". (TJSP; Apelação Cível 1048405-46.2020.8.26.0100; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025).

"Recurso de Apelação. Usucapião Extraordinária. Imóvel.

Posse mansa, pacífica, contínua e pública. Animus domini. Detenção. Ação de usucapião ajuizada por quem exerceu a posse do imóvel com mera permissão dos legítimos proprietários. Sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião, reconhecendo que a posse não foi exercida com animus domini, mas sim com o caráter de detenção, em razão da permissão para residir no imóvel. Provas documentais e testemunhais que corroboram a tese de detenção, não sendo suficiente para configurar usucapião. Sentença mantida. Recurso desprovido". (TJSP; Apelação Cível 1002020-88.2022.8.26.0126; Relator (a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025).

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E RECONVENÇÃO. Sentença que julgou procedente a ação e improcedente a reconvenção. Insurgência recursal das rés reconvintes. Autora que passou a ocupar o imóvel no ano de 2000. Alegação de que o imóvel lhe foi transferido por doação. Descabimento. Simples declaração verbal, por parte do genitor, proprietário registral, de que determinado imóvel será "doador" a uma de suas filhas, que não possui valor legal. Falecimento do genitor que acarretou a transferência do patrimônio às herdeiras. Aplicação da regra do artigo 1.784 do Código Civil (direito de saisine). Autora que fez uso exclusivo da coisa por mera tolerância das demais herdeiras. Atos de permissão que não induzem posse (artigo 1.208 do Código Civil). Animus domini não demonstrado. Existência de um condomínio entre a autora e as rés, a obstar o início da prescrição aquisitiva. Condomínio decorrente de direitos sucessórios. Cabimento de indenização pelo uso das quotas partes pertencentes às rés reconvintes, a partir da citação da reconvenção, data em que a autora reconvinda comprovadamente tomou ciência da oposição das rés reconvintes ao uso exclusivo do bem comum. Adoção do valor do locativo apontado na reconvenção, o qual não foi impugnado. Improcedência da ação e procedência da reconvenção. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1028411-33.2022.8.26.0562; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025).

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 15% sobre o valor atualizado da causa.

Pelo exposto, meu voto NEGA PROVIMENTO AO RECURSO.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**

Relator