

Registro: 2025.0000395854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1000539-65.2020.8.26.0060**, da Comarca de Aurifloma, em que é apelante: Augusta Cândido Theodoro e apelado: o Juízo da Comarca; interessados: José de Salles Cunha, Aparecida Honsi Salles Cunha, Mário Salles Cunha e Mario Salles Cunha Júnior.

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 1000539-65.2020.8.26.0060

Apelante: Augusta Cândido Theodoro

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: José de Salles Cunha, Aparecida Honsi Salles Cunha, Mário Salles Cunha e Mario Salles Cunha Junior

Comarca: Auriflama

Assunto: Usucapião Extraordinária

Voto nº 16.148

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO - ART. 1.243 - Sentença de improcedência da ação – Recurso da autora - Natureza da posse do antecessor diversa da exercida pela autora – Antecessor que teria adquirido o imóvel em 1999 e não levado a registro – Autora que não esclareceu em que condição ingressou no imóvel, nem mesmo quando não informou a data do óbito – Antecessor que não tem a posse 'ad usucapiones' e que decorre de domínio, apenas não registrado em cartório e que portanto, não pode ser somada à posse da autora - Ausentes os requisitos a conferir domínio por meio de usucapião, sobretudo em relação ao tempo de posse exercido pela autora e 'animus domini' - Sentença de improcedência mantida - RECURSO NÃO PROVIDO.

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião.

Recorre a autora alegando, em síntese, que reside e tem como única residência, de forma mansa e pacífica há mais de 25 anos; que é idosa; que negado pelo juízo o pedido de produção de provas; que crê genuinamente que a coisa lhe pertence, caracterizando o animus de dono.

O recurso foi processado, sendo encaminhado à segunda instância, onde foi admitido em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião em que a autora pretende a declaração e domínio do imóvel descrito na inicial, objeto da matrícula nº 14.272, com área total de 240,10m², com fundamento no art. 1.243 do Código Civil, ao argumento de que somada sua posse a do antecessor, antigo proprietário, ultrapassa o lapso temporal de 20 anos de posse mansa e pacífica, sem interrupção nem oposição.

São requisitos para a usucapião, segundo o artigo 1.238 do CC:

“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. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Logo, cabia à autora comprovar o requisito temporal, a posse mansa e pacífica com 'animus domini', sem interrupção ou oposição.

Segundo narrativa inicial o imóvel foi adquirido por Joaquim Eduardo da Silva no ano de 1999, que veio a adoecer, e sem amparo familiar, a ora apelante se responsabilizou por ele e com as despesas da casa até

seu falecimento, quando assumiu totalmente as despesas com a residência.

Situação retratada nos autos que não permite que se acolha a pretensão da autora, para somar ao tempo de sua posse, a posse do anterior possuidor Joaquim. Isso porque a posse exercida pela autora deve ter a mesma natureza da posse de seu antecessor para se somar à ela, o que não é o caso dos autos.

A autora alega que o imóvel foi adquirido por Joaquim em 1999, de forma que a posse por ele exercida decorre de suposto domínio do bem não formalizado no registro de imóveis. A posse da autora nem mesmo ficou esclarecida, não se sabe a que título ingressou no bem. Logo, não pode ser considerada a soma das posses em relação ao antecessor.

A autora na inicial não descreveu a partir de quando passou a exercer a posse e em que condição, nem mesmo quando se deu o óbito de Joaquim.

A sentença fundamentou a improcedência da ação, justamente na ausência de informações e documentos comprobatórios.

Veja-se:

(...) No caso dos autos, os documentos colacionados (contas de energia, comprovantes de pagamento de IPTU do imóvel descrito) estão em nome de Joaquim Eduardo Silva (fls. 12/47).

Em que pese as alegações da parte autora de que assumiu os

cuidados com o imóvel quando Sr. Joaquim adoeceu, mantendo-o após o óbito, não colacionou aos autos nenhum documento a comprovar seu domínio ao imóvel.

A decisão de fls. 62/3 oportunizou a autora nesse sentido: para comprovar o "animus domini", traga a parte autora, em 20 dias, documentos comprobatórios (mormente comprovação de IPTU, conta de luz, conta de água, conta de telefone e/ou outros serviços públicos) de que tem a posse a título de dona do imóvel objeto do feito, do prazo que pretende ver declarada a usucapião.

Limitou-se a juntar declarações de testemunhas (fls. 70/2), contudo, tais não comprovam de forma satisfatória o requisito da posse como se dono fosse por parte desta autora.

Vale ressaltar, o conjunto probatório, em tese, comprova a posse com animus domini de Joaquim Eduardo Silva; entretanto, não há nenhum comprovante da suposta posse pela autora, sequer menção de data referente ao início de sua posse, tampouco comprovantes de eventual relacionamento entre ela e o Sr; Joaquim, documentos das supostas despesas/cuidados por ela assumidos, datas, certidão de óbito, fotos, dentre outros a embasar suas alegações.

Portanto, em que pese a não apresentação de contestação nos presentes autos, a autora não comprovou que possui como seu o imóvel descrito, não se desincumbindo de seu ônus (art. 373, I, CPC).

Consigne-se que tampouco quando da interposição deste recurso de apelação a autora cuidou de esclarecer e descrever desde quando exerce a posse, quando se deu o óbito de Joaquim, em que condição adentrou no imóvel, se como cuidadora, acompanhante, convivente, ou qualquer outra situação, eis que, ao que consta, não é familiar do falecido.

Assim, não foram atendidos os requisitos necessários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

à usucapião, pois não demonstrado o lapso temporal e o 'animus domini', e nessas condições de posse precária, fica mantida a bem lançada sentença, por seus próprios fundamentos, além daqueles aqui acrescidos.

Ante o exposto, pelo meu voto **NEGO**
PROVIMENTO AO RECURSO.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator