



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395808

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1151271-93.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUZIA MARIA BARBOSA DE LIMA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deferiram a gratuidade de justiça e negaram provimento ao recurso, v. u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 36080

Apelação nº 1151271-93.2024.8.26.0100

Apelante: Luzia Maria Barbosa de Lima

Apelado: Juízo da comarca

Comarca: Foro Central Cível – 2VRP

Magistrado Prolator: Mariah Calixto Sampaio Marchetti

JUSTIÇA GRATUITA – Postulada pela autora no bojo da apelação – Pedido desde logo apreciado em atenção ao princípio da duração razoável do processo, restando deferido – Requerente pensionista e não consta tenha outros bens – Benefício deferido.

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Imóvel urbano – Processo extinto, sem julgamento de mérito, por falta de interesse de agir – Inconformismo da autora – Não acolhimento – Posse exercida em decorrência de contrato de locação – Ação de despejo e cobrança de diferenças da atualização do aluguel manejada pelos herdeiros do imóvel, em curso – Pagamento de aluguel afasta o animus domini – Sentença mantida – Apelo não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 176/178 que julgou extinta, sem julgamento de mérito “Ação de Usucapião Extraordinária” movida por Luzia Maria Barbosa de Lima em face de Espólio de Antonio Francisco Falcone e Espólio de Willians Francisco Falcone, *in verbis*:

“Ante o exposto, JULGO O PROCESSO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, na forma do art. 485, VI, CPC.

Isenta de custas e despesas processuais a parte autora, porquanto sequer iniciado o ciclo citatório, conforme entendimento do C. STJ.”

Rejeitados (fls. 187), embargos de declaração da autora (fls. 181/186).

Apela a autora (fls. 190/198) pleiteando inicialmente, a concessão da assistência judiciária. No mérito, relata em apertada síntese, que o imóvel em questão era de propriedade de Antonio Francisco Falcone que outorgou poderes a seu irmão Amadeu

que, no ano de 1997, o locou a Epidio Severino de Lima, marido já falecido da autora. Na ocasião souberam que o proprietário Antonio falecera em 1985 e que havia adotado Willians Francisco Falcone que permaneceu sob a tutela de Amadeu que permaneceu administrando o imóvel e revertendo o valor do aluguel a Willians. O imóvel segundo descreve, é constituído por uma casa e uma edícula ao fundo, sendo que Willians ao atingir a maioridade passou a residir na edícula sendo o aluguel pago diretamente a ele. Alega que Willians passou a ter problemas com abuso de substâncias ilícitas e que a autora e seu marido o acolheram e passaram a ajudá-lo e em meados de 2016 deixaram de pagar o aluguel por iniciativa do próprio Willians que faleceu no ano de 2023. Narra que os herdeiros de Willians ajuizaram ação de cobrança pretendendo o recebimento dos aluguéis e despesas de IPTU. Sustenta a presença de seu interesse processual diante da necessidade buscar a tutela jurisdicional, que não é parte da ação de despejo, ajuizada contra seu falecido marido. Ressalta que não paga aluguel há 19 anos e que o período aquisitivo deve ser contado desde 2007.

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

Pedido de justiça gratuita requerida no bojo da apelação.

Em atenção ao princípio da duração razoável do processo, conheço desde já do recurso e defiro o pedido de justiça gratuita.

Segundo consta a apelante é pensionista auferindo cerca de R\$ 1.412,00 por mês (fls. 17/19) e não consta tenha outros bens. Situação evidencia a

incapacidade de arcar com as custas e despesas processuais, motivo pelo qual o benefício deve ser deferido.

Concedo, assim, a assistência judiciária a apelante. Anote-se.

MÉRITO

Trata-se de usucapião extraordinária de imóvel urbano objeto da Matrícula nº 18.788 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP (fls. 20/21). Segundo consta o imóvel pertencia a Antonio Francisco Falcone e era administrado por seu irmão Amadeu Liz Falcone que o alugou (em 26.03.97 – fls. 33/38), ao marido da autora já falecido, onde ela permanece residindo. Alega que à época, o proprietário já era falecido (em 1985) e o valor do aluguel era revertido ao seu filho adotivo Willians Francisco Falcone que após atingir a maioridade passou a residir na edícula existente no fundo do imóvel criando segundo alega, laços de afetividade reforçados após Willians enfrentar problemas com abuso de substâncias ilícitas. Sustenta que desde o ano de 2006 Willians deixou de cobrar o aluguel do imóvel, em razão do acolhimento e amparo que ela e sua família o proporcionaram. Após o falecimento de Willians, ocorrido no ano de 2023, seus herdeiros ajuizaram ação de despejo e cobrança de aluguéis (Proc. nº 1004512.12.2024.8.26.0020 – 2ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó) contra seu marido e seu filho, razão pela qual, busca o reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade do imóvel.

A r. sentença julgou extinto o feito, sem julgamento de mérito, em razão da falta de interesse de agir pela oposição à posse da autora.

Com razão.

Consoante o disposto no 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.” (g.n.).

Nesse contexto, inequívoca a oposição a posse da autora como decorre da ação de despejo ajuizada pelos herdeiros do proprietário do imóvel.

Naquele feito, os herdeiros Maria Eduarda Nascimento Falcone e Leonardo Nascimento Falcone demandam contra Epidio Severino de Lima, Robson Severino de Lima, respectivamente marido e filho da autora e **outros que ali estiverem**, incluído por óbvio a autora, primeiro porque também reside no imóvel e depois porque com o falecimento do titular do contrato de locação, os direitos e obrigações sub-rogam-se ao cônjuge sobrevivente (art. 11, I da Lei nº 8.254/91).

Há ainda naquele feito, comprovante de pagamento de aluguéis do imóvel realizado pelo filho da autora em favor dos herdeiros (fls. 33/36 do Proc. nº 1004512.12.2024.8.26.0020) a sinalizar que a posse não era exercida com *animus domini*.

Daí porque não se vislumbram presentes os requisitos para seguimento da ação na medida em que há oposição a posse e depois porque, o pagamento de aluguel demonstra o exercício precário da posse, afastando o *animum domini*.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator