



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396105

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1143919-55.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes BERTHA CONDORI RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA) e ZENON CHARCA PLATA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados NADYR DA SILVA OROZCO ALVAREZ (ESPÓLIO) e VERA LÚCIA ANDRETTA CORRÊA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

COELHO MENDES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.885

APELAÇÃO Nº: 1143919-55.2022.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

ORIGEM: 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. PATRICIA MARTINS CONCEIÇÃO

APELANTES: ZENON CHARCA PLATA e BERTHA CONDORI RAMOS

APELADO: ESPÓLIO DE NADIR DA SILVA OROZCO ALVAREZ

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO URBANO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião urbano em que os autores alegam posse mansa e pacífica de imóvel por mais de 10 anos, com "animus domini". O espólio contesta, alegando que a posse é precária, decorrente de compromisso de compra e venda, e busca impedir a aquisição do imóvel

por usucapião.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se a posse exercida pelos autores configura usucapião, considerando a condição de compromissários compradores e (ii) se há cerceamento de defesa.

III. Razões de Decidir 3. Não houve cerceamento de defesa, pois os documentos nos autos são suficientes para o julgamento. 4. A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com *ad usucapionem*, não sendo a usucapião a forma correta de regularização de transmissão da propriedade.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com *ad usucapionem*. 2. Não houve cerceamento de defesa, pois a prova documental é suficiente para o julgamento do mérito.

Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238, § único.

Código de Processo Civil, art. 85, §2º e §11.

Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível 1012932-67.2018.8.26.0100; Relator: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/03/2025.

TJSP; Apelação Cível 1110801-59.2020.8.26.0100; Relator: Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/03/2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 420/425, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC e indeferiu o pedido de condenação da parte autora por litigância de má-fé, posto que não se verificou qualquer das hipóteses previstas no art. 80, CPC., em nada desviando a conduta da autora do exercício regular do direito fundamental de ação (art. 5º, XXXV, CF.).

Em razão da sucumbência, observada a gratuidade da justiça concedida, condenou a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente incorridas pelos contestantes, e com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, quando da execução definitiva, a partir do decurso do

prazo de 15 (quinze) dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o artigo 523 do Código de Processo Civil, bem como ao pagamento dos honorários ao advogado do contestante, ora apelado, arbitrados com base no artigo 85, §2º do diploma processual civil em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Irresignada, a parte autora apela alegando, em síntese, que demonstrou ter cumprido todos os requisitos legais para a procedência da ação, ou seja, posse do imóvel, sem oposição, por mais de 10 anos ininterruptos.

Salientam os apelantes que reforçaram sua posse, embora os requisitos necessários já estivessem presentes, com o instrumento particular de compra e venda e o cadastro do IPTU em seu nome perante a municipalidade.

Alegam, em preliminar, cerceamento de defesa posto que a prova pericial requerida nos autos em duas oportunidades, não foi deferida pelo MM. Juiz *a quo*, bem como, que a sentença ignorou os documentos juntados aos autos que demonstravam o *animus domini*.

Aduzem, ainda em preliminar, a ausência de interesse de agir do apelado, pois o inadimplemento do contrato de compra e venda, que selou a sorte dos apelantes no presente processo, está sendo discutido na execução nº 1002532-63.2024.8.26.0009, em trâmite perante E. 4ª Vara Cível do Foro Regional IX da Vila Prudente.

Quanto ao mérito, argumentam os apelantes que, quando da propositura da ação em 23/12/2022, demonstraram, de forma satisfatória, que estão na posse do imóvel urbano há mais de 10 anos, desde quando fixaram sua residência em 25/11/2011, passando a agir com *animus domini* a partir daí, de forma tranquila, sem oposição de qualquer dos confinantes ou titulares do domínio.

Observam que o titular de domínio se opôs a posse e a própria ação de usucapião proposta, na contestação de fevereiro de 2024 (fls. 266/272), ou seja, mais de dois anos passados do período de prescrição aquisitiva que se operou novembro de 2021.

Defendem que, no caso dos autos, não há qualquer fato

incontroverso ou previsão legal que impedisse o início do prazo previsto no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, nem mesmo a notificação datada de 05/04/2023 teria o condão de infirmar o direito dos apelantes, já que levada a efeito após o fechamento da prescrição aquisitiva.

Asseveram que os fatos extintivos ao direito dos autores, como a abertura de sucessão, notificação após 11 anos da prescrição aquisitiva, inadimplemento contratual e oposição do titular de domínio após 2 anos não têm o condão de invalidar o direito invocado pelo apelante.

Destacam que não se pode considerar como óbices a procedência do pedido, o inadimplemento contratual discutido em ação autônoma ou a oposição tardia do proprietário em razão da abertura da sucessão.

O espólio de Nadir da Silva Orozco Alvarez apresentou contrarrazões, às fls. 447/457.

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo, posto serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

No que diz respeito à preliminar de cerceamento de defesa arguido pela parte apelante, razão não assiste a ela.

Ao analisar o Art. 370 do Código de Processo Civil, leciona Theotônio Negrão que “Sendo o julgador destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização” (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, São Paulo, Saraiva, 2016, pág. 440).

Neste sentido,

“Cabe ao magistrado verificar a existência de provas suficientes nos autos para ensejar o julgamento antecipado

da lide e indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, conforme o princípio do livre convencimento do julgador” (AgRg no AREsp. nº 723.568 MS, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Marco Buzzi, DJ de 16/02/16, pág. 185).

Com efeito, cabe ao Juízo Singular identificar a necessidade da produção de novas provas, sendo certo que somente o fará em caso de imprescindibilidade à formação de sua convicção.

Assim, agiu corretamente o Juízo *a quo* ao julgar a lide por entender a desnecessidade de dilação probatória. As provas produzidas pelas partes eram suficientes para a devida solução do mérito, sendo prescindível a produção de quaisquer outras provas para a resolução do caso *sub judice*.

Neste sentido:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO URBANO. NÃO PROVIMENTO. I. Caso em Exame Ação de usucapião urbano em que a autora alega posse mansa e pacífica de imóvel por mais de 15 anos, sem oposição, com "animus domini". Réus contestam, alegando que a posse é precária, decorrente de comodato verbal, e pedem reintegração de posse em sede de reconvenção. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) se a posse exercida pela autora configura usucapião, considerando a alegação de comodato verbal pelos réus, seus sogros e (ii) se há cerceamento de defesa e revelia dos réus. III. Razões de Decidir 3. Não houve cerceamento de defesa, pois os documentos nos autos são suficientes para o julgamento. 4. A revelia dos réus não implica procedência automática da demanda, devendo ser analisadas as provas produzidas. A posse da autora é caracterizada como precária, por mera permissão dos proprietários, sem "animus domini". IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse precária, por mera permissão, não é apta a gerar o direito à usucapião, e por consequência, o pedido reconvenicional de reintegração de posse merece acolhida, não sendo medida desproporcional 2. A revelia não implica procedência automática da demanda. 3. Não houve cerceamento de defesa, pois a prova documental é suficiente para o julgamento do mérito.

(TJSP; Apelação Cível 1026206-22.2019.8.26.0114; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro:

02/04/2025)

No mais, a preliminar de falta de interesse de agir do Espólio, também, deve ser afastada.

O interesse do espólio é evidente e legítimo, pois visa assegurar a proteção de seu direito de propriedade e impedir a aquisição do imóvel por meio de usucapião.

Ademais, como bem salientou a MMa. Juíza de Direito, na sentença, “a cognição nestes autos difere substancialmente daquela nos autos da ação de execução de título extrajudicial, tendo objetos mediatos e imediatos completamente diferentes: enquanto nestes a tutela é declaratória do preenchimento dos requisitos da usucapião; naqueles é condenatória, referente ao pagamento de valores supostamente certos, líquidos e exigíveis”.

Passo ao exame da questão de mérito.

Trata-se de ação de usucapião de imóvel residencial proposta com fundamento no art. 1.238 do Código Civil aduzindo, em apertada síntese, que os apelantes utilizam o imóvel para sua moradia há quase 13 anos, com a aquisição em novembro de 2011 (fls. 23/26), com *animus domini*, com a posse mansa e pacífica desde então, sem oposição de quem quer que seja (fls. 40/41), atraindo, no caso, o benefício de diminuição do prazo para 10 anos em seu favor, conforme disposto no § único do art. 1.238 do Código Civil

Infere-se dos autos que os autores e Nadyr da Silva Orozco Alvares, já falecida, firmaram compromisso de compra e venda do imóvel, objeto da demanda, conforme contrato datada de 25/11/2011, cuja aquisição do imóvel se deu de maneira onerosa, comprometendo-se os autores efetuarem o pagamento da quantia de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) a título de sinal e o restante, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) até 45 (quarenta e cinco) dias após a expedição do competente alvará judicial, tendo em vista que a vendedora, a Sra. Nadyr, encontrava-se interdita.

realização da avaliação judicial requerida pelo d. Ministério Público, e consequentemente a ação de interdição converteu-se em inventário judicial.

Após longo processo de inventário, o alvará judicial para quitação e transferência do imóvel em questão foi expedido, em 28/03/2023.

Na tentativa de contato com os autores, o Espólio foi surpreendido com a negativa de quitação e a informação da distribuição da presente usucapião.

Pois bem.

O recurso de apelação não deve ser provido.

Os autores ao celebrarem o contrato estavam cientes da necessidade de aguardar a expedição de alvará judicial.

A demora para a expedição do alvará judicial não seu deu por culpa ou inatividade da vendedora e, posteriormente, do espólio.

É conhecimento notório que o processo de inventário, devido a sua complexidade, tem trâmite muito demorado.

Assim, deve-se reconhecer a precariedade da posse pelos autores, o que efetivamente afasta o *animus domini* alegado na exordial. Os autores sabiam da precariedade de sua posse, pelo que derruído fica a usucapião pretendida.

Ademais, é cediço que a condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com *ad usucapionem* e o compromisso como justo título, o que é exigido pela legislação.

Em outras palavras, a posse exigida para declaração da usucapião é aquela com ânimo de dono, mas a exercida pelos recorrentes não é qualificada com *animus domini*, por decorrer de compromisso de compra e venda, não sendo a usucapião a forma correta de regularização de transmissão da propriedade.

Novamente, como bem salientou a MM. Juíza de Direito “os suplicantes atuam em contrariedade com a boa-fé e buscam a jurisdição como ferramenta para se esquivarem das obrigações voluntariamente contraídas”.

Por fim, o fato das contas de consumo estarem no nome dos autores em nada altera as conclusões supramencionadas, uma vez que eles tinham plena ciência de que residiam no imóvel por força do compromisso de compra e venda.

Portanto, os autores não têm direito à usucapião do imóvel.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana. Insurgência dos Autores. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar o atendimento dos requisitos da usucapião, especialmente pela condição de promissários compradores dos Autores. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Os Apelantes eram compromissários compradores do imóvel, de sorte que são meros possuidores diretos dependentes da posse indireta do promitente vendedor. 4. A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com ad usucapionem, e o compromisso como justo título. 5. Usucapião não configurada. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: "A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com ad usucapionem." Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível: 1072083-90.2020.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; em 20/09/2024 TJSP; Apelação Cível: 1000280-96.2020.8.26.0601; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; em 08/08/2024 TJSP; Apelação Cível 1010212-28.2021.8.26.0099; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 14/05/2024 TJSP; Apelação Cível 1000861-49.2020.8.26.0266; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; em 03/04/2024 TJSP; Apelação Cível 1000106-20.2023.8.26.0266; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 20/02/2024. (TJSP; Apelação Cível 1012932-67.2018.8.26.0100; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)

USUCAPIÃO - CONTRATOS NÃO CUMPRIDOS
-POSSE APONTADA INÁBIL PARA CONFIGURAÇÃO
DO INSTITUTO - "ANIMUS DOMINI" NÃO
COMPROVADO - SENTENÇA CONFIRMADA - APELO
DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1110801-59.2020.8.26.0100;
Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de
Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros
Públicos; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de
Registro: 31/03/2025).

Afastado o *animus domini*, desnecessária a análise da validade da notificação como meio para interromper a prescrição aquisitiva da usucapião.

Destarte, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em razão da interposição do recurso, com apresentação de contrarrazões da apelada, levando em conta o trabalho adicional realizado, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 20% do valor da causa, observada a gratuidade.

COELHO MENDES

Relator