



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009217-46.2021.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes GETÚLIO BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA) e MERSINA SANTOS BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SEGUNDO HERNANDES SANCHES (ESPÓLIO), JOSÉ CLÁUDIO HERNANDES (INVENTARIANTE), FÁBIO ANDRADE CÂMARA DA COSTA, GILMARA SILVEIRA, ALEXANDRE FERNANDES GOES e CLAUDETE QUEIROZ GOES.

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), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.181

Apelação Cível nº: 1009217-46.2021

Comarca: Suzano - 4ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 100921746/2021

Aptes.: Getúlio Barbosa e outra

Apdos.: Segundo Hernandez Sanches (Espólio) e outros

EMENTA

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Decreto de improcedência – Inconformismo – Não acolhimento – Incontrovertida a existência de relação inicial de arrendamento celebrado entre o filho dos autores e os então titulares do domínio (que, por seu turno, manejaram ação de despejo, julgada procedente) – Ausência de "*animus domini*" – Inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva – Precedentes, inclusive desta Câmara -- Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Usucapião Extraordinário, julgada improcedente, impondo aos autores o pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária fixada em 15% sobre o valor atualizado da causa, ressalva à gratuidade.

Embargos de declaração às fls. 1.661/1.664, rejeitados pela r. decisão de fls. 1.725/1.726.

Apelam os vencidos (fls. 1.707/1.722). Preliminarmente, arguem nulidade da r. sentença, diante da ocorrência de cerceamento de defesa e pela necessidade de dilação probatória, além da necessidade de suspensão do feito, diante da existência de prejudicialidade externa, diante da discussão da propriedade em demanda anulatória de sentença arbitral.

Prosseguem os recorrentes apontando simulações contratuais por parte dos apelados, tendentes a desconstituir a legalidade da posse exercida pelo grupo familiar dos autores, acrescentando que o

imóvel objeto da ação de despejo, diz respeito a área vizinha.

Em vista do explanado, aguardam o provimento recursal, com o acolhimento da preliminar ou pelo decreto de procedência.

Contrarrazões às fls. 1.729/1.744.

É o relatório.

De início, recebo o apelo, no duplo efeito, na forma do art. 1.012 do CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do art. 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso não comporta provimento.

Em cerceamento de defesa não se há falar, haja vista a desnecessidade de dilação probatória para deslinde da controvérsia.

Igualmente descabe cogitar na suspensão do feito, eis que ausente a apontada prejudicialidade externa. Aliás, neste particular, inovam os recorrentes nas razões recursais, além de fazerem referência a imóvel estranho àquele objeto da prescrição aquisitiva.

Superadas tais arguições, pesem os reclamos dos recorrentes, reputo correta a r. sentença recorrida ao decretar a improcedência da ação de usucapião por eles ajuizada.

Com efeito, da narrativa da exordial, extrai-se que sustentam a ocupação do imóvel ali descrito por aproximadamente três décadas.

Entretanto, o que se verifica dos autos é uma verdadeira sucessão de demandas movidas em desfavor do grupo familiar dos recorrentes.

A isso se some que os próprios demandantes juntam aos autos contrato de locação firmado com os antigos titulares do

domínio que, por seu turno, foram vencedores em ação de despejo (fls. 261/266) e, ainda, improcedente a oposição lá manejada pelos ora apelantes.

Destarte, tendo em vista que a ocupação deu-se em virtude de relação locatícia, ausente o *animus domini* e, bem assim de posse "*ad usucapionem*".

A situação versada demonstra a existência de posse imprópria, porque exercida em nome alheio e, portanto, não passível de gerar prescrição aquisitiva, diante de sua precariedade.

Sobre o mesmo tema, BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, na Obra "Tratado de Usucapião", Editora Saraiva, 1992, págs. 639/640, observa que:

“Como vista no referente à posse precária, inexistente o ânimo, porque a precariedade nunca cessa e jamais produzirá efeitos jurídicos àquele que a mantém em nome de terceiro "*detentio alieno nomine*" -, como no caso do locatário, do depositário, do comodatário, do agregado, do abegão, do arrendatário etc. O conhecimento do domínio faz com que a posse seja exercida sem "*animus domini*". Enfim, não tem posse "*ad usucapionem*", por faltar o "*animus domini*", aquelas pessoas jungidas por um contrato e ainda quando tenham ciência do exercício da posse para terceiro.”

Tais ensinamentos não divergem do posicionamento jurisprudencial acerca da matéria. Confirma-se, nesse particular, o julgado extraído dos autos da Apelação Cível nº. 250.835-1, da 7ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, que teve como Relator o Desembargador LEITE CINTRA (publicado na JTJ-LEX 192/158), a

saber:

“Usucapião Extraordinário - Requisitos - *"Animus domini"* - Falta - Caráter precário da posse a título de comodato - Mera detenção do imóvel que não leva à prescrição aquisitiva - Ação improcedente - Recurso não provido.

O simples detentor, ao contrário, tem consciência de estar a serviço da posse de outrem, e de que os poderes que exerce não são seus, mas alheios, ou de achar-se à mercê da vontade do possuidor no respeitante à continuidade ou não da detenção.”

No mesmo sentido e direção, o posicionamento desta Turma Julgadora, destacando-se a ementa extraída da Apelação Cível nº. 0043732-71.2013, desta Relatoria que bem se amolda ao caso concreto:

“EMENTA - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Autora que busca o reconhecimento da prescrição aquisitiva relativa ao imóvel que ocupa, segundo a inicial, desde o ano de 1995 - Decreto de improcedência - Exordial admite que a posse do imóvel exercida teve início mediante locação, depois transmutada em comodato verbal (e portanto, com a permissão da então proprietária/possuidora) - Mera tolerância do titular do domínio - Ausência de *"animus domini"* Inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Precedentes - Sentença mantida - Recurso improvido.”

Igualmente desta 8ª Câmara e mais recente, a ementa do seguinte julgado:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Improcedência decretada - Pretensão à reforma manifestada pelo

requerente - Descabimento - Posse derivada de contrato de locação - Falta de "*animus domini*", requisito essencial - Na posse precária, inexistente o ânimo, porque a precariedade nunca cessa e jamais produzirá efeitos jurídicos àquele que a mantém em nome de terceiro - Pagamento de contas de consumo de água e luz decorre do benefício em favor daquele que ocupa o imóvel, não se tratando de despesa afeta ao proprietário do bem e sim daquele que usufrui dos benefícios em questão - Ausência de *animus domini* inviabiliza a prescrição aquisitiva - Sentença confirmada — Honorários sucumbenciais devidos que devem majorados conforme previsão contida nos arts. 85 e 98, ambos do Código de Processo Civil, diante do trabalho adicional realizado em grau recursal - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1039719-02.2019.8.26.0100; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 30/5/2023; Data de Registro: 30/5/2023)."

Fica, pois, mantida a r. sentença guerreada, por seus próprios e bem deduzidos fundamentos.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator