



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003036-79.2010.8.26.0655, da Comarca de Várzea Paulista, em que são apelantes SANDRA REGINA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), LILIANE DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), RAYDSON DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA) e VITÓRIA CARLA DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MEMPHIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. (REVEL) e MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº: 0003036-79.2010.8.26.0655

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelantes: SANDRA REGINA DA SILVA, LILIANE DE ALMEIDA, RAYDSON DE ALMEIDA e VITÓRIA CARLA DE ALMEIDA

Apelados: MEMPHIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. (REVEL) e MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA.

Comarca: Várzea Paulista

Voto nº: 534

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

A parte autora alega posse mansa e pacífica de um terreno na Quadra B, número 3, Jardim Boa Vista, Várzea Paulista, por mais de 15 anos, sem oposição, pleiteando a declaração de usucapião para Registro de propriedade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para a concessão da usucapião, especialmente a posse contínua e com *animus domini*, considerando a divergência de metragem e a alegação de avanço sobre área pública.

III. Razões de Decidir

3. A análise pericial constatou que o imóvel possui área maior do que a pleiteada, com diferença de 10,2 m², sendo parte alegadamente de domínio público. 4. Não foram comprovados os requisitos de posse contínua e *animus domini*, pois a documentação apresentada é insuficiente e não há evidências de benfeitorias realizadas pela autora ou introdução de acessões no imóvel. Vizinhança, inquirida pelo *expert*, deu conta de que o bem encontra-se desocupado e desprovido de cuidados. Autora trata-se de pessoa desconhecida no local.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Em que pese a possibilidade do deferimento de usucapião da área privada, excluindo-se a pequena parte que é de domínio público, o instituto exige posse contínua, pacífica e com *animus domini*, requisitos não comprovados no caso concreto, o que impede a concessão do pedido.

Trata-se de ação de usucapião, em que a parte autora sustenta, em

síntese, que é possuidora de um terreno na Quadra B, número 3, localizado no Jardim Boa Vista, Perímetro Urbano de Várzea Paulista. Aduz, nesse sentido, que a posse constitui-se como mansa e pacífica, continua e ininterrupta por mais de 15 (quinze) anos, sem oposição, com a presença de “animus domini”. Dessa forma, pleiteia a procedência da ação, para a consequente averbação do registro da propriedade na matrícula do imóvel.

Citação da requerida (fls. 91), não tendo ofertado contestação no prazo legal.

Confrontantes e terceiros interessados foram citados pessoalmente e por edital, não havendo manifestação no prazo legal.

Determinada a produção de prova pericial (fls. 124).

Laudo pericial a fls. 196/215.

Manifestação do Município (fls. 241/244), requerendo a improcedência do feito, uma vez que o lote possui área maior e medidas laterais divergentes da planta de loteamento aprovada, configurando avanço sobre área pública.

Manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, não possuindo interesse no feito (fls. 258).

Complementação do laudo pericial (fls. 264).

Não houve manifestação da Fazenda Nacional.

Sobreveio, então, sentença (fls. 272/276), julgando improcedente o feito.

Insurgência da parte autora (fls. 279/284), postulando a reforma da r. sentença, para que seja declarada procedente a pretensão aquisitiva da área pleiteada de 265, 25 m², excluindo-se a área excedente pertencente à municipalidade.

Houve contrarrazões (fls. 287/290).

Recurso tempestivo e sem preparo, uma vez que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, consigno que a controvérsia, a princípio, gira em torno da metragem do imóvel. Na análise pericial (fls. 198), constatou-se que o bem possui uma área de 275,45 m², ao passo que o pleito inicial abrangia a área de 265,25 m², corroborado pela matrícula do imóvel (fls. 16), ou seja, uma diferença de 10,2 m².

Impugna o Município de Várzea Paulista, nesse contexto, a área excedente, indicando tratar de domínio público.

Ora, embora exista óbice ao pleito de usucapião no que tange a bens públicos, fato é que nada impede a concessão do instituto na área privada.

Nesse ponto, já decidiu este E. Tribunal:

Usucapião extraordinária. Exercício da posse direta sobre o imóvel há aproximadamente 30 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta. Presença dos requisitos da usucapião previstos no art. 1.238 do Código Civil. Prova técnica constatou que houve invasão de área pública de 6,01m² do total do terreno, que tem 1.345,82m². Ausência de oposição do órgão competente e sem interferir no tráfego ou locomoção. Irregularidade sanável, que não obsta o reconhecimento da usucapião na parte da área que não é de domínio público. Apelo provido. (TJSP; Apelação Cível 1008870-55.2016.8.26.0099; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2021; Data de Registro: 22/11/2021)

Contudo, em que pese tal fato, não restaram caracterizados os requisitos da usucapião contidos no art. 1238, CC.

Com efeito, alega a parte autora posse mansa e pacífica, continua e ininterrupta por mais de 15 (quinze) anos, sem oposição, com a presença de “animus

domini”, de um terreno na Quadra B, número 3, localizado no Jardim Boa Vista, Perímetro Urbano de Várzea Paulista.

Nesse diapasão, o já mencionado art. 1238, CC assim dispõe:

“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.”.

Dessa forma, para que seja reconhecida a usucapião, como é cediço, juntamente com o lapso temporal e a inexistência de qualquer oposição, a posse com ânimo de dono é requisito essencial para a configuração, sendo insuficiente a mera ocupação ou detenção do bem.

Nesse sentido, entendimento do C. STJ:

“Assim, há três requisitos principais: lapso temporal, inexistência de oposição e animus domini. Em relação a esse último requisito, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso, porque a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de posse ad usucapionem). (AgInt no AREsp nº 2.306.673/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 02.9.2024, DJe de 04.9.2024) animus domini, sendo dispensáveis a boa-fé ou justo título, ou seja, para a usucapião extraordinária, basta que a posse seja

contínua e incontestada.

No caso dos autos, verifica-se que não houve qualquer oposição por parte dos confrontantes no que tange à área objeto da ação, tampouco pelo réu que, devidamente citado, deixou transcorrer *in albis* o prazo para oferta de contestação.

Ocorre que, em que pese a ausência de oposição, o lapso temporal não restou demonstrado, pois juntados aos autos a fls. 22/28 apenas alguns comprovantes de IPTU e termo de confissão de dívida datados da década de 2000, os quais, por si sós, não demonstram a posse contínua e ininterrupta, já que não juntados documentos mais recentes que atestem pagamentos de tributos.

Ademais, não há elementos concretos que apontem que há posse com ânimo de dono, fato que pode ser comprovado pelo laudo pericial acostado a fls. 196/212.

Com efeito, a respeito desta questão, merecem destaque os seguintes trechos do laudo pericial:

“Em conversa com vizinhança, informaram que há aproximadamente 18/20 anos, esta edificação encontra-se no local, onde reside Sr Adelmo com sua mãe, indagado ocupante do lote, Sr Adelmo, mesmo informou que adquiriu lote aproximadamente 19 anos, porém se negou apresentar documentos comprobatórios, que segundo ele, está tudo em sua posse”

“Item 5: esclarecer, coletando informações na circuvizinhança, como exercida posso (posse direta ou indireta);

Resposta: Segundo Sra. Andrea, residente na mesma Rua, nº 55, 20 anos, há tempos não aparece ninguém

para ver lote, nem para limpa-lo”

“Em conversa com Sra Suzana, residente na mesma Rua, nº 60, reside 18 anos, mesma desconhece proprietário do lote, *nunca viu no local*”

“Sra Ana Zilda, residente na mesma Rua, nº 48, 22 anos, também disse que *não conhece proprietário do lote, somente antigo proprietário, segundo ela, era Sr Hilário.*”

“Enfim, indagando Sra Mirim, residente na mesma rua 23 anos, no Nº 210, conhecia o ex-proprietário, que somente sabe dizer que era irmão do dono da loja Urbano em Várzea Paulista, desconhece proprietário atual.”

“Se observa nas conversas com vizinhança que *ninguém conhece atual proprietário.*”

“O lote *possui uma edificação dentro das suas divisas, de 142,12m de área construída, sendo que está área não foi edificada pela autora*, segundo informações de vizinhos do ocupante, foi edificado pelo mesmo aproximadamente 19 anos.”

Inequívoca, portanto, a ausência do requisito de *animus domini*, pois não há notícias de realização de benfeitorias ou introdução de acessões pela autora; ao contrário, dos elementos produzidos depreende-se que a área lá edificada não foi construída pela autora.

Além disso, a vizinha Andreia relata que “há tempos não aparece ninguém para ver o lote, nem para limpá-lo” bem como todos os vizinhos

desconhecem o atual proprietário.

Pontue-se, ainda, o relato do perito de que o Sr. Adelmo “adquiriu o lote aproximadamente há 19 anos, porém se negou apresentar documentos comprobatórios, que segundo ele, está tudo em sua posse”, o que revela controvérsia sobre a área.

Diante de tal quadro, inviável a procedência da pretensão de usucapião. Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal Justiça:

Usucapião extraordinária. Requisitos autorizadores ao reconhecimento da prescrição aquisitiva que não restaram demonstrados. Conjunto probatório que não comprovou o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com "animus domini" pelo lapso temporal necessário ao reconhecimento do domínio. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1114594-74.2018.8.26.0100; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 24/04/2025; Data de Registro: 24/04/2025)

Apelação Cível. Ação de Usucapião Extraordinária. Requisitos legais para a configuração da posse. Prazo de 15 anos. Inteligência do artigo 1.238 do Código Civil. Ausência de comprovação da posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini durante o período necessário. Documentação insuficiente. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1030399-59.2018.8.26.0100; Relator (a): Marcello do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/04/2025; Data de Registro: 22/04/2025)

Destarte, reitere-se, em que pese haver a possibilidade de reconhecer a prescrição aquisitiva da área privada, excluindo-se a área pública, fato é que ante as circunstâncias apresentadas e as evidências carreadas aos autos, a improcedência deve ser mantida, mas pelos motivos supramencionados.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto pela parte autora e, por consequência, majoro os honorários advocatícios a 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC, observada a gratuidade outrora concedida.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR