



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407294

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028476-46.2015.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes JOÃO PIRES DE QUEIROZ (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e JEISSE CRISTINA DE OLIVEIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados CÉLIO JOAQUIM MENDONÇA DA SILVA, CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA (POR CURADOR) e MARIA APARECIDA DA SILVA, (POR CURADOR).

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) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25834

Apelação n. 1028476-46.2015.8.26.0506

Origem: 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto

Juiz: Dr. Armenio Gomes Duarte Neto

Apelantes: JOÃO PIRES DE QUEIROZ e JEISSE CRISTINA DE OLIVEIRA

Apelado: CÉLIO JOAQUIM MENDONÇA DA SILVA; CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA e MARIA APARECIDA DA SILVA

USUCAPIÃO - Autores que pretendem regularizar a titularidade do imóvel em que residem, fundada na posse mansa, contínua e com *animus domini*, desde 2004 – Ingresso nos autos, de terceiro interessado, alegando ter adquirido o imóvel em 2009, por meio de compromisso de compra e venda celebrado com o titular de domínio, permitindo que os autores ali morassem, por razões de dificuldades financeiras – Sentença de improcedência – Recurso dos autores – Não acolhimento – Autores que, além de não esclarecerem a que título se deu a ocupação, juntaram com a inicial apenas algumas contas de água pagas de 2007, afastando a alegação da posse anterior a essa data – Débitos das contas de consumo do imóvel e dos impostos prediais no período da posse dos autores que, ademais, foram quitados pelo adquirente do imóvel, demonstrando que os autores sequer tiveram interesse em regularizar a situação tributária do imóvel – Prova oral que corroborou a versão do adquirente, no sentido de que houve a mera permissão para que os autores residissem no imóvel, o afasta o *animus domini* necessário para assegurar o direito à prescrição aquisitiva - Art. 1.208 do Código Civil – Sentença mantida na íntegra, porquanto não preenchidos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião - Honorários recursais devidos - **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por JOÃO PIRES DE QUEIROZ e JEISSE CRISTINA DE OLIVEIRA em face de CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, objetivando a declaração de usucapião sobre imóvel residencial urbano, fundada na posse mansa, ininterrupta, sem oposição e com *animus domini*, por mais de dez anos.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, com base na prova de que os autores ocupam o imóvel por mera permissão do proprietário. Pela sucumbência, os autores deverão arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade (fls. 647/651).

Apelam os autores, sustentando em síntese, que a sentença desconsiderou os documentos juntados, especialmente as contas de água, inclusive solicitando a remissão dos débitos, de forma que assumiram a responsabilidade como se donos fossem, antes da suposta aquisição do imóvel pelo apelado (Célio). Afirmam que os depoimentos das testemunhas foram inconsistentes e contrariam a prova documental, de que a posse é anterior à alegada aquisição.

Destacam que, ao longo dos anos, nunca houve qualquer medida para a retomada da posse e que o pagamento do IPTU não constituiu prova da propriedade. Além disso, alertam que a prova do pagamento pelo apelado foi realizada de forma extemporânea, criando a falsa impressão de propriedade. Ao final, postulam a reforma da sentença, com a procedência do pedido inicial, ou a realização de nova instrução probatória (fls. 655/659).

Recurso processado e respondido a fls. 667/672, por Carlos Alberto de Almeida e Maria Aparecida da Silva, ambos representados por Curador Especial.

É o relatório.

Depreende-se da narrativa inicial, que, desde 2004, os autores exercem a posse sobre o imóvel residencial urbano, localizado na Rua Tabatinga nº 2156, Comarca de Ribeirão Preto/SP. Alegam que a posse é exercida de forma mansa, ininterrupta e sem oposição, com *animus domini*, pagando todas as taxas e impostos, além das contas de consumo.

O imóvel é objeto da matrícula nº 62.311 do 1º C.R.I. local e tem como proprietário o réu CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA (fl. 10).

No curso do processo, ingressou nos autos, CÉLIO JOAQUIM MENDONÇA DA SILVA, como terceiro interessado, alegando ser o verdadeiro proprietário do imóvel e, portanto, Carlos Alberto seria parte passiva ilegítima. Sustentou ter adquirido o imóvel e permitiu a permanência dos autores, por “questão humanitária”, porque passavam por dificuldades financeiras. Requereu a improcedência do pedido inicial, além da desocupação do imóvel com urgência, alegando necessidade para uso pessoal (fls. 153/159).

Para comprovar a aquisição, juntou o instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado em 11/03/2009, pelo valor de R\$ 20.000,00 (fls. 161/162). O documento de fl. 237 comprova a transferência bancária no valor de R\$ 19.000,00, em 12/03/2009.

Após a especificação de provas, foi determinada a realização de perícia. O laudo está juntado a fls. 539/561. Ato contínuo, a r. decisão de fls. 580/581, fixou como pontos controvertidos: “a) a existência de posse *ad usucapionem* do imóvel por cinco anos ininterruptamente e sem oposição; b) a sua utilização para a moradia ou família da parte autora; c) não ser a parte autora proprietária de outro imóvel urbano ou rural”. Para comprovação de tais pontos, foi realizada audiência de instrução, em que colhida a prova oral.

Não obstante os argumentos dos autores, o recurso não comporta acolhimento.

Com efeito, constituem requisitos para o reconhecimento da usucapião, a posse e o lapso temporal. Somado a isso, é necessário demonstrar que a posse tenha sido contínua, ou seja, sem interrupção, mansa e pacífica, e com *animus domini*, que consiste na pública demonstração de que o postulante possua a coisa como sua, como se proprietário fosse.

No caso, a posse dos autores sobre a parte dos fundos e a parte superior do imóvel é incontroversa. Todavia, não esclareceram a que título se deu a ocupação, limitando-se a alegar que desde 2004 exercem a posse, embora tenham juntado apenas a segunda via de uma conta de água paga,

emitida em 10/10/2007 (fl. 12).

Além disso, pelo que se percebe do documento de fl. 16, nenhuma conta de consumo de água foi paga nos anos de 2005, 2006 e 2007, o que retira a credibilidade da alegação inicial em relação ao início da posse dos autores sobre o imóvel. Na mesma linha, a fl. 17, o documento emitido em 09/10/2012, demonstra a existência de débitos de 2011 e 2012.

Por outro lado, ao ingressar nos autos como terceiro interessado, Célio Joaquim Mendonça da Silva, apresentou o compromisso de venda e compra firmado com o titular de domínio em 11/03/2009, bem como o pagamento das despesas em aberto, tanto das contas de água, incluindo as relacionadas como devidas, juntadas com a petição inicial, bem como dos impostos prediais.

Dito isso, a posse exercida pelos autores não se reveste de juridicidade suficiente para lhes garantir a declaração de usucapião, em razão da sua precariedade. Isto porque, como dito, não há prova documental suficiente para demonstrar que a posse era exercida com *animus domini*.

Veja-se que os autores apresentaram apenas quatro contas de consumo de água pagas, em contrapartida às dezenas de contas pagas pelo adquirente ao longo dos anos em que os autores estiveram na posse do imóvel e deixaram as contas em aberto, como se verifica dos documentos acostados com a contestação. Anote-se que as contas juntadas pelos autores a fls. 455/489 são posteriores ao ajuizamento da ação.

Por isso, ao contrário do que entendem os autores, o comportamento de quem entende ser proprietário também exige a satisfação do ônus advindo da ocupação. Ou seja, os autores sequer tiveram interesse em regularizar a situação tributária do imóvel no período em que alegam estar na posse do bem, o afasta o *animus domini* necessário para assegurar o direito à prescrição aquisitiva.

E se a prova documental corroborou a versão do

terceiro, adquirente do imóvel, a prova oral, na mesma linha, não favoreceu o autor.

A testemunha dos autores, *Suzana Ferreira de Jesus* disse conhecer o autor (João) e sabe onde ele mora, porque o pai do filho da depoente mora no mesmo local (*min 1:00*). Disse que o autor (João) mora sozinho, pois sua esposa foi embora de casa. Não sabe em nome de quem está a casa nem se o autor paga aluguel (*min 1:30*). Acredita que é o autor quem pagas as despesas da casa, porque mora lá há muito tempo (*min 1:40*). Nunca entrou na casa, mas afirmou que o autor está na casa há 20 anos (*min 01:55*). Disse, por fim, que nunca soube que alguém tivesse ido incomodar a moradia do autor (*min 02:02*).

Carlos Alberto Rodrigues conhece Célio porque há um tempo alugou dele o salão que fica na parte da frente do imóvel (*min 00:20*). Reconheceu o autor (João) como morador da casa dos fundos, alegando que na ocasião, em 2009, ele não tinha onde ficar e então, Célio deixou que ali ele fosse morar (*min 00:40*). Não sabe se ele pagava aluguel (*min 1:05*). Disse que chegou a questionar Célio sobre ter “um cidadão morando na casa” (sic), ao que Célio respondeu: “eu que deixei ele ficar” (sic) (*min 1:55*). Questionado pelo advogado da parte, reforçou que foi o próprio Célio, na ocasião em que ele (depoente) alugava o salão, que lhe confirmou que deixou o autor morar lá (*min 2:50*). E afirmou que João não morava ali antes de Célio comprar o imóvel (*min 3:15*).

Ailton Martins Rosa disse não conhecer o autor (João) nem Célio (*min 00:13*). Conhece o imóvel, porque, quando estava à venda, queria comprá-lo, mas desistiu, porque estava alugado para uma igreja (*min 00:27*). Quando procurou novamente o proprietário, soube por ele que o imóvel já havia sido vendido para Célio (*min 00:45*), e que a venda ocorreu, pelo que se lembra, em 2008/2009 (*min 1:16*). Não soube dizer se, após a venda, a casa ficou vazia ou se mora alguém, porque não tinha contato com Célio (*min 1:25*).

Como se vê, além do compromisso de venda e compra, as testemunhas corroboraram que o imóvel foi adquirido por Célio. A posse dos autores, de igual modo, não foi afastada pela prova oral, mas a versão

do adquirente, de que a ocupação se deu por mera permissão, restou cabalmente demonstrada.

Ademais, ainda que o compromisso não tenha sido levado a registro, é certo que ele prevalece sobre a posse do autor, sobretudo porque, como bem ressaltado pelo magistrado sentenciante, *“quem se comporta como proprietário é Célio, que paga as despesas propter rem, tem o contrato de compra e venda com firmas reconhecidas no ano de 2009 e já locou o salão da parte de baixo da casa por uma testemunha.”*

E, se houve mera liberalidade para que os autores permanecessem no imóvel, essa posse não se reveste das características necessárias para o reconhecimento da usucapião, pois o ânimo de dono não pode ser chancelado com a mera alegação da parte, sem prova suficiente dos requisitos para tanto.

Além disso, nos termos do art. 1.208 do Código Civil, *“Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.”*

Por fim, a título de nota, o terceiro interessado Célio noticiou que os autores ingressaram com ação de reintegração de posse (autos nº 1002593-63.2016.8.26.0506), alegando esbulho da parte frontal do imóvel. Após a instrução, a sentença lá proferida foi de improcedência, mantida pela 20ª Câmara de Direito Privado, por v. Acórdão transitado em julgado em 28/06/2019.

Em conclusão, os apelantes não apresentaram argumentos capazes de infirmar o fundamento da r. sentença, que fica mantida como proferida. Ficam os honorários em favor do patrono da parte contrária majorados para 15% sobre o valor atualizado da causa, considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora