



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1123616-88.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROBERTA APARECIDA LIMA, é apelado AMAURY DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SCHMITT CORRÊA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 1123616-88.2020.8.26.0100

Apelante: Roberta Aparecida Lima

Apelado: Amaury da Silva

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.346

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Preliminar de cerceamento de defesa. Não verificado. Pretensão do autor de adquirir a propriedade do bem imóvel usucapiendo, ante o falecimento de sua companheira falecida em 2004. Requisitos legais, previstos no caput do art. 1.238 do Código Civil, para a usucapião na modalidade extraordinária, preenchidos. Sentença de procedência que conferiu a correta solução à lide, devendo ser confirmada. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 358/365, cujo relatório adoto, proferida nos autos da ação de usucapião, na modalidade extraordinária, ajuizada por Amaury da Silva em face da contestante Roberta Aparecida Lima, que julgou procedente o pedido, para “*declarar o domínio de Amaury da Silva sobre o imóvel usucapiendo, melhor descrito em fl. 87, como informado pelo CRI em fl. 196, servindo esta sentença como mandado. Em razão da sucumbência experimentada, condeno a contestante Roberta ao pagamento das custas e despesas processuais atualizadas monetariamente desde a data do desembolso segundo a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o artigo 523, do Código de Processo Civil, bem como honorários advocatícios ao advogado da parte autora, arbitrados no patamar de 10% sobre o valor atualizado da causa (...)*”

Contra a r. sentença foram opostos embargos de declaração pela contestante (fls. 368/371), bem como pelo autor às fls. 386/389, os quais foram rejeitados (fls. 390/391).

Inconformada, recorre a contestante (fls. 397/404), aduzindo, em síntese, que houve cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide e a indicação de testemunha. Argumenta que não restou demonstrado nos autos o *animus domini* do apelado em relação ao imóvel, pois não basta apenas o lapso temporal. Alega que o apelado não comprovou o pagamento de impostos, benfeitorias ou qualquer outro ato que demonstrasse o ânimo de ser o dono. Logo, a sentença deve ser anulada para que o juízo de origem esclareça quais os elementos de prova foram apresentados para formar seu convencimento e a procedência da ação. No mérito, afirma que o apelado era cunhado de seus pais, os quais cederam o imóvel em comodato verbal as suas tias Serafina e Sebastiana, pois não possuíam moradia própria. Entretanto, em meados de 1990 o apelado passou a viver no imóvel em razão da união estável com sua tia Serafina, a qual faleceu no ano de 2004. Alega que sua genitora faleceu no ano de 2015 e a administração do imóvel permaneceu sendo dela, conforme comprova o IPTU em seu nome. Informa que após o falecimento de sua genitora notificou o recorrido no ano de 2022 (fls. 319/320), o que comprova que não se manteve inerte. Pugna pelo acolhimento das preliminares arguidas para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para instrução processual, ou subsidiariamente, seja julgada improcedente a ação.

Recurso tempestivo e isento de preparo (fl. 405).

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 415/420).

É o relatório.

De início, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, haja vista que, ao juiz, destinatário da prova, incumbe o poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. Portanto, se a matéria, os documentos constantes dos autos permitiram ao MM Juízo *a quo* o julgamento da lide, por considerá-los suficientes aos elementos de convicção, nos termos do art. 355, I, do CPC, reputa-se que o

devido processo legal foi observado na íntegra.

Não obstante, verifica-se estar a sentença recorrida bem fundamentada nos elementos probatórios coligidos aos autos, de molde a não se constatar mácula capaz de infirmá-la nesse aspecto.

Superadas as questões preliminares, passo à análise do mérito.

O recurso não comporta provimento.

A r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, pois apurou com diligência a matéria objeto da controvérsia, não se vislumbrando motivos capazes de ensejar sua alteração.

A apelante pretende o afastamento do reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade, pretendida com base no *caput* do art. 1.238, do Código Civil, o qual estipula:

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.

Denota-se da leitura do dispositivo legal a necessidade de cumprimento de alguns requisitos para a usucapião na modalidade extraordinária, requisitos esses que, no caso em análise, foram devidamente preenchidos.

Isso porque, como bem fundamentou a r. sentença recorrida:

“(…) A contestante, por seu turno, alega que o comodato foi firmado verbalmente entre seus genitores e sua tia, sendo que, após o falecimento desta, em 02.04.2004, teria o autor permanecido no imóvel. A requerida ainda é categórica em afirmar que não havia qualquer relação negocial entre seus genitores e o autor, dizendo, inclusive, que a posse deste decorria exclusivamente da união estável que mantinha com sua tia.

(…)

No caso dos autos, a própria contestante informa que não havia qualquer relação entre o autor e os proprietários, tampouco em relação a ela própria. Segundo narra, o imóvel foi cedido exclusivamente às suas tias (Serafina Conceição dos Reis e Sebastiana Conceição dos Reis), 'uma vez que ambas não possuíam moradia'- fl. 294.

Com a morte de Serafina, o autor, então inaugurou uma posse nova, sem resistência da contestante em relação à ocupação do autor sobre o bem. O comodato ainda que verbal demanda o ajuste entre as partes. Não tem como se aceitar a tese de que a contestante deixou o autor na posse do imóvel, sem que esse soubesse deste ato de permissão. Uma nova relação sobre a propriedade foi estabelecida.

Veja que o requerimento de prova da contestante era para confirmar se o requerente construiu o imóvel para os pais da contestante, bem como, atestar em que condições o autor adentrou o imóvel usucapiendo, fatos esses que já estão devidamente estabelecidos nos autos, conforme fundamentação acima.

Além disso, a notificação de fls. 319/320 não é hábil a comprovar qualquer ajuste entre o autor e a contestante, considerando que o documento não está datado nem assinado pela requerida, tampouco foi acompanhado do respectivo instrumento de procuração, com poderes de representação conferidos ao patrono subscritor.

Mas, ainda que assim não fosse, pela contranotificação de fls. 321/323, é possível deduzir que se trata de documento recente, pelo menos de 2022, quando já completado o requisito temporal, para o reconhecimento da usucapião na modalidade requerida pelo autor.

Por tudo isso, extinto o contrato de comodato pelo falecimento da comodatária em 2004, a permanência de seu sucessor, no caso do autor, no imóvel, inaugurou uma nova posse, sem a precariedade

anterior do ato gratuito da titular de domínio.” (fls. 361/362)

Com efeito, não é possível se admitir que uma pessoa que reside num imóvel por um lapso temporal tão grande, conforme admite a própria apelante, que o apelado passou a residir no imóvel em razão da união estável com sua tia, a partir de meados de 1990 e sendo pedreiro de profissão, não fez nenhuma benfeitoria ou manutenção no imóvel onde fixou sua moradia, pois caso contrário o imóvel estaria em ruína. Ademais, não há que se falar em pagamento de impostos, pois a própria apelante admite que o imóvel era isento de pagamento de IPTU (fl. 318).

Noutro vértice, se confrontadas as datas de falecimento da sua tia no ano de 2004 e de sua genitora no ano de 2015, é possível verificar que mesmo passados 11 anos do falecimento de Serafina, irmã da proprietária Erothildes (supostamente administradora do imóvel como argumenta a apelante), o apelado permaneceu residindo no imóvel sem qualquer oposição quanto à posse, que se revelou mansa e pacífica.

Portanto, na hipótese em análise, devidamente preenchidos os requisitos legais, deve ser mantida a procedência da ação, ressaltando-se não se subsumir o caso às hipóteses de suspensão da prescrição previstas pelos arts. 197 a 201, do Código Civil.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso**, mantida, integralmente, a r. sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Majoro os honorários advocatícios de sucumbência para em 12% sobre o valor atualizado da causa, em desfavor dos apelantes, nos termos do §11 do art. 85 do CPC, observada a gratuidade processual concedida.

SCHMITT CORRÊA

Relator