



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000413018**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000736-33.2020.8.26.0185, da Comarca de Estrela D Oeste, em que são apelantes MARIANO REZENDE, VALDETE ALVES FERREIRA REZENDE, ADEMAR REZENDE e MARIA JOSE DOS SANTOS REZENDE, é apelado MILTON FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025

**SCHMITT CORRÊA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Apelação nº: 1000736-33.2020.8.26.0185

Apelantes: Mariano Rezende e outros

Apelado: Milton Ferreira dos Santos

Comarca de Estrela D'Oeste

**Voto nº 12.755**

***APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO.*** Pretensão do autor de adquirir a propriedade do bem imóvel usucapiendo. Requisitos legais, previstos no art. 1.238, do Código Civil, para a usucapião na modalidade extraordinária, devidamente preenchidos. Sentença de procedência. Insurgência dos réus. Descabimento. Sentença que conferiu a correta solução à lide e merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, pois apurou com diligência a matéria objeto da controvérsia, não vislumbrados motivos capazes de ensejar sua alteração. ***Recurso não provido.***

Trata-se de ação de usucapião, na modalidade extraordinária, ajuizada por Milton Ferreira dos Santos em face de Mariano Rezende e outros, julgada procedente pela r. sentença de fls. 540/549, cujo relatório adoto, para “*declarar o domínio da requerente sobre o imóvel descrito na inicial. Esta sentença servirá de título hábil para os registros, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca. Em consequência, JULGO O EXTINTO com resolução de mérito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno os requeridos no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ora arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Com o trânsito em julgado, expeça-se certidão de honorários ao Curador Especial nomeado por força do Convênio OAB/SP (fl. 449).*”

Inconformados, recorrem os réus (fls. 561/581). Requerem a concessão do efeito suspensivo, da gratuidade judiciária e pugnam seja declarada a nulidade da sentença. Apontam estar-se diante de posse clandestina, precária e ilícita, pois o autor,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

aproveitando-se do conhecimento que detinha sobre o bem – já que no imóvel vizinho reside sua genitora – invadiu-o, por saber que os herdeiros do proprietário falecido residiam em comarcas distantes do local. Alegam terem comprovado a falta dos pressupostos legais para reconhecimento da usucapião, certo não ter o demandante comprovado o pagamento do IPTU referente aos carnês que trouxe os autos. Ponderam ter feito cessar o esbulho à sua posse mediante comparecimento à Prefeitura Municipal para regularização do cadastro e remessa da cobrança do IPTU para o endereço de um dos réus, a fim de que não mais se extrviassem, como teria acontecido anteriormente. Refutam o argumento de abandono do imóvel e indicam terem comprovado a inexistência de débitos pendente sobre a coisa através de documento hábil a atestar a titularidade do bem. Aduzem erro quanto à consideração do acordo de renegociação da dívida junto à SABESP, pois faz referência a número de imóvel distinto, não correspondente ao bem usucapiendo. Salientam não ter o autor residido no local pelo intervalo de tempo informado nos autos, não tendo as testemunhas logrado precisar a data inicial da arguida posse do bem pelo demandante.

Foram apresentadas contrarrazões, suscitada preliminar de não conhecimento do recurso, por deserção (592/604).

Intimados, os apelantes recolheram o preparo em dobro (fls. 620/624).

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento

Rejeita-se a preliminar de deserção, pois os apelantes deduziram pedido de deferimento da gratuidade judiciária quando da interposição do recurso. Outrossim, intimados a comprovar a hipossuficiência, optaram por recolher o preparo em dobro, nos termos do art. 1.007, §4º, do Código de Processo Civil, de molde a não restar configurada a prejudicial.

Deixo de analisar o pedido de efeito suspensivo, ante o imediato julgamento do recurso.

A arguida nulidade da sentença confunde-se com o mérito e com este será julgada.

A r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos

fundamentos, pois apurou com diligência a matéria objeto da controvérsia, não vislumbrados motivos capazes de ensejar sua alteração.

O apelado pretende o reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade, com base no art. 1.238, do Código Civil:

*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.*

*Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

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 preenchidos, como bem exposto pela r. sentença, cujos fundamentos adoto como razão de decidir:

*“Trata-se de pedido de usucapião extraordinário, fundado em alegação de posse mansa e pacífica desde 1998, sobre o imóvel localizado na Rua Santa Rita, Esquina com Rua Amapá, s/n, Populina/SP. Relata o autor que desde o abandono do imóvel pelos familiares do anterior possuidor, passou a exercer posse mansa e pacífica sobre a área. Aduz ainda que realizou melhorias como construção de um banheiro e forragem. (...)”*

*Como forma de provar sua posse, o demandante apresentou carnês de IPTU dos anos de 2004, 2012, 2016, 2017 e 2019, bem como uma renegociação de dívida do imóvel junto à Sabesp, datada de 02/06/2014.*

*Por outro lado, os requeridos refutaram tal alegação, diante da juntada de apenas um único comprovante de pagamento de IPTU. Contudo, não prospera tal irresignação. Os requeridos não demonstraram o pagamento do imposto predial desde o óbito de seu genitor, haja vista terem carreado aos autos apenas o recibo de pagamento*

*referente ao ano 2019, não trazendo qualquer elemento referente aos anos anteriores. Ademais, a certidão de fls. 319, não tem o condão de demonstrar a quitação dos demais anos pelos requeridos, pois informa apenas a inexistência de débito do imóvel usucapiendo e não quem foram os responsáveis por quitar os impostos.*

*De outro lado, apesar do relato de "furto" dos carnês de IPTU pelo autor, não foi trazido qualquer elemento indicativo de tal fato e não apresenta verossimilhança.*

*Ressalta-se, ainda, que o fato do autor supostamente possuir um rancho e outro imóvel urbano, bem como não residir no imóvel usucapiendo, não impedem a aquisição de usucapião extraordinária, que dispensa a exclusividade de bens imóveis. O artigo 1.238, caput do Código Civil, aponta como requisitos a posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo período de 15 anos, não fazendo qualquer alusão à moradia e a propriedade exclusiva sobre apenas o bem imóvel usucapiendo. (...)*

*Além disso, as testemunhas foram uníssonas ao afirmarem que o requerente residiu no imóvel, objeto da lide, no mínimo oito anos e que todos acreditavam que o demandante fosse proprietário, pois Milton agia como se assim fosse. Os réus apenas se manifestaram em 2019, já tendo sido completado o lapso temporal, não havendo nenhum sinal de oposição anterior.*

*Ronaldo Sérgio da Costa, em Juízo, vizinho do imóvel, afirmou que o imóvel estava abandonado desde de quando construiu sua casa cerca de período superior há vinte e cinco anos. Confirmou que o autor morava com sua mãe e depois mudou para o imóvel (ficou no imóvel cerca há 14 /15 anos). Nesse período era moradia dele. Esclareceu que atualmente (cerca de cinco ou seis anos atrás) mudou para o rancho. Viu os réus apenas uma vez na cidade, cerca de três anos. Confirma a realização de benfeitoria, pois o autor fez mais um banheiro e o contrapiso. Afirmou conhecer o senhor Nazir, mas nunca o viu cuidando da área usucapienda. Disse que após o autor ter deixado de residir no imóvel, desde uns quatro anos atrás, outras pessoas passaram a residir no imóvel.*

*Marcos Roberto Rodrigues de Carvalho, em seu depoimento colhido em audiência, disse ser pedreiro e confirmou conhecer o autor, pois Milton lhe contratou para fazer um banheiro no imóvel, cerca de 12 anos atrás. Desconhece os requeridos, mas conheceu o finado Sebastião. Confirmou que o imóvel é murado há pouco tempo, mas não*

*sabe dizer quem foi responsável por ergue-lo. Afirmou também que a casa vizinha ao imóvel usucapiendo pertence à mãe do autor e que este tem um rancho, mas não sabe dizer se Milton morou no local. No entanto, na ocasião em que prestou serviços no local, Milton que acompanhou toda a obra. Contou também que na cidade de Populina, os populares comentam que Milton é o dono do imóvel. Atualmente, mencionou ter outra pessoa morando na casa. Negou ter feito reparos no imóvel enquanto Elisângela estivesse ali residindo. Asseverou que conhece o senhor Nazir, mas não sabe se ele era olheiro dos filhos do Sebastião, já falecido.*

*Cleide Francisco Lima, disse que mora próximo ao imóvel discutido nos autos e que, aproximadamente 08 anos atrás, sempre via Milton dentro da casa, morando sozinho. Contou que o imóvel está locado, mas desconhece se há reivindicação sobre a área. Afirmou que não conhece os requeridos, nunca tinha os visto, assim como não conheceu o pai deles, senhor Sebastião. Relatou ter visto pessoas trabalhando no local, mas não sabe dizer quais obras foram feitas. Confirmou que conhece o senhor Nazir, mas nunca o viu cuidando do imóvel. Aduziu que o imóvel é murado e que agora a casa está alugada. Assegurou que Milton é pescador, mas desconhece onde o autor reside.*

*A testemunha comum e locatária do imóvel usucapiendo, Elisângela da Silva Inácio Mendes Queiroz, confirmou não ter parentesco com os requeridos. Contou em seu depoimento que, há cerca de seis anos atrás, alugou o imóvel de Creusa, mãe de Milton, pagando-lhes aluguel. Em 2019, apareceu o requerido Mariano, pedindo para ver a casa, quando iniciou a confusão entre as partes. Confirmou que antes de residir na casa, esta estava fechada. Relatou que o senhor Nazir tomava conta, olhava quintal e que a escritura estava na posse dele, antes da depoente alugar o imóvel. Asseverou que quando alugou o imóvel, a mãe do autor não lhe disse quem era proprietário. Afirmou que o autor nunca se apresentou para ela como dono do imóvel.*

*Aduziu que o imóvel é murado com placa, o qual foi custeado por Mariano. Salientou que nenhum vizinho comentou com ela que o imóvel pertencia ao Milton. Disse que no início, pagava o aluguel para Creusa e hoje paga para Mariano, no valor de R\$ 250,00. Afirmou que as chaves da casa foram-lhe entregues pela mãe do autor e que Milton comprou o material para forrar o imóvel.*

*Relatou que, primeiro o filho de Mariano apareceu em sua casa, pedindo autorização para entrar, a fim de recordar de seus falecidos avós. Passados 10 dias, a*

*depoente foi procurada por Mariano, o qual se apresentou como dono do imóvel. Disse que até então conhecia os requeridos de ouvir sua mãe falar deles.*

*A testemunha, Onório Mendes da Silva, ao ser ouvido disse que atualmente tem pessoas morando na casa, mas não sabe precisar há quanto tempo. Aduziu que reside há um quarteirão. Não soube dizer se Nazir ainda cuida do imóvel. Disse ainda que sua irmã é a atual locatária do imóvel, após Elisângela ter desocupado há cerca de seis meses atrás. Tem conhecimento que Elisângela havia alugado o imóvel da mãe de Milton.*

*Logo, considerando que o óbito de Sebastião ocorreu em 1991, há mais de 30 anos atrás, inviável a apresentação de prova material contemporânea à época. Contudo, o depoimento das testemunhas, como Ronaldo e Cleide, que moram nas imediações do imóvel usucapiendo há muitos anos, tiveram o condão de corroborar as afirmações do autor, pois por meio delas foi possível extrair alterações estruturais (reformas) feitas pelo autor, assim como a sequência de moradores que residiram no local.*

*De outro vértice, a testemunha Marcos, confirmou as obras realizadas pelo demandante, uma vez que foi contratado pelo autor demandante para construir um banheiro na casa e que viu a construção de um muro no local, enquanto este estava na posse de Milton.*

*Soma-se, ainda, o depoimento de Elisângela da Silva Queiroz, locatária do bem usucapiendo, o qual evidenciou que a locação se deu por meio de contrato verbal com a senhora Creusa, genitora do autor, a qual recebeu os aluguéis até abril de 2019, quando foi procurada por Mariano, para regularização do contrato por escrito.*

*Em arremate, ressalta-se que durante a audiência de instrução, foi mencionado a pessoa de Nazir, o qual supostamente seria encarregado de zelar e cuidar da área usucapienda, enquanto os herdeiros de Sebastião residiam em outras cidades. No entanto, os requeridos deixaram de arrolá-lo como testemunha, não se desicumbido. Outrossim, a condição de cuidador do imóvel teve destaque apenas no depoimento da testemunha dos requeridos, Onório, o qual não soube dizer se Nazir continua exercendo esta atribuição, tampouco, precisar corretamente quais eram as atribuições do policial aposentado, limitando-se a afirmar que Nazir mandava limpar o lote e abria a casa para ventilar. Contudo, não foi produzida qualquer prova nesse sentido.*

*Neste cenário, percebe-se que os requeridos deixaram de demonstrar qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, evidenciando que este não preencheu os requisitos tempo e posse, ônus que lhes incumbia, nos termos do artigo 373, II, Código de Processo Civil, o qual não foi satisfeito a contento.*

*Ressalta-se que, os requeridos ora trouxeram documento antigo, como o termo de compra e venda (fls. 308/312), ora documentos atuais, como carnê de IPTU e certidão. Tendo em vista que os requeridos são herdeiros do anterior proprietário é totalmente compreensível que detenham sob sua posse a escritura de venda e compra em nome de seu falecido pai e por isso, tal documento não tem força probatória frente ao embate discutido nestes autos, que trata de posse e não, de propriedade. Do mesmo modo, a certidão municipal de alteração da titularidade do imóvel de Sebastião para Mariano, pois referida troca se deu por meio de solicitação unilateral do próprio requerido, em 2019, data bem posterior ao óbito de seu genitor (23/02/1991).*

*De mais a mais, as testemunhas, com exceção da testemunha de defesa, até o início do imbróglio, confirmaram desconhecer os filhos do falecido Sebastião, ora requeridos, e o exercício de posse destes sobre o imóvel usucapiendo.*

*Impende salientar ainda, que o autor ao perceber o esbulho em sua posse em 2019, pelos herdeiros do falecido titular do domínio, imediatamente reuniu documentos para propositura da presente ação, tanto que a distribuição ocorreu em 15/06/2020. E que, além do presente feito, não há em curso qualquer outra ação possessória envolvendo as partes.*

*Incontestável o fato dos herdeiros de Sebastião, há muito tempo, residirem em cidades longínquas a cidade de Populina, o que corrobora com a tese autoral de abandono do imóvel usucapiendo pelos herdeiros de Sebastião.*

*Em arremate, analisando minuciosamente os requisitos insertos no Código Civil, verifica-se que as exigências para a ação de usucapião extraordinária, foram cumpridas no presente feito.*

*O autor demonstrou de forma satisfatória que está na posse do imóvel pelo prazo da prescrição aquisitiva, com animus domini e de forma tranquila, pois embora tenha havido oposição dos herdeiros de Sebastião, esta iniciou-se em 2019, ocasião em que o autor já tinha preenchido os requisitos necessários, sendo de rigor, a procedência.”*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Destarte, conforme comprovado pela prova testemunhal, o imóvel fora abandonado após o falecimento do genitor dos réus e, assim, o demandante tomou a posse para si, residiu no local por determinado interregno, tendo ali, inclusive, comprovadamente acrescido benfeitorias.

Devidamente comprovada a manutenção da posse pelo autor por período superior há 15 anos – destacando-se, quanto ao ponto, ser irrelevante o argumento de precariedade, ilicitude e clandestinidade da detenção, pois não fazem frente à modalidade extraordinária de usucapião, a qual dispensa o justo título e a boa-fé – escoreita se afigura a declaração de procedência da ação, devendo ser mantida a sentença, tal qual lançada.

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 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).

Majoro os honorários advocatícios em 2%, nos termos do art. 85, §§1º e 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos acima delineados.

**SCHMITT CORRÊA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Relator**