



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000415457**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005242-92.2021.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que são apelantes MARIA ROSA DE OLIVEIRA (ESPÓLIO), PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA (HERDEIRO), SIDNÉIA DE OLIVEIRA DOMINGUES (HERDEIRO), SILVANA DE OLIVEIRA ASSIS (HERDEIRO) e SILVIA DE OLIVEIRA (HERDEIRO), são apelados MARIA MARTINS DOMINGUES e EDMMD PARTICIPAÇÕES LTDA.

**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 sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**MÁRCIO BOSCARO**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**Voto nº 7.338**

Apelação Cível nº 1005242-92.2021.8.26.0322

Comarca: Lins

Apelantes: Paulo Sérgio de Oliveira e outros

Apeladas: Maria Martins Domingues e outra

Juiz: Marco Aurélio Gonçalves

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Descabimento. Alegação de cerceamento de defesa em razão da não produção de prova oral. Inocorrência. Preliminar afastada. Pretensão de aquisição do imóvel sob o fundamento de que a antecessora teria recebido o bem por doação da titular do domínio em 1985 e exercido a posse de forma ininterrupta até a data de seu falecimento. Ausência de verossimilhança das alegações. Conjunto probatório acostado aos autos que evidencia que a ocupação do imóvel decorreu de relação locatícia celebrada em 1986. Posse de natureza precária. Inexistência de *animus domini*. Desconsiderado o período de posse exercido pela antecessora, o lapso temporal de ocupação pelos apelantes revela-se insuficiente para a aquisição da propriedade por usucapião. Requisitos da prescrição aquisitiva não configurados. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta às fls. 664/671, em face da r. sentença de fls. 652/657, que julgou improcedente a presente ação de usucapião extraordinária.

Irresignados, sustentam os apelantes, em sede preliminar, a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, em razão da não oportunização da produção da prova oral postulada. No mérito, alegam a inexistência de precariedade na posse exercida por sua antecessora, Sra. Maria Rosa, sob o argumento de que o imóvel teria sido a ela concedido pela coapelada Maria Martins, em 1985, a título de compensação pelo registro de seu vínculo laboral com remuneração inferior à devida. Asseveram que a posse vem sendo exercida desde então, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, o que seria corroborado pelas benfeitorias realizadas no imóvel, bem como pelo pagamento das despesas a ele inerentes. Diante disso, requerem a anulação da r. sentença. Subsidiariamente, pugnam pela sua reforma, a fim de que seja julgada procedente a pretensão inicial.

O recurso é tempestivo e isento de preparo, por serem os a apelantes beneficiários da gratuidade de justiça.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 675/682.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária, por meio da qual se busca declaração de domínio sobre o imóvel descrito à fl. 2.

Inicialmente, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa pela não produção da prova oral postulada.

Em sendo o juízo o destinatário final da prova, compete a ele a incumbência de determinar a produção daquelas que são necessárias à formação de seu convencimento acerca da matéria controvertida.

No presente caso, o Juízo *a quo* entendeu, acertadamente, pela desnecessidade da produção de prova testemunhal, proferindo, assim, o julgamento antecipado da lide, em estrita observância aos ditames processuais, não configurando, tal proceder, qualquer violação aos princípios

constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Tal decisão encontra respaldo na manifesta ausência de verossimilhança das alegações autorais, as quais restaram infirmadas pelo conjunto probatório documental carreado aos autos pelas apeladas. A produção de prova testemunhal, nesse contexto, revelar-se-ia medida inócua e desprovida de utilidade, incapaz de alterar o desfecho da lide, diante da solidez e suficiência do arcabouço probatório já existente.

Destarte, a dilação probatória afigurava-se despicienda, não havendo que se cogitar de cerceamento de defesa.

No mérito, o douto Juízo *a quo* julgou improcedente a ação, e, a meu ver, com razão.

A usucapião extraordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, *verbis*:

*“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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”*

Em qualquer modalidade de usucapião, dois elementos são sempre imprescindíveis: o tempo e a posse. Não basta, contudo, a posse normal exercida sobre o bem (*ad interdicta*), exigindo-se, para os fins aqui alvitados, a posse *ad usucapionem*, por meio da qual, além da visibilidade do domínio, há que se exercer uma posse dotada de especiais qualidades.

No que tange ao *animus domini*, controverte a doutrina acerca de seu exato sentido e alcance, predominando, todavia, a corrente doutrinária que entende o *animus* estar intrinsecamente ligado à *causa possessionis*, ou seja, à

razão pela qual se possui, não constituindo, pois, elemento meramente subjetivo. Assim, possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito de alheio, arrogando-se o possuidor à condição de soberano sobre a coisa.

Dessa forma, o locatário e o comodatário, mesmo com a posse direta, embora titulares do *jus possessionis*, não podem usucapir, notadamente por lhes faltar o requisito anímico, calcado na soberania sobre a coisa em detrimento do direito alheio – *possessio cum animo domini* – de modo a obstar, destarte, a prescrição aquisitiva sobre o imóvel “*pois a ninguém é dado fazê-lo contra o próprio título nemo contra titulum suum usucapere potest*” (Benedito Silvério in Tratado de Usucapião, Ed. Saraiva, Vol.2, p.745).

*In casu*, aduzem os apelantes que a coapelada Maria Martins, por ocasião da aquisição do imóvel objeto da presente lide, ocorrida em abril de 1985, teria declarado que o referido bem seria destinado à falecida Sra. Maria Rosa, a título de compensação em virtude de seu registro laboral com remuneração aquém da devida. Sustentam, ademais, que desde então, a falecida exerceu a posse do bem com *animus domini*, de forma mansa, pacífica e contínua, até o seu óbito em 21 de março de 2021.

Contrapõem-se as apeladas, articulando que a posse exercida pela Sra. Maria Rosa se originou de contrato de locação e, subsequentemente, de comodato verbal, circunstância que a caracterizaria como precária e, portanto, insuscetível de usucapião.

O acervo probatório coligido aos autos, notadamente o contrato de locação acostado às fls. 211/212, celebrado em 1986, entre a coapelada Maria Martins e a Sra. Maria Rosa, infirma a alegação de *animus domini*. A ocupação do imóvel, destarte, decorreu de relação locatícia vinculada ao contrato laboral, o que obsta a configuração de posse *ad usucapionem*.

Ainda que o vínculo laboral tenha sido formalmente extinto em 1994, a permanência da Sra. Maria Rosa no imóvel, por si só, não transmuda a natureza da posse. A ausência de elementos probatórios que corroborem a aquisição do bem pela Sra. Maria Rosa, somada à falta de verossimilhança das

alegações dos apelantes, robustece a presunção de que a ocupação se deu por mera tolerância do proprietário.

Nesse contexto, a posse precária, decorrente de mera tolerância do proprietário, não induz à usucapião. A precariedade da posse, *in casu*, impede a configuração do *animus domini*, requisito essencial para a aquisição da propriedade por usucapião.

Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

*“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. 1. A posse exercida pela apelante é caracterizada como precária, decorrente de comodato verbal, sem a exteriorização da transferência do domínio. 2. Os depoimentos e documentos não comprovam a alegação de usucapião, evidenciando a ausência de animus domini. 3. A jurisprudência aponta que a posse precária não induz à prescrição aquisitiva. 4. Recurso improvido”* (Apelação Cível nº 1020238-24.2017.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, j. 26/11/24);

*“Apelação – usucapião extraordinária – sentença de improcedência - apelo da autora - Preliminarmente - excepcionalidade da concessão do efeito suspensivo – não demonstração da probabilidade do provimento do recurso ou risco de dano grave ou de difícil reparação – não preenchimento dos requisitos do § 4º do art. 1.012 do CPC/15. Mérito - usucapião - Não caracterização dos requisitos da usucapião extraordinária – Posse Precária – apelante que não provou fatos constitutivos do seu direito - Incontroverso que a ocupação do imóvel, ocorreu por ato de mera permissão de uso por parte do real proprietário, em razão da função antes exercida em prol deste e na própria fazenda pelo falecido cônjuge da parte autora, apelante, que era funcionário registrado na fazenda Monte Alegre, desde 1996 – apelante - não nega que residia na propriedade pelo fato de ser esposa do*

*funcionário da fazenda – prova testemunhal e documental – neste sentido - doação de imóvel que exige forma solene e não meras presunções - Inexistência de "animus domini" - Imóvel submetido ao comodato verbal – Precedentes desta Colenda Nona Câmara de Direito Privado. Honorários recursais majorados, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil - suspensão a exigibilidade em razão da justiça gratuita deferida a apelante - Sentença mantida - recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1002412-95.2020.8.26.028, 9ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Jane Franco Martins, j. 26/11/2024);*

*“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame Ação de usucapião extraordinária, alegando a autora posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 1987, sucedendo a posse de sua genitora. A sentença julgou improcedente o pedido. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em verificar: (i) a existência de posse com animus domini por parte da autora; e (ii) se a posse é precária, caracterizada por comodato verbal ou mera tolerância da requerida. III. Razões de decidir A autora não demonstrou que seus genitores adquiriram a posse do imóvel com animus domini. A prova indica que a autora ocupou o imóvel por mera autorização da requerida, que emprestou o imóvel para utilização da irmã e família, caracterizando posse precária. A alegação de pagamento de contas de água e luz não comprova a inversão do animus da posse. A ausência de ato inequívoco que indique a negação do direito da proprietária impede reconhecimento da usucapião. IV. Dispositivo e tese 8. Negado provimento ao recurso, mantendo a sentença de improcedência. 9. Tese de julgamento: '1. A posse exercida com base em comodato ou mera tolerância não gera usucapião. 2. A inversão do animus da posse deve ser comprovada por ato inequívoco.” (Apelação Cível nº 1112686-79.2018.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 18/11/24).*

*“APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE DE*

*IMÓVEL DERIVADA DE CONTRATO DE COMODATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. Alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1993, com realização de benfeitorias. Renovação sucessiva do comodato até 2017, configurando posse precária e subordinada à tolerância dos proprietários. Ausência de animus domini. Possibilidade de inversão do ânimo da posse não comprovada. Decisões anteriores em ação de reintegração de posse e embargos de terceiro reconhecendo a precariedade da posse dos autores. Usucapião especial urbana também afastada, ante a falta de posse qualificada e presença de comodato. Sentença mantida. Recurso dos autores a que se NEGA PROVIMENTO” (Apelação Cível nº 1079782-40.2017.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Fátima Cristina Ruppert Mazzo, j. 13/11/2024).*

Ademais, consoante se depreende dos autos, o imóvel foi desocupado pelos apelantes após o óbito da Sra. Maria Rosa. Destarte, desconsiderado o período de posse exercido pela falecida, o lapso temporal de ocupação pelos apelantes revela-se insuficiente para a aquisição da propriedade por usucapião.

Destarte, ausentes os requisitos para a configuração da usucapião, conclui-se que a r. sentença atacada bem equacionou o litígio em apreciação, devendo, assim, ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando-se a verba honorária devida ao patrono das apeladas para 12% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça de que os apelantes são beneficiários.

**MÁRCIO BOSCARO**  
**Relator**