



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416753

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1059644-23.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado DELMAR APARECIDO JOSÉ CYRILLO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes ANA TERESA ROZAS DE PAULA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), NELSON FERNANDES DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), ROSELI MOTTA DELLAVOLPE, ROSEMEIRE DE PAULA MOTTA e ROSANE DE PAULA MOTTA.

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 aos recursos. 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: 7.372

APELAÇÃO Nº 1059644-23.2015.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APTES.: DELMAR APARECIDO JOSÉ CYRILLO E OUTROS

APDOS.: NELSON FERNANDES DE PAULA E OUTROS

MM. JUIZ: RODRIGO JAE HWA AN

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Insurgência recursal de ambas as partes. Autor que alega ter posse com *animus domini* sobre o imóvel usucapiendo, por si e por seus antecessores, há mais de 20 (vinte) anos, tendo nele estabelecido sua moradia habitual. Elementos dos autos, contudo, que evidenciam o conhecimento, pelo autor, do caráter precário de sua posse, que não se reveste do requisito *ad usucapionem*. Imóvel usucapiendo que foi “emprestado” ao autor por seus ex-sogros, para que nele residisse com a corré Ana Teresa, após seu casamento. Posse decorrente de comodato verbal. Ausência de inversão do ânimo da posse após a separação de fato do casal, no ano de 2009. Autor que continuou residindo no imóvel usucapiendo, juntamente com seus filhos, por mera tolerância e/ou permissão dos ex-sogros. Julgamento de improcedência que era de rigor. Recurso adesivo. Pretendida determinação de desocupação do imóvel usucapiendo. Descabimento. Reintegração de posse que não é decorrência automática do julgamento de improcedência da ação de usucapião, devendo os réus ajuizarem ação própria para tanto. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.

Trata-se de recursos de apelação interpostos em face de sentença que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária movida por Delmar Aparecido José Cyrillo, condenado o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor

atualizado da causa, ressalvados os benefícios da justiça gratuita.

Embargos de declaração foram acolhidos para rejeitar o pedido de desocupação do imóvel usucapiendo, formulado pelos corréus Nelson Fernandes de Paula e outros, nos termos da r. decisão de fls. 1.150/1.152.

Irresignado, sustenta o autor, nas razões de seu inconformismo, que restaram comprovados nos autos, os requisitos da usucapião extraordinária. Aduz que jamais houve empréstimo ou comodato do imóvel usucapiendo, pois seus sogros sempre disseram que o imóvel era dele e de sua ex-mulher, e que ainda que se considere o início da posse *ad usucapionem* em 2009, após o término de seu casamento, deve ser contabilizado o tempo decorrido no curso do processo, para efeito de reconhecimento da prescrição aquisitiva. Requer, nesses termos, a reforma da r. Sentença, para o julgamento de procedência da ação (fls. 1.157/1.199).

Adesivamente, também apelam os corréus Nelson Fernandes de Paula e outros, insistindo no pleito de desocupação do imóvel usucapiendo pelo autor, no prazo de trinta dias, sob pena de desocupação forçada (fls. 1.437/1.440).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 1.414/1.436 e 1.444/1.450).

É O RELATÓRIO.

A usucapião extraordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está atualmente 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.”

Anteriormente, previa o artigo 550 do Código Civil de 1916 o prazo de vinte anos de exercício da posse para o reconhecimento da usucapião extraordinária:

“Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa-fé, que, em tal caso, se presume; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.”

Contudo, tal prazo foi reduzido para quinze anos na vigência do Código Civil atual, nos termos do referido artigo 1.238. E, de acordo com o disposto no artigo 2.028 do mesmo diploma legal:

“Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.”

Não se olvida, por outro lado, que 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 alvitrados, 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 estar o *animus* 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).

Na hipótese, o autor afirma exercer a posse do imóvel descrito na inicial (fls. 4/5) há mais de vinte anos, tendo nele estabelecido sua moradia habitual no ano de 1985, quando o mesmo foi “doado” por seus sogros para que ele e a corré Ana Teresa Rozas de Paula ali residissem, após seu casamento.

Ocorre, contudo, que não há nos autos qualquer prova de que o imóvel tenha sido doado ao autor e à corré Ana Teresa Rozas de Paula, sendo insuficiente, para tanto, o fato de o requerente ter realizado reformas no imóvel e ter efetuado o pagamento de contas de consumo.

O próprio ex-sogro do autor e sua irmã, ao contestarem o feito (fls. 631/640), esclareceram que os direitos relativos ao imóvel usucapiendo foram herdados de seus pais, José Chrysostomo de Paula e Ana de Jesus Veríssimo de Paula, que, através de escritura pública lavrada em 28/8/51, haviam adquirido o imóvel em questão de Jayme Pinto Ferreira e sua mulher, os proprietários registraes do bem. E conforme esclareceu o Oficial de Registro de Imóveis às fls. 574/575, não houve registro do imóvel usucapiendo em matrícula própria e, conseqüentemente, averbação da referida escritura de compra e venda, porque o mesmo integra área maior, que compõe loteamento irregular, não registrado.

Também esclareceram os corréus Nelson Fernandes de Paula e Joanna Isabel de Paula Motta que o imóvel usucapiendo foi emprestado ao autor e à corré Ana Teresa Rozas de Paula para que ali residissem após seu casamento, juntamente com seus filhos, e tal alegação foi corroborada pela testemunha Natalia de Almeida Paiva (fl. 849).

Evidente, portanto, que a posse do autor sobre o imóvel

usucapiendo decorreu de contrato de comodato verbal, e não de doação.

Outrossim, do que se deduz dos autos, não há qualquer indício da inversão do ânimo da posse, pelo autor, a partir de dezembro de 2009, quando decretada a separação de corpos entre ele e a corré Ana Teresa Rozas de Paula (fl. 656), exigindo-se, para tanto, prática de atos materiais, efetivos e inequívocos, mormente no tocante à época de sua ocorrência, inexistentes na espécie.

O fato de o requerente ter realizado reformas no imóvel e ter continuado a efetuar o pagamento de contas de consumo, após dezembro de 2009, não desnatura a relação de comodato.

Note-se, ademais, que o autor, após ter se separado da corré Ana Teresa Rozas de Paula, passou a residir com cinco de seus seis filhos (fls. 657/658), o que também indica que sua permanência no imóvel usucapiendo, após o divórcio, decorreu da tolerância dos ex-sogros, os corréus Nelson Fernandes de Paula e Joanna Isabel de Paula Motta.

Destarte, a precariedade da posse torna-a indigna da proteção judicial, e impede, por via de consequência, seja reconhecida como apta à declaração do domínio.

Em suma, era mesmo o caso de julgamento de improcedência da ação, bem decretada, devendo a r. sentença apelada ser mantida, tal como lançada.

Não há, por fim, como determinar a desocupação do imóvel usucapiendo, no prazo de trinta dias, sob pena de desocupação forçada, como postulam os réus no recurso adesivo.

Em ação de usucapião, de natureza declaratória, não há como pleitear a desocupação do imóvel caso a ação seja julgada improcedente, não se tratando, como sustentam os requeridos, de “*mera consequência oriunda da brilhante sentença que julgou improcedente a pretensão do usucapiente*” (fl. 1.439). Para tanto, deverão os réus ajuizar ação própria.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelo autor para 11% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do artigo 85, § 11, do CPC, ressalvados os benefícios da justiça gratuita.

MÁRCIO BOSCARO
Relator