



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1128853-74.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARIA DILMA DO NASCIMENTO CARVALHO e EDVAN BATISTA DE CARVALHO, são apelados AMÉRICO DE JESUS PERA FERNANDES, IDALINA FALCÃO FERNANDES e RÉUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41231

APELAÇÃO Nº.: 1128853-74.2018.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - CENTRAL

APTE: MARIA DILMA DO NASCIMENTO CARVALHO E OUTRO

APDO: AMÉRICO DE JESUS PERA FERNANDES E OUTRO

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Rodrigo Jae Hwa An

pn

Apelação cível. Ação de usucapião urbana. Ausência de tempo para a consumação da prescrição aquisitiva. Improcedência. Apelo dos autores. Possibilidade de computar o tempo de posse durante o curso da ação. Inteligência do art. 493, do CPC. Ajuizamento da ação em 17/12/18, lapso temporal completado em 11/8/19. Defesa que foi apresentada em 02/22 e sentença que foi prolatada em 10/24. No mais, o réu não se desincumbiu da prova do fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito dos autores. Réu recebeu o bem litigioso em doação, pelos antigos proprietários, que haviam locado o imóvel aos autores. A antiga proprietária ingressou com ação de nulidade da doação, por ingratidão, e faleceu, não deixando sucessores. Os autores passaram a ocupar o bem sem nenhuma oposição, mesmo com a ciência do donatário, réu apelado. Transcorridos os anos, houve a inversão do ânimo da posse, ausente qualquer resistência do apelado, que nem mesmo buscou firmar novo contrato de locação, ou estabelecer um comodato verbal. Presença dos requisitos necessários, até mesmo para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

A sentença de páginas 310/313 julgou improcedente o pedido de usucapião, sucumbentes os autores, com a ressalva da gratuidade.

Apelaram os autores às páginas 317/331 aduzindo que segundo o juiz sentenciante, o prazo de cinco anos do período aquisitivo de usucapião urbana começaria a contar três anos após o pagamento do último aluguel, que se deu em 2011, sendo que o prazo se iniciaria em 2014, mas a ação foi ajuizada em 17/12/2018, não

tendo ainda transcorridos os cinco anos. Aduziu que deve ser aproveitado o tempo de curso da ação para contagem do período aquisitivo. Aduziu que a proprietária faleceu em 03/7/2011 e o último aluguel foi pago em 11/7/2011, tendo o período aquisitivo se iniciado em 08/2014, sendo atingido em 08/2019, tendo a sentença sido prolatada em 10/2024, completados dez anos de posse *ad usucapionem*. Aduziu, ainda que a defesa foi apresentada em 9/2/22, quando já cumprido o período aquisitivo. Por fim, em atenção a fungibilidade, pediu o reconhecimento da usucapião extraordinária, pelo artigo 1238 do CC, sobretudo analisadas as declarações de testemunhas de páginas 95/104.

Contrarrazões às páginas 338/340.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitado entendimento em contrário, tenho que o recurso comporta provimento.

Entendo que o tempo em curso processual pode ser considerado para o compute do período aquisitivo.

A proprietária do bem, a quem os autores pagavam aluguéis, faleceu em 03/7/2011 e o último aluguel foi pago em 11/7/2011, tendo o período aquisitivo se iniciado em **08/2014** – após o prazo de três anos para a cobrança dos aluguéis (artigo 206, §3º, I do CC) - sendo atingido em 08/2019.

Certo que a ação foi ajuizada antes do termo final do período aquisitivo, em 17/12/2018.

Todavia a ação teve seu curso, e a sentença foi prolatada em **08/10/2024**, quando já transcorrido o prazo da usucapião urbana, e mais, também o prazo para a usucapião extraordinária, que não exige justo título ou boa-fé.

Assim, possível o reconhecimento da usucapião urbana, nos termos do pedido inicial, computando-se o tempo em curso

do processo, de oito meses (de 17/12/18 a 11/8/19).

Nesse sentido:

Apelação Cível. Usucapião ordinária. Imóvel localizado na Mooca, São Paulo. Recurso interposto por apelantes que buscam o reconhecimento da usucapião, com base na posse mansa, pacífica e contínua desde 1949. Alegação de que o imóvel foi adquirido pelo genitor em 1949, sendo a posse exercida pelo autor e seus sucessores de forma qualificada. Princípio da Saisine (art. 1.784 do Código Civil). Cabimento. Laudo pericial que confirma a posse contínua e sem oposição. **Possibilidade, ainda, de computar o tempo de posse durante o curso da ação. Inteligência do art. 493, do CPC.** Exceção quanto à área que interfere com bens públicos, que deve ser excluída do pedido de usucapião. Sentença reformada para reconhecer a usucapião, excluída a área pública. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0032507-54.2013.8.26.0100; Relator (a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/04/2025; Data de Registro: 22/04/2025) – destaquei

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana, sob o fundamento de não comprovação do lapso temporal necessário. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar se é possível computar o lapso temporal aquisitivo durante o curso do processo de usucapião especial urbana. III. Razões de Decidir A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da CF e no art. 1.240 do CC, exige a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta, por 05 anos, com animus domini, área do imóvel não superior à 250m² e comprovação de que a usucapiente não possua outro bem. O art. 493 do CPC permite a complementação do lapso temporal

durante o curso do processo, sendo possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo se completa no decorrer da demanda. IV. Dispositivo e Tese Tese de julgamento: 1. O prazo para usucapião pode ser completado durante o curso do processo, conforme art. 493 do CPC. 2. A prescrição aquisitiva é reconhecida quando o prazo legal se exaure no decorrer da ação. Recurso provido. Ação julgada procedente, declarando o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial.

(TJSP; Apelação Cível 1020488-62.2014.8.26.0100; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

A respeito da contestação apresentada pelo titular do domínio, o qual apresentou contestação às páginas 254/256, e contrarrazões ao presente recurso, importa observar que o apelado recebeu o bem em doação dos proprietários anteriores, que foram quem havia firmado contrato de locação com os autores.

Os autores pagavam a eles, Isabel e José Augusto Fernandes, os aluguéis pelo uso do bem, e com o falecimento deles, não foram mais cobrados pelo pagamento dos locativos.

Consta que os proprietários antigos ingressaram com ação de nulidade da doação feita ao apelado, por ingratidão, mas esta foi julgada improcedente. Segundo certidão de objeto e pé, referida ação foi ajuizada em 2010, um ano antes do falecimento de Isabel, quando já falecido José Augusto, seu marido. Consta da referida certidão que os aluguéis estavam sendo depositados em Juízo, ou ao menos havia determinação para isso (páginas 306/309), informação anotada em 2012 na certidão.

Entretanto, o apelado não trouxe qualquer documento ou outra prova de que tenha se dirigido aos autores e dele cobrado aluguéis, ou que tenha firmado qualquer contrato verbal de

locação com os autores.

Ele tinha plena ciência da ocupação do imóvel pelos autores, e a ela não se opôs. Não dispôs sequer um comodato verbal que chancelasse a ocupação do bem pelos autores como mera tolerância, de forma a resguardar seu lugar de dono.

O vínculo contratual havia sido firmado pelos autores com os antigos proprietários, Isabel e José Augusto (páginas 74/80).

Assim, com o falecimento dos locadores, e transcorrido o prazo de três anos para cobrança de eventuais locativos em aberto, é possível dizer que houve inversão do ânimo da posse.

Passaram os autores a ocupar o bem como se deles fosse, com ânimo de dono.

Veja, a alegada ação de nulidade de doação ajuizada pela antiga proprietária, doadora do bem ao donatário apelado, foi ajuizada em 2010, e até o ajuizamento da presente ação, em 17/12/2018, os autores não tiveram nenhuma medida possessória ajuizada contra si, por parte do apelado.

Não se olvida da possibilidade da modificação do título da posse “na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do animus domini” (Enunciado nº 237 da Jornada de Direito Civil III do Conselho da Justiça Federal).

Contudo, para haver efetiva inversão da posse, os fatos devem ser tais que não deixem dúvida quanto à vontade do possuidor de transmudar a sua posse precária em posse a título de proprietário e quanto à ciência do proprietário acerca dessa inversão.

Nesse sentido, confira-se a doutrina de Benedito Silvério Ribeiro:

“O locatário que deixar de pagar os locativos e

que se mostrar como proprietário e fazer-se respeitar como tal, evidentemente poderá usucapir, atendidos os demais requisitos legais. ... Na hipótese segunda, em que o possuidor inverte o título da posse, mediante negação do pagamento dos aluguéis e oposição ao direito do proprietário, terá a posse de revestir-se de um ânimo tal que incuta em atos inequívocos de vontade da inversão da mudança dessa posse precária para aquela a título de proprietário. É ponto fundamental que o proprietário, de qualquer forma, tenha tido ciência dessa inversão. Há frisar que não bastam a mera falta de pagamento dos aluguéis ou outras circunstâncias das quais o proprietário não possa entender claramente a intenção de inverter-se o título” (in “Tratado de Usucapião”, Saraiva, 6ª ed., v. 1, p. 707-708) (in Apelação Cível nº 1111266-78.2014.8.26.0100 - Voto nº 5.952)

Por isso, não socorre a defesa do requerido apelado, titular do domínio.

Por isso, tenho que o recurso deve ser provido, para julgar procedente a ação e declarar o domínio dos autores sobre o imóvel descrito na inicial, expedindo-se o mandado necessário, observada a gratuidade concedida.

Fica invertida a sucumbência.

Dou provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator