



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024188-14.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes LUIZ GONZAGA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ISABEL DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados WILSON DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e EUNICE DIAS DE MORAES OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024188-14.2022.8.26.0602

Apelantes: Luiz Gonzaga da Silva e Isabel da Silva

Apelados: Wilson de Oliveira e Eunice Dias de Moraes Oliveira

Comarca: Sorocaba

V. 15449

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. REJEIÇÃO. INCOMPATIBILIDADE COM DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO EM FAVOR DOS AUTORES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA JUDICIALMENTE RECONHECIDA. DOMÍNIO DECLARADO EM 2018, COM BASE EM POSSE COM ÂNIMO DE DONO EXERCIDA DESDE 1983, PELOS REQUERENTES E ANTECESSORA. IMPOSSIBILIDADE DE CONTAGEM DE OUTRO PRAZO AQUISITIVO RELATIVO AO MESMO PERÍODO E IMÓVEL. SEGURANÇA JURÍDICA E UNICIDADE DO DOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. PRECEDENTE. PRAZO QUINQUENAL DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA ARGUIDA EM DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. CITAÇÃO DOS RÉUS EM 2022. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A existência de decisão judicial transitada em julgado que declara a aquisição originária da propriedade por usucapião extraordinária impede o acolhimento de exceção de usucapião lastreada no mesmo período e sobre o mesmo imóvel, sob pena de insegurança jurídica e desrespeito ao princípio da unicidade do domínio.
2. Não há que se falar em usucapião especial urbana quando, antes do transcurso do prazo quinquenal, é praticado ato apto a interromper a prescrição aquisitiva.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 372/375), cujo relatório adoto, por meio da qual a MMa. Juíza da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, em ação de imissão na posse, julgou parcialmente procedente o pedido, para “determinar a imissão definitiva da parte autora na posse do imóvel objeto da matrícula nº 125.857 do 2º CRI de Sorocaba-SP (fls. 12/13), fixando o prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária pela parte ré, contados da intimação desta sentença, após o qual, caso perdure a resistência, estará sujeito à desocupação forçada, por oficial de justiça e uso de força policial, se preciso for”. Pela extensa

sucumbência, condenou a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00.

Segundo as razões recursais: a) “desde 1999 os Apelantes residem no imóvel, ainda que residem de forma mansa e pacífica por uma grande parte deste período, tendo enfrentado problemas somente após a morte do irmão da Apelada, com sua cunhada vendendo o imóvel que não lhe pertencia aos apelados”; b) “as afirmações de que a posse só pode ser reconhecida por mais de 05 anos em virtude da consolidação da propriedade ignora a realidade dos fatos”; c) “fizeram prova através das testemunhas e documentos arrolados, os apelantes estão no imóvel desde 1999, se considerarmos somente as testemunhas, desde 2009, muitos anos antes dos Apelados sequer formularem o tal contrato de compra e venda”; d) “é essencial que se reconheça o período anterior à usucapião proposta pelos apelados, em 2011 data que deram entrada em usucapião extraordinária, sequer incluíram os apelantes no polo passivo agindo com evidente má fé, este já estavam no imóvel há 12 anos”; e) “ainda que não se considere o tempo necessário para que estejam preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, 15 anos, sem interrupção, nem oposição, como previsto Código Civil no caput do artº 1239, podemos enquadrar os apelantes na situação do parágrafo único, do mesmo artigo, afinal se trata o imóvel de moradia habitual e nele realizaram obras e serviços de caráter produtivo, como comprovado através dos documentos anexos”; f) “os apelantes estão no imóvel há 26 anos, é incontestável o direito dos mesmos como possuidores legítimos do imóvel” (p. 378/383).

Contrarrazões apresentadas (p. 389/395).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (art. 252 do RITJSP) e o Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 662.272/RS).

De fato, a exceção de usucapião deduzida pelos réus, com base em evento supostamente ocorrido em 1999, é incompatível com a declaração judicial anterior que reconheceu, em favor dos autores, a aquisição originária da propriedade do imóvel por meio de usucapião extraordinária e, portanto, deve ser rechaçada. Não se pode ignorar que o domínio sobre o bem foi declarado, em fevereiro de 2018 (p. 48/56), com fundamento em posse com *animus domini* exercida pelos autores e por sua antecessora desde março de 1983 (TJSP; Apelação Cível 0050101-98.2011.8.26.0602; Relator: A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 07/02/2018).

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, confira-se o seguinte precedente: “Não é possível acolher a pretensão do autor de estar exercendo ao mesmo tempo posse com os poderes inerentes ao domínio tal como exerciam os autores da ação que foi julgada procedente (...). Se houve o reconhecimento da usucapião em favor dos réus da referida área, eventual pretensão do autor só poderia ocorrer em prazo sucessivo (...). Assim, o período anterior à sentença (...) que julgou procedente a ação de usucapião não pode ser considerado para contabilizar lapso temporal de um novo pedido de usucapião, podendo ser discutido tão somente o período posterior, caso contrário, acarretaria afronta ao modo originário de aquisição da propriedade e constante insegurança jurídica” (TJSP; Apelação Cível 0006516-79.2007.8.26.0361; Relator: Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/01/2014).

Por conseguinte, considerando a citação dos réus em julho de 2022 (p. 62/63), não há que se falar em fluência integral do prazo quinquenal, elemento indispensável à configuração da usucapião especial urbana arguida em defesa.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, majoro os seus honorários advocatícios em R\$ 500,00 (art. 85, § 11, CPC).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora