



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112994-13.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARIA MARCILIA DA SILVA, KETERIN GARCIA DA CRUZ, CARLOS PINHEIRO ALVES, LOURDES PORFIRO ALVES, JOÃO BORGES FILHO e GENI BENTO BORGES, é apelada MARIA JOSÉ PIRES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11656

Apelação Cível: 1112994-13.2021.8.26.0100

Apelante : Maria Marcilia da Silva.

Apelante : Keterin Garcia da Cruz.

Apelante : Carlos Pinheiro Alves.

Apelante : Lourdes Porfiro Alves.

Apelante : João Borges Filho.

Apelante : Geni Bento Borges

Apelada : Maria José Pires

Origem: 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS RÉUS. PRELIMINAR. NULIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL. INOCORRÊNCIA. Esgotamento das diligências para localização dos réus antes da citação ficta. Citação por edital válida e necessária, nos termos do art. 256 do CPC. Precedentes desta Corte. Preliminar rejeitada. **MÉRITO. RECONHECIMENTO DE POSSE COM ANIMUS DOMINI.** Posse exercida de forma contínua, mansa e pacífica desde 1984, inicialmente em comunhão com o falecido companheiro e, após seu falecimento, de modo exclusivo pela autora. Documentação robusta que comprova o exercício da posse qualificada por mais de 20 anos. Preenchidos os requisitos do art. 1.238 do Código Civil. Manutenção da sentença. **Recurso do réu a que se NEGA PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **MARIA MARCILIA DA SILVA, KETERIN GARCIA DA CRUZ e outros réus citados por edital** contra a sentença de procedência proferida nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, ajuizada por **MARIA JOSÉ PIRES**.

A sentença recorrida (fls. 354/356), cujo relatório adoto, julgou

procedente o pedido, reconhecendo a aquisição da propriedade pela autora, com base em prova documental que evidenciou posse qualificada, exercida de forma contínua e sem oposição por mais de 20 anos, somando a posse do falecido companheiro.

Opostos embargos de declaração pelos réus (fls. 359/365), foram rejeitados (fls. 366/368).

Inconformados, os réus apelaram (fls. 369/380), sustentando, em preliminar, a nulidade da citação por edital, sob o argumento de que não foram esgotadas as diligências para localização dos citandos por meios pessoais, o que teria comprometido o contraditório e a ampla defesa. No mérito, alegaram que a autora não comprovou posse exclusiva, contínua e com *animus domini* por mais de 15 anos, tratando-se, na verdade, de mera detentora em razão da convivência com o falecido Sebastião Oliveira da Silva. Requereram, assim, a anulação do processo desde a citação ou, subsidiariamente, a reforma da sentença para julgar improcedente a ação.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 384/404), subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Preliminarmente, os apelantes sustentam a nulidade da citação por edital dos requeridos, alegando ausência de esgotamento das diligências necessárias para a localização dos citandos por meios pessoais, como via postal ou por oficial de justiça, o que teria comprometido o contraditório e a ampla defesa.

A preliminar não prospera.

Os elementos constantes nos autos demonstram que foram esgotados todos os meios disponíveis para a localização dos requeridos antes da adoção da citação por edital. Foram realizadas diligências nas bases de dados INFOJUD (fls. 306/310), expedidos os documentos necessários para as citações (fls.

317 e seguintes), todas sem êxito, de modo que não se mostra prematura a citação por edital, pois esgotados os meios de localização efetivos. Ainda, a certidão de óbito de Sebastião Oliveira da Silva (fls. 209) comprova que o falecido não deixou herdeiros.

Diante disso, a citação por edital foi não apenas válida, mas necessária, atendendo às disposições do artigo 256 do Código de Processo Civil, que autoriza a citação ficta quando o paradeiro do réu é desconhecido e as tentativas de localização se mostram ineficazes.

Destaca-se que, sem qualquer violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, os procedimentos realizados demonstram terem sido esgotadas todas as possibilidades de localizar os requeridos antes de recorrer à citação editalícia.

A jurisprudência reconhece a validade da citação por edital de réus com paradeiro desconhecido, conforme já se posicionou este E. Tribunal:

Usucapião extraordinária. Provas irrefutáveis da posse animus domini por tempo superior ao previsto no art. 1238 do CC. Laudo pericial de engenheiro civil que colheu dados valiosos do exercício de posse incontestável. Recurso que volta contra a citação por edital daqueles que figuram como donos, o que se revela inconsistente devido a terem sido realizadas e cumpridas todas as diligências possíveis para citação pessoal (todas infrutíferas). **Citação por edital era necessária e foi realizada de forma regular.** Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 0077234-51.2012.8.26.0224; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Insurgência dos réus, por seu curador especial, contra a sentença de procedência.

Julgamento conjunto da apelação e dos agravos retidos, por tratarem da mesma matéria. Sentença mantida. 1. INÉPCIA DA INICIAL. Não acolhimento. Imóvel devidamente delimitado. Descrição do imóvel, conforme constou na matrícula, com indicação ainda das suas confrontações, com a indicação de que haveria uma residência no local e com indicação dos proprietários registrais 2. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. Não ocorrência. Hipótese que não se sustenta. Indisponibilidade de bens em nome de antiga proprietária registral que não é óbice à aquisição pela via da usucapião. Possível homonímia, ainda, em relação a essa indisponibilidade, considerando a deficiência de informações na matrícula. 4. **NULIDADE DE CITAÇÃO. Inexistência. Autora que não pode ser prejudicada pela falta de informações que deveriam constar na matrícula do imóvel. Pesquisas que foram realizadas ao longo do processo com os dados disponíveis.** 5. 5. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. Comprovação pela autora de estar no imóvel por tempo suficiente para fins de aquisição do imóvel pela usucapião. Comprovação de pagamentos de IPTU e prova testemunhal. Confirmação que o imóvel pertencia, originalmente a familiares da apelada. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 0004011-96.2011.8.26.0322; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2022; Data de Registro: 08/11/2022) (destaquei em negrito)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Ação julgada procedente – Insurgência do espólio da requerida, representada por curador especial – Preliminares – Inépcia da inicial – Rejeição – Petição inicial que descreve e delimita adequadamente o objeto da ação e deduz pedido

juridicamente possível – **Nulidade da citação – Rejeição – Citação editalícia realizada dentro da disciplina dada pela lei** – Impossibilidade de inclusão expressa e concreta, na citação, de supostos herdeiros sobre o quais não se conseguiu dado algum, lacuna que é suprida pela citação editalícia – Mérito – Alegação que não restaram preenchidos os requisitos para a prescrição aquisitiva – Descabimento – Documentos que demonstraram a posse mansa e pacífica pelos autores/apelados, com animus domini, pelo período de 15 anos, nos termos do art. 1.238 do CC – Sentença Mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002987-76.2021.8.26.0318; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/07/2022; Data de Registro: 08/07/2022) (destaquei em negrito)

Rejeita-se, pois, a preliminar de nulidade da citação por edital.

No mérito, a controvérsia devolvida a este Tribunal refere-se à análise do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, notadamente quanto à comprovação de posse contínua, pacífica e com *animus domini*, pelo prazo legalmente exigido.

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião “*é a aquisição do domínio pela posse prolongada*” (in BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais.

Os requisitos da usucapião foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244. Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 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.

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

No presente caso, restou comprovado que a autora exerce posse sobre o imóvel situado à Rua Dr. Otávio Kelly, nº 26, São Paulo/SP, desde o ano de 1984, quando passou a residir no local com seu companheiro, Sebastião Oliveira da Silva, após o falecimento da genitora dele - até então proprietária do bem. A posse, desde então, foi exercida de forma contínua, mansa e pacífica, sem qualquer contestação judicial ou extrajudicial identificada nos autos

Consta nos autos documentação robusta que ampara a alegação de posse qualificada, incluindo: conta de energia elétrica datada de 1983 em nome de Sebastião Oliveira da Silva (fls. 201); documentos fiscais e tributários emitidos entre 1969 e 2017, demonstrando o exercício do domínio de forma pública, contínua e inconteste (fls. 127/200), sendo que, a partir de 2007, tais documentos passaram a estar em nome do próprio Sebastião; contas de água e energia elétrica em nome da autora referentes aos anos de 2017, 2018 e 2021 (fls. 204/208); certidões vintenárias negativas de ações possessórias, o que afasta a alegada oposição à posse (fls. 280/287); e comprovantes de compra de materiais de construção (fls. 275/277), evidenciando a realização de benfeitorias no imóvel.

No tocante ao *animus domini*, a doutrina predominante, à luz da teoria objetiva da posse, reconhece que ele se revela não pela intenção subjetiva do possuidor, mas pelo comportamento objetivo, demonstrado por atos concretos que indicam o uso do imóvel como se fosse proprietário. É justamente o que ocorre no presente caso, eis que a autora fixou residência no local desde 1984, permaneceu após o falecimento do companheiro em 2017, sem qualquer oposição de terceiros, e continuou a exercer domínio exclusivo, arcando com encargos e conservando a posse em nome próprio□

Nesse sentido, decisões desta C. Câmara reconhecem a usucapião extraordinária em situações análogas, em que restam preenchidos os requisitos legais:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação de usucapião em que os autores alegam posse mansa e pacífica de imóvel por mais de 14 anos, com expedição de contas de energia elétrica em nome da autora desde 2006. Requerem o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sentença julgou procedente a ação, declarando o domínio da parte autora e condenando os contestantes ao pagamento das custas e honorários advocatícios. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se estão preenchidos os requisitos para a caracterização da usucapião, considerando a alegação dos requeridos de que não há comprovação de posse por 15 anos e que sempre arcaram com o pagamento do IPTU. III. Razões de Decidir 3. **A usucapião extraordinária exige comprovação de posse mansa e pacífica e tempo contínuo, independentemente de título e boa-fé.** 4. Os autores demonstraram posse desde 2006, com contas de luz e água em seu nome, e a ação foi distribuída após mais de 10 anos de posse. A legislação permite a redução do prazo para 10 anos em caso de moradia habitual, conforme art. 1.238,

parágrafo único, do Código Civil. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. **A usucapião extraordinária pode ser reconhecida com posse contínua e pacífica por 10 anos em caso de moradia habitual.** 2. O pagamento de IPTU pelo apelante não impede a prescrição aquisitiva. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.238, 1.244, 2.029; CPC/2015, art. 85, §11. (TJSP; Apelação Cível 1002651-28.2020.8.26.0441; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025) (destaquei em negrito)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECONHECIMENTO DE MODALIDADE DIVERSA DA PLEITEADA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta por Graziela Gislene Bonifácio contra a sentença da Comarca de Olímpia que julgou improcedente o pedido de usucapião especial urbana. A autora busca a reforma da decisão, alegando que, embora não preenchidos os requisitos da usucapião especial urbana, estariam presentes os pressupostos da usucapião extraordinária, pois exerce posse mansa e pacífica sobre o imóvel por mais de 20 anos, sem oposição. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se é possível o reconhecimento da usucapião extraordinária em ação inicialmente proposta como usucapião especial urbana; (ii) verificar se estão preenchidos os requisitos necessários à usucapião extraordinária, conforme alegado pela autora. III. RAZÕES DE DECIDIR A aplicação do brocardo iura novit curia permite que o juiz reconheça modalidade de usucapião diversa da indicada na inicial, desde

que preenchidos os requisitos legais para tal. A autora exerce posse mansa, pacífica e contínua sobre o imóvel por mais de 20 anos, utilizando-o para atividades de horticultura e criação de animais, o que configura o animus domini necessário à usucapião extraordinária. As testemunhas confirmaram a longa posse da autora, sem oposição dos confrontantes ou de terceiros, corroborando a prescrição aquisitiva. O Superior Tribunal de Justiça entende que o reconhecimento da usucapião extraordinária não depende da área usucapienda ser superior ao módulo legal municipal, desde que os requisitos de posse sejam comprovados. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: O juiz pode reconhecer modalidade de usucapião diversa da pleiteada na inicial, desde que estejam presentes os requisitos legais para a modalidade identificada. **A usucapião extraordinária exige posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini por mais de 15 anos. A ausência de oposição e o exercício de atividades no imóvel são elementos que fortalecem o reconhecimento da prescrição aquisitiva.** Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.238; CPC/2015, art. 322, § 2º. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1667842/SC, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 03/12/2020; AgInt no AREsp 1428598/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 17/02/2020. (TJSP; Apelação Cível 1006224-08.2017.8.26.0400; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2024; Data de Registro: 09/10/2024) (destaquei em negrito)

Portanto, plenamente demonstrados os requisitos da usucapião extraordinária, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos requeridos, mantendo a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença que reconheceu o domínio da autora sobre o bem usucapiendo.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais vez que já fixados no valor máximo.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora