



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005780-92.2021.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que são apelantes FRANCISCO NEUDO SOUSA SILVA e ADALVANI BENTO NASCIMENTO, são apelados MUNICÍPIO DE MAUÁ e OSWALDO VITAL BRASIL (ESPÓLIO).

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) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1005780-92.2021.8.26.0348

APELANTE: FRANCISCO NEUDO SOUZA SILVA e ADALVANI BENTO
NASCIMENTO

APELADOS: MUNICÍPIO DE MAUÁ e OSWALDO VITAL BRASIL

JUIZ: ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ

VOTO Nº 38.589

***APELAÇÃO** – Ação de Usucapião Extraordinário - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores, suscitando preliminar de cerceamento de defesa e, alegando, no mérito que restou comprovado nos autos que exercem a posse integral sobre o imóvel usucapiendo, de forma mansa, pacífica e sem oposição há mais de 15 anos- Ocupação do imóvel exercida pelos autores a título de comodato - Ausência de “animus domini” - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá, em Ação de Usucapião Extraordinária, proposta por FRANCISCO NEUDO SOUZA SILVA e ADALVANI BENTO NASCIMENTO contra OSWALDO VITAL BRASIL que, julgou improcedente a ação, condenando os autores no pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Apelam os autores, suscitando preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado. No mérito, alegam que restou comprovado que residem no imóvel há mais de 15 anos, exercendo a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem de forma suficiente a caracterizar o usucapião pleiteado.

Recurso tempestivo, isento de preparo e não contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não merece provimento.

Como se sabe, no usucapião extraordinário a propriedade é adquirida, originariamente, em decorrência da posse qualificada pelo decurso do prazo de 20 anos (atualmente, 15 anos, nos termos do artigo 1238 do Código Civil, podendo ainda ser reduzido para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo).

Já os requisitos ou pressupostos legais para a configuração do usucapião extraordinário limitam-se ou se cingem à posse, pacífica, contínua, pública, com “animus domini” e prolongada do imóvel.

Note-se, ainda, que a doutrina e a jurisprudência são unânimes no sentido de que para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, a prova deve estar estreme de dúvidas. Além disso, o entendimento é uníssono quanto a impossibilidade de o locatário, o comodatário, o usufrutuário, o credor pignoratício, bem como os fêmulos da posse, terem “animus domini”, em virtude da causa da posse ou detenção.

Nesse sentido, cabe menção a julgado deste Egrégio Tribunal, cujo relator foi o ilustre Desembargador Barbosa Pereira:

“(…) a posse que gera usucapião é unicamente a exercida a título de dono. Apenas a detenção da posse, mesmo continuada e pacífica, não autoriza a aquisição do

domínio. Não induzem posse *ad usucapionem* atos de mera permissão, tolerância, cessão gratuita ou ocupação consentida pelo proprietário” (TJ-SP, apelação cível nº 243.224.4/9).

No caso dos autos, restou evidente a ausência do requisito necessários a configuração do usucapião da parte apelante, visto que a ocupação ocorreu com tolerância do proprietário e a título de comodato, conforme notificação extrajudicial junto as fls.191/193 e não impugnada pelos autores.

Ademais, como bem observado pelo MM Juiz sentencinte, “a parte autora não logrou êxito em comprovar o exercício de posse *ad usucapionem* desde 2011, como alegado, uma vez os documentos por ele apresentados, como contas de consumo e cadastro municipal, são todos posteriores a 2021, não servindo para demonstrar o decurso do lapso temporal necessário à prescrição aquisitiva”.

Assim, considerando que a parte autora exercia a posse do imóvel em regime de comodato, não restaram demonstrados os pressupostos legalmente exigidos para o reconhecimento do usucapião, especialmente o requisito imprescindível do “*animus domini*” a ensejar a procedência da demanda.

Portanto, a improcedencia da ação era medida de rigor.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, deixo de majorar os honorários advocatícios aplicados na r. sentença apelada, levando em conta inexistência de trabalho



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adicional desenvolvido pelo patrono da parte apelada em âmbito recursal.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator