



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003809-18.2021.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que são apelantes HELVIO DE ALMEIDA (INVENTARIANTE), ASSUNPCION MACIA (ESPÓLIO), HÉLCIO DE ALMEIDA NETO (HERDEIRO), HELVIO DE ALMEIDA JÚNIOR (HERDEIRO) e HUGO DE ALMEIDA (HERDEIRO), são apelados HÉLCIO DE ALMEIDA e JERUSA DE ALMEIDA.

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 1003809-18.2021.8.26.0269

APELANTES: HELVIO DE ALMEIDA e ASSUNPCION MACIA

APELADOS: HELCIO DE ALMEIDA e JERUSA DE ALMEIDA

JUIZ: DIEGO MIGLIORINI JÚNIOR

VOTO Nº 38.598

APELAÇÃO – Ação de Usucapião Extraordinária – Sentença de improcedência – Inconformismo dos autores, arguindo preliminar de cerceamento de defesa; alegando quanto ao mérito, que demonstraram o preenchimento dos requisitos elencados para sua pretensão, nos termos do art. 1.238, § único, do CC, pois possuem o imóvel de forma mansa, pacífica, exclusiva, ininterrupta, com efetivo exercício do animus domini, cuidando da manutenção do imóvel, das despesas provenientes deste bem como residindo efetivamente no mesmo, por mais de três décadas, devendo ser deferido o usucapião pleiteado - Descabimento – Inocorrência de cerceamento defensivo - Ausência dos pressupostos legalmente exigidos para o reconhecimento do usucapião, especialmente o “animus domini” – Hipótese em que o pai permitiu o filho ficar no imóvel, sendo que este não tem posse do mesmo, mas tão somente a detenção do imóvel - Autores que não comprovaram o atendimento dos requisitos da usucapião, uma vez que os documentos apresentados como prova da posse estão em nome de terceira pessoa, genitor da parte requerente, não havendo posse exclusiva do imóvel apta a ensejar a usucapião - Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, em Ação de Usucapião Extraordinária proposta por HELVIO DE ALMEIDA e ASSUNPCION MACIA contra HELCIO DE ALMEIDA e JERUSA DE ALMEIDA, que julgou a ação improcedente, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Apelam os autores, arguindo preliminar de

cerceamento de defesa. No mérito, alega, em apertada síntese, que demonstraram o preenchimento dos requisitos elencados para sua pretensão, nos termos do artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil, pois possuem o imóvel de forma mansa, pacífica, exclusiva, ininterrupta, com efetivo exercício do animus domini, cuidando da manutenção do imóvel, das despesas provenientes deste bem como residindo efetivamente no mesmo, por mais de três décadas, devendo ser deferido o usucapião pleiteado. Deixam prequestionada a matéria exposta.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta acolhimento, em conformidade com a fundamentação a seguir exposta.

Trata-se de Ação de Usucapião Extraordinária proposta pelos autores, alegando que detém a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel descrito à inicial, há mais de 35 (trinta e cinco) anos. Houve apresentação de contestação e o feito teve seu regular prosseguimento. Sobreveio a sentença julgando a ação improcedente, com interposição de apelação pelos autores, sendo que foi proferido acórdão, anulando a sentença e determinando o retorno à origem para produção de provas (cfr. fls. 632/636).

Sobreveio o falecimento de ASSUNPCION MACIA e houve a habilitação de seus herdeiros HELVIO DE ALMEIDA JÚNIOR, HELCIO DE ALMEIDA NETO e HUGO DE ALMEIDA, que contestaram o feito, bem como produção de prova testemunhal (cfr. fls. 681/682, 805 e 980). O MM. Juízo de 1º Grau, julgou a ação improcedente, decisão essa que motivou o presente

inconformismo.

A respeito do tema, a Ação de Usucapião é meio pelo qual se obtém direito à propriedade de um bem através da posse por tempo prolongado e ininterrupto, ou seja, a transformação da posse em domínio, pelo transcurso de tempo, depois de satisfeitos os requisitos previstos na lei.

Na hipótese em apreço, todavia, inviável o reconhecimento da usucapião extraordinária, uma vez que o imóvel era propriedade dos genitores do autor e não houve comprovação da posse exclusiva do imóvel apta a ensejar o reconhecimento de usucapião.

Com efeito, com o falecimento do genitor do autor, em tese, a propriedade do imóvel seria de todos os herdeiros, sendo que a parte autora, ainda que resida no imóvel, possui a mera posse precária do bem, por meio de tolerância e permissão dos demais titulares.

Destarte, impõe-se a ratificação do seguinte trecho da r. sentença apelada, por não comportar reparos ou acréscimos, e que bem resiste aos argumentos recursais, o que se faz com fundamento no artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, que nos recursos faculta ao relator “**limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la**”, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO

OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005):

“Embora não conste na inicial, o imóvel pertence ao pai e devemos nos atentar ao detalhe de que o pai emprestou o imóvel para o filho, portanto o filho só está no imóvel porque o pai permitiu. O autor também tem outros irmãos.

A testemunha Luiz Rubens Soares disse: 'Sei que o pai sempre deixou ele morar lá' (4:42).

Interessante notar que em momento algum da inicial os autores fazem menção aos irmãos e ao pai, como coproprietários do imóvel.

Ocorre que, o artigo 1.208 do Código Civil estabelece que os atos de mera permissão não induzem à posse, ou seja, como o pai permitiu o filho ficar no imóvel este não tem posse do mesmo, mas tão somente a detenção do imóvel.

Posse é requisito para a usucapião, portanto o filho não consegue a usucapião do imóvel que o pai emprestou.

Detenção e posse são coisas distintas. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. A detenção é aquela situação em que alguém conserva a posse em nome de outro e em cumprimento às suas ordens e instruções.

No caso, o filho possuía apenas a detenção sobre o bem imóvel, pois a relação jurídica entre pai e filho caracterizou-se como

comodato (empréstimo), ainda que ausente de formalidade, por escrito, sendo válido verbalmente.

Ainda, vide que no ano de 2020, na ação de interdição da Sra. Iracema Conti de Almeida, junto aos autos nº 1010397-75.2020.8.26.0269, o requerido declarou que o imóvel em tela já era ocupado pelo seu filho, a título de comodato verbal (gratuito), alegação esta não questionada pelo ora autor.

(...) Destarte, em que pese o proprietário tenha transferido a posse direta, manteve a indireta, sendo, portanto, ausente, ao filho 'animus domini', devido à posse precária, ainda que tenha pago taxas e impostos relativos ao imóvel. Na realidade, se usava o imóvel cabia a ele pagar os impostos e taxas e as benfeitorias.

É muito diferente se o pai vier a falecer no futuro e o filho ainda residir no imóvel, que não tem escritura pública e não houve inventário ou testamento, no qual poderá obter o direito de aquisição da propriedade por meio de usucapião extraordinário. É a decisão do STJ contida no REsp n.1631859, que conclui que o herdeiro pode pleitear usucapião extraordinária de imóvel objeto de herança.

Neste sentido, conclui-se que o pai apenas emprestou o imóvel e o filho detém o imóvel, mas não é possuidor do bem, não obtendo o direito a promover nenhum tipo de usucapião.

A prevalecer a astúcia do autor se estaria lesando direito de seus irmãos que ficariam alijados da propriedade do imóvel em questão e se não houver outros bens em nome do pai do autor este ficará com a

totalidade da herança. Inconcebível aos olhos da Justiça.” (verbis, cfr. fls. 1279/1281).

A propósito, a respeito da matéria, “mutatis mutandis”, confirmam-se os seguintes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“USUCAPIÃO COMPOSSE COERDEIROS O FATO DE APENASUM DOS COERDEIROS DAR CONTINUIDADE À POSSE EXERCIDA PELA FALECIDA É INSUFICIENTE PARA A AQUISIÇÃO PRESCRITIVA EM FAVOR DELE, SE NÃO CARACTERIZADO O ANIMUS DOMINI EXCLUSIVO DELE, EM DETRIMENTO DOS DEMAIS HERDEIROS SENTENÇA MANTIDA. RESULTADO: apelação desprovida.” (TJSP; Apelação Cível 0139853-74.2007.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 09/12/2015; Data de Registro: 11/12/2015).

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. AFASTADA. POSSIBILIDADE DO CONDÔMINO USUCAPIR O IMÓVEL TRANSMITIDO POR HERANÇA. NECESSIDADE DO PREENCHIMENTO

DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. POSSE DA AUTORA DECORRENTE DE MERA TOLERÂNCIA DOS HERDEIROS. "ANIMUS DOMINI" NÃO DEMONSTRADO. SENTENÇA TERMINATIVA REFORMADA. APLICAÇÃO DO ART. 1.013, §3º, INCISO I, CPC. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. O condômino tem interesse processual e legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo. Precedentes STJ e TJSP. 2. Se a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da lide, a dispensa da dilação probatória não configura cerceamento de defesa. 3. Sem o preenchimento dos requisitos para usucapião extraordinária, a improcedência do pedido é de rigor.”
(TJSP; Apelação Cível 0000953-52.2014.8.26.0396; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Novo Horizonte - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021).

Desse modo, não restaram demonstrados os pressupostos legalmente exigidos para o reconhecimento do usucapião, especialmente o requisito imprescindível do “animus domini”, razão pela qual a improcedência da ação era mesmo de rigor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada no recurso, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

De modo que, não se verificou qualquer violação ou afronta a dispositivos constitucionais, processuais ou a normas especiais na hipótese.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos apelados em decorrência do presente recurso, os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator