



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1141255-51.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SIMONE SILVÉRIO CORREIA DENIGRIS (JUSTIÇA GRATUITA) e ROGERIO DENIGRIS NETO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados APARECIDA IMACULADA DE MORAES LUIZ MACHADO, BRUNO DE MORAES LUIZ MACHADO, VICTOR DE MORAES LUIZ MACHADO, HEITOR DE MORAES LUIZ MACHADO, ARTHUR DE MORAES LUIZ MACHADO, GABRIELA MACHADO SANTOS, JOSÉ LUIZ MACHADO FILHO (POR CURADOR), MARIA DA TRINDADE OLIVEIRA (POR CURADOR), SUZETE TENORIO DE FARIAS (POR CURADOR), IVETE TENORIO DE FARIAS (POR CURADOR), ANDREIA FERREIRA DA SILVA, (POR CURADOR), CICERA TENORIO DE FARIAS, (POR CURADOR), JOÃO ANTONIO EVANGELISTA, (POR CURADOR), IRACI JOSEFA EVANGELISTA (POR CURADOR), MARIA JOSÉ DE MEDEIROS, (POR CURADOR), DEISE BASTOS DE MEDEIROS (POR CURADOR), DENISE BASTOS DE MEDEIROS (POR CURADOR), LUCIANE BASTOS DE MADEIROS (POR CURADOR), SANDRA MARIA DE MEDEIROS (POR CURADOR), JOÃO PAULO RESENDE DE LIMA, (POR CURADOR), VERÔNICA MARIA DE MEDEIROS, (POR CURADOR), ANA CLÁUDIA DE MEDEIROS (POR CURADOR), ALBERTO RICARDO DA SILVA (POR CURADOR), ARTHUR DE MORAES LUIZ MACHADO, (POR CURADOR), HEITOR DE MORAES LUIZ MACHADO, (POR CURADOR), VICTOR DE MORAES LUIZ MACHADO, (POR CURADOR), BRUNO DE MORAES LUIZ MACHADO, (POR CURADOR), GABRIELA MACHADO SANTOS (POR CURADOR), APARECIDA IMACULADA DE MORAES LUIZ MACHADO (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, (POR CURADOR).

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), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.306

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1141255-51.2022.8.26.0100

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTES : SIMONE SILVÉRIO CORREIA DENIGRIS e ROGÉRIO
DENIGRIS NETO
APELADOS : APARECIDA IMACULADA DE MORAES LUIZ MACHADO
e OUTROS
COMARCA : SÃO PAULO – 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO. APONTADA NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. PROVA QUE SE DESTINA À FORMAÇÃO DE CONVICÇÃO DO MAGISTRADO, A QUEM CABE A ANÁLISE DE SUA PERTINÊNCIA. ALEGAÇÃO AFASTADA. PRELIMINAR REJEITADA.

USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. OCUPAÇÃO DO BEM PELA FAMÍLIA DOS REQUERENTES DESDE O ANO DE 2013. PROVA, CONTUDO, QUE DEMONSTRA O EXERCÍCIO DA POSSE A MERO TÍTULO PRECÁRIO E SEM 'ANIMUS DOMINI'. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NO QUAL FIGURAVA COMO LOCATÁRIA A AUTORA. REQUERENTES QUE CONFIRMAM QUE OS PAGAMENTOS DOS ALUGUERES DEIXARAM DE SER PAGOS POR INCAPACIDADE FINANCEIRA, SUPOSTAMENTE CONVERTIDO EM COMODATO. CASO EM QUE, EMBORA LONGEVA A OCUPAÇÃO, NÃO HOUE O EXERCÍCIO DA POSSE PELOS AUTORES COM ÂNIMO DE DONOS. DECISÃO DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião especial urbana ajuizada por Simone Silvério Correia Denigris e Rogério Denigris Neto.

O juízo (fls. 683/688), entendendo ser precária a

posse dos requerentes, pois originada de relação locatícia, bem como não terem os autores comprovado a convalidação do vício, julgou integralmente improcedente a presente demanda declaratória.

Inconformados, apelam os requerentes (fls. 691/709). Preliminarmente, apontam para a ocorrência de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide e impossibilidade de produção de prova testemunhal. No mérito, aduzem que a posse fora adquirida em 2013, após contrato verbal com o Sr. Donizete, que depois os permitiu que morasse sem que tivessem de pagar, por não terem para onde ir com seus filhos. Souberam que em 2014 o imóvel havia sido vendido para o Sr. José Luiz Machado Filho, que teria aparecido uma única vez no imóvel. Acrescentam que nunca tiveram a posse impedida, ameaçada ou turbada por terceiros, nem foram procurados por eventuais titulares do domínio ou herdeiros de antigos possuidores do bem. Concluem pela reforma do julgado.

Recebido (fls. 710) e processado o recurso de apelação, os réus apresentaram contrarrazões (fls. 713/719).

É o relatório.

2. Cuida-se de demanda de usucapião especial urbana de imóvel ajuizada por ocupantes do bem, que pretendem o reconhecimento da aquisição originária do imóvel.

Ainda em preliminar, e ainda que o deslinde desse tema prefacial respeite, em parte, ao mérito da demanda – é certo que não há que se falar em cerceamento de defesa. Como venho sempre anotando com apoio em boa doutrina, ao magistrado cabe, com exclusividade, o exercício de um juízo prévio de verossimilhança, relevância e pertinência probatória sobre cada um dos requerimentos de produção de prova formulados pelas partes.

No caso dos autos, a prova do eventual abandono da coisa pelo locador, que supostamente deixou de cobrar os devidos alugueres desde 2014, seria tecnicamente impertinente, uma vez que incapaz de provocar qualquer alteração no quadro da situação possessória do bem que, dissociado da questão dominial, é o que interessa à demanda declaratória de aquisição originária da propriedade pela via da usucapião especial.

Superada a preliminar, no mérito cuida-se de ação de

usucapião especial de imóvel urbano ajuizada por supostos possuidores do bem, em razão do prévio atendimento aos requisitos da modalidade aquisitiva originária. Julgada integralmente improcedente a ação ante o reconhecimento da inexistência de exercício da posse *ad usucapionem*, sobreveio o presente recurso de apelação, o qual, com efeito, desmerece provimento.

Em primeiro lugar – e voltando ao tópico referido em sede preliminar –, há que se anotar, mais uma vez, que o fato de terem os requerentes deixado de pagar os alugueres que sabiam devidos não interessa ao desfecho da presente demanda, na medida em que tal não afasta a precariedade da posse.

Como já asseverou CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (*Instituições de Direito Civil*, v. IV, 6ª Ed., São Paulo, Forense, 1984, p. 23), “a posse injusta não pode ser converter em posse justa quer pela vontade ou pela ação do possuidor: *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest, quer pelo decurso do tempo: quod ab initio vitiosum est non potest tractu temporis convallescere*”.

Em segundo lugar, sobreleva que, conquanto haja prova indiciária do exercício da posse, pela família dos requerentes, sobre o bem imóvel usucapiendo desde 2013 – como bem indica a leitura do conjunto probatório – é patente que essa posse jamais se revestiu do ânimo de dono necessário ao reconhecimento da usucapião.

Como bem discorre B. SILVÉRIO RIBEIRO (*Tratado de Usucapião*, v. 1, 6ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2008, p. 704) a respeito desse requisito essencial à caracterização da posse *ad usucapionem*, “o ânimo de possuir consiste, pois, na vontade ou comportamento do possuidor de ter a coisa para dela dispor como dono ou exercer sua ação da mesma forma que o faz o proprietário quanto às coisas que lhe pertencem”.

Pois bem.

No caso dos autos, afirmam os requerentes na inicial (fls. 01/08) que o imóvel localizado na rua Sábado D'Angelo, 1500, em Itaquera, nesta Capital, fora locado verbalmente pelo senhor Dozinete em 2013.

Os requeridos, por sua vez, sustentam que o contrato

de locação foi firmado entre a antiga proprietária, Sra. Vilma Tavares, e a requerida Simone Silvério Correia Denigris (fls. 135/137), não tendo o adquirente do imóvel José Luiz Machado Filho firmado novo contrato com a locatária à ocasião. Com o falecimento do proprietário do imóvel, Sr. José Luiz Machado Filho, seus herdeiros tiveram conhecimento de que os requeridos há muito tempo não vinham pagando os aluguéis, desde janeiro de 2020. Os autores foram notificados em 02 de dezembro de 2022 para composição amigável do débito (fls. 151/153), mas ajuizaram esta ação em 16 de dezembro seguinte.

Assim, como admitiram os próprios autores, a ocupação do bem pelos demandantes advinha de contrato de locação anteriormente firmado com o antigo proprietário, o que já estava a indicar para a natureza essencialmente precária do exercício da posse ora discutida.

Não bastasse, é fato que os requeridos comprovaram terem notificado os demandantes (fls. 151/153), a indicar sua insurgência quanto à pretendida aquisição da propriedade ora discutida.

Destarte, do quadro probatório apresentado e, sobretudo, da confissão dos apelantes a respeito, dimana, com suficiente clareza, que os requerentes passaram a exercer a posse do bem imóvel usucapiendo com fundamento em contrato de locação, o que impossibilita a consideração da posse com ânimo de dono, afastando o pretendido reconhecimento da aquisição originária sob qualquer das modalidades previstas. Já se decidiu:

“Posse direta a non domino. Inquilino. Usucapião. Inadmissibilidade. Prescrição aquisitiva alguma favorece a quem, na condição de inquilina, possui imóvel a non domino e, pois, não se legitima a invocar usucapião” (JTACivSP – 162/445)

Portanto, ausente o requisito do exercício da posse com ânimo de dono – comum a quaisquer das modalidades da usucapião –, de rigor era mesmo o resultado de improcedência da ação, razão pela qual se nega provimento ao presente recurso de apelação.

Sucumbência adequadamente fixada pelo juízo, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

está a merecer reparo, sobretudo à ausência de impugnação recursal específica quanto ao tema.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator