

Registro: 2025.0000431182

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 4003666-75.2013.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GABRIELA DE PAULA CESAR (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO PAULA DE MORAES FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), ROSALINA DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), ANGELA PAULA DE MORAES CESAR (JUSTIÇA GRATUITA) e LUIZ CARLOS DE PAULA MORAES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA EMILIA NASCIMENTO SILVA, GEDEON CANDIDO DE ARAUJO, EDILAINE DOS SANTOS SILVA, GEILMA DOS SANTOS COSTA, JAQUELINE CÍCERA DA SILVA, MARIA EDNA DE OLIVEIRA CABRAL, GISLAINE DOS SANTOS, MARIA IMACULADA DE OLIVEIRA CABRAL, VALMIR CABRAL DE OLIVEIRA, MARIA NASCIMENTO, RIAN DE OLIVEIRA ARAUJO, DIEGO FERNANDO, BRIAN, LARA, JONATAN DA SILVA, LAURA RAQUEL DA SILVA, GEADÃO DOS SANTOS, KAMYLA DOS SANTOS COSTA, GEOVANA RAUANA DOS SANTOS, PABLO ITALO DOS SANTOS COSTA, EVELYN HILARY DOS SANTOS COSTA, RONALDO NASCIMENTO SILVA, ROSÂNGELA MARIA DA SILVA, RICARDO LUIX DOS SANTOS, LAIS e TODOS OS OCUPANTES DO IMÓVEL SITUADO NA RUA JOSÉ CORREA PICANSO, Nº 432, PERUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso dos autores, e negaram provimento ao recurso dos réus. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional da Lapa - Capital

Apelação n. 4003666-75.2013.8.26.0004

Apelantes: GABRIELA DE PAULA CESAR e outros, e EDILAINÉ DOS SANTOS e outros

Apelados: GABRIELA DE PAULA CESAR e outros, e MARIA EMILIA NASCIMENTO SILVA, GEDEON CANDIDO DE ARAUJO, EDILAINÉ DOS SANTOS SILVA e outros, JAQUELINE CÍCERA DA SILVA, MARIA NASCIMENTO, RIAN DE OLIVEIRA ARAUJO, DIEGO FERNANDO, BRIAN, LARA, JONATAN DA SILVA, LAURA RAQUEL DA SILVA, GEADÃO DOS SANTOS, KAMYLA DOS SANTOS COSTA, GEOVANA RAUANA DOS SANTOS, PABLO ITALO DOS SANTOS COSTA, EVELYN HILARY DOS SANTOS COSTA, RONALDO NASCIMENTO SILVA, ROSÂNGELA MARIA DA SILVA, RICARDO LUIX DOS SANTOS, LAIS e todos os ocupantes do imóvel situado na Rua José Correa Picanso, nº 432, Perus

Voto n. 12572

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REIVINDICATÓRIA E USUCAPIÃO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DOS AUTORES E DESPROVIMENTO DO RECURSO DOS RÉUS. I. Caso em Exame. Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou improcedente pedido reivindicatório. Autores alegam direito sucessório sobre imóvel invadido por terceiros. Réus pleiteiam usucapião, alegando posse mansa e pacífica. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em: (i) se os autores têm direito à reivindicação do imóvel; (ii) se os réus podem obter usucapião sobre o imóvel. III. Razões de Decidir. 3. Autores são proprietários do imóvel, mas réus alegam posse ad usucapionem. Art. 1228 do CC permite ao proprietário reaver imóvel de quem o detenha injustamente. 4. Requisitos da usucapião extraordinária não comprovados. Posse sem justo título e com oposição desde 2009. Apenas a casa 6 apresenta verossimilhança para prescrição aquisitiva. IV. Dispositivo e Tese. 5. Parcial provimento ao recurso dos autores, negado provimento ao recurso dos réus. Imissão dos autores na posse das casas 1, 2, 3, 4 e 5, excetuada a casa 6. Tese de julgamento: 1. Direito de propriedade prevalece sobre posse injusta. 2. Usucapião não se aplica sem cumprimento dos requisitos legais. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1228, 1238, 1240. Constituição Federal, art. 183. Código de Processo Civil, art. 373, inciso I; art. 85, § 2º; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível nº 1025757-49.2018.8.26.0001, Rel. Giffoni Ferreira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 27.07.2021.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 1559/1562, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial reivindicatório.

Segundo os apelantes-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que receberam o imóvel por direito sucessório (inventário de autos n. 106.01.2007.000295-1/0000-000), e que, durante a tramitação do inventário, o imóvel foi invadido por diversas famílias e, desde então, permanece ocupado por terceiros que não detêm a propriedade do imóvel. Alegam que houve a prova de que os requerentes são proprietários do imóvel objeto da lide (fls. 35/36), e que a prova testemunhal produzida (fl.1494) confirma que os ocupantes estão na posse do bem de forma injusta (fls. 1569/1572).

Apelam, adesivamente, os réus, pleiteando a regularização do domínio do imóvel, por terem comprovado posse mansa, pacífica e inconteste por lapso temporal suficiente, sem interrupção ou oposição, destinada à moradia das famílias. Aduzem terem conservado e realizado benfeitorias no bem imóvel e que este possui menos de 250 metros quadrados, estando seu pedido fundamentado no artigo 1240 do Código Civil e artigo 183 da Constituição Federal, pelo que pugnam pelo reconhecimento da usucapião (fls. 1578/1590).

Recursos tempestivos, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões apenas pelos réus (fls. 1591/1594).

Parecer ministerial pelo parcial provimento do recurso dos autores e desprovimento do recurso dos réus (fls. 1609/1616).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso dos autores merece ser provido em parte, e o dos réus não merece ser provido.

No caso concreto, os autores são proprietários do imóvel em questão, mas os réus alegam que exercem posse *ad usucapionem* sobre o bem, o que obstaria o direito reivindicatório apresentado.

O artigo 1228 do CC permite ao proprietário reaver o imóvel, fundamentado justamente no direito de propriedade, de quem o detenha injustamente.

Nas palavras de FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, ao comentar o artigo 1228, do CC: *“a faculdade de reivindicar é a prerrogativa do proprietário de excluir a ingerência alheia injusta sobre coisa sua. É o poder do proprietário de buscar a coisa em mãos alheias, para que possa usar, fruir e dispor, desde que o possuidor a conserve sem causa jurídica”* (Código Civil Comentado, Manole, 2014, p. 1115).

Nesse mesmo sentido:

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA – PRELIMINAR REJEITADA –

DOMÍNIO DA AUTORA PLENAMENTE COMPROVADO – USUCAPIÃO AFASTADO – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível 1025757-49.2018.8.26.0001; Relator: Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/07/2021).

A pretensão inicial foi rechaçada em face da incerteza do julgador quanto à situação do imóvel, que apontou que *“Se a prova suficiente não é capaz de outorgar a usucapião aos requeridos, fato é que também o tempo em que residem no local e as situações que vieram aos autos são capazes de impedir a reivindicação”* (fl. 1561). Ora, somente, ao menos, diante da verossimilhança da caracterização da efetiva prescrição aquisitiva é que se poderá retirar do proprietário o direito de posse sobre o bem do qual é titular, devendo haver probabilidade sobre o preenchimento dos requisitos da usucapião.

Assim, cabe analisar a situação fática do imóvel em questão. Embora se trate de um imóvel único, cabe analisar a situação de cada uma das seis residências, para verificar se os autores têm direito à reivindicação.

Esta é uma ação proposta em 2013, que foi precedida de uma ação possessória também manejada pelos autores em 2007, sem sucesso (583.04.2007.107914-2). Houve uma audiência, em 19.05.2009, da qual participaram também os ora réus, deixando claro que os herdeiros se opunham à ocupação do imóvel pelos requeridos (fl. 140). Houve ainda outra ação posterior, da qual foi homologada a desistência, por não se conseguir na ocasião identificar as pessoas que ocupavam o imóvel (autos de n. 0014849-2010.8.26.0004 – fl. 243). De qualquer forma, fica claro que os herdeiros não se mantiveram inertes na tentativa de recuperar a posse do imóvel.

O laudo pericial de fls. 1134/1169 datado de janeiro/2018, aponta a situação fática em que encontrado o imóvel naquela data, com suas respectivas residências, concluindo que *“Não foram apresentados documentos, fotografias, notas fiscais ou contas de consumo que comprovassem as datas de ocupação das casas vistoriadas. Tampouco foram dadas informações incontestáveis da forma como ocorreram as ocupações, excetuando-se a Casa 6, cujos ocupantes informaram ter um contrato de locação”*.

A prova testemunhal deu conta de que alguns imóveis teriam sido alugados pelos ocupantes em face de *Ignes* (antiga proprietária do imóvel), sendo certo que a posse do locatário não é capaz de fundamentar a usucapião, porque não é dotada do *animus domini*. Mesmo considerando a hipótese de interversão, com a mudança do caráter da posse, não foi possível avaliar se e quando isto teria ocorrido. E não foram apresentados documentos que atestassem a efetiva compra de direitos sobre as casas, como alegado pelos réus.

Vejamos, pois a situação de cada uma das casas:

Casa 1 – imóvel com área construída de 50 m², ocupada exclusivamente pelo requerido GEDEON CÂNDIDO DE ARAÚJO, que alegou que teria adquirido a casa de terceiros não identificados, que estaria no imóvel há quinze anos (na época da perícia, em 2018, logo, desde 2003), que teria reformado o imóvel, quando da aquisição (em 2003), e mais recentemente

(em 2015), mas não apresentou qualquer documento que comprovasse o tempo de posse alegado.

Casa 2 – imóvel com área construída de 34m², ocupado por MARIA EDNA DE OLIVEIRA CABRAL, ex-mulher de Gedeon, MARIA IMACULADA DE OLIVEIRA e DIOGO FERNANDO, filhos maiores de Gedeon, RIAN (14 anos), filho menor de Gedeon, BRIAN (6 anos) e LARA (7 meses), netos de Gedeon; alegou Maria Edna que o imóvel teria sido cedido pelo ex-marido para sua moradia, que teriam reformado o imóvel (em 2015), e não apresentaram qualquer documento durante a perícia.

Casa 3 – imóvel com área construída de 34m², ocupada por JAQUELINE CÍCERA DA SILVA, e seu esposo VALMIR CABRAL DE OLIVEIRA, irmão da ex-mulher de Gedeon, Maria Edna, que este teria cedido o imóvel para sua moradia, que teriam reformado o imóvel (em 2017), e não apresentaram qualquer documento durante a perícia.

Casa 4 – imóvel com área construída de 20m², ocupada por EDILAINE DOS SANTOS SILVA, seu esposo JONATAN SILVA e a filha menor do casal LAURA RAQUEL DA SILVA (4 anos), e admitiram que ocupam o imóvel sem justo título há aproximadamente doze anos (na época da perícia, portanto, desde 2006), que teriam reformado o imóvel (em 2017), e não apresentaram qualquer documento durante a perícia.

Casa 5 – imóvel com área construída de 34m², ocupada por GEDEÃO DOS SANTOS, suas irmãs GISLAINE e GEÍLMA DOS SANTOS COSTA, e KAMYLÁ DOS SANTOS COSTA, GEOVANA RAUANA DOS SANTOS COSTA (12 anos), PABLO ITALO DOS SANTOS COSTA e EVELYN HILARY DOS SANTOS COSTA (10 anos), todos filhos de Geílma, alegaram para o perito que o ocupam o imóvel sem justo título há aproximadamente sete anos (desde 2011), que ocuparam o imóvel quando ficou vago depois que o sr. Carrapicho faleceu, que teriam reformado o imóvel (em 2017), mas não apresentaram qualquer documento durante a perícia.

Casa 6 – imóvel com área construída de 75m², com entrada pela viela posterior, ocupada por MARIA EMÍLIA DA SILVA e seus filhos ROSEMBERG e RONALDO NASCIMENTO SILVA, que ocupam o imóvel com justo título, devido a contrato de locação firmado há mais de 28 anos; que teriam reformado o imóvel (em 2003). Ronaldo, na ocasião da perícia, não morava mais no local. Apresentaram o contrato de locação firmado pelo seu genitor, *José Barbosa da Silva Irmão*, e a antiga proprietária, *Ignes Aparecida da Silva*, em 24 de janeiro de 1989, ocupando o imóvel na condição de locatários.

São requisitos da usucapião extraordinária prevista no artigo 1.238 do Código Civil: posse mansa e pacífica, transcurso de lapso temporal de quinze anos, ânimo de dono e coisa hábil. O prazo 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.

Na lição de FLÁVIO TARTUCE: *“Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia*

habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.” (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião, dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título.

Conforme está demonstrado nos autos, os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil não foram devidamente comprovados nos autos.

A posse mais longa das casas 1 a 5, sem justo título, remonta alegadamente a 2003, mas desde 2009 os autores apresentaram oposição consistente na ação possessória intentada, da qual os réus tiveram inequívoca ciência ao participarem de audiência, o que afastaria o preenchimento do requisito temporal. Embora se admita a contagem do tempo para a usucapião no curso do processo, não há como dispensar o requisito da ausência de oposição, o que demonstra que não há verossimilhança das alegações dos atuais ocupantes para obtenção da titularidade. Mesmo a usucapião especial urbana, prevista no art. 1240 do CC, exige a falta de oposição e, repita-se, o prazo de ocupação foi meramente alegado, e não provado.

Somente a casa 6 tem posse desde 1989, tendo completado vinte anos antes da propositura da ação possessória, da qual tiveram inequívoca ciência em 2009, não se sabendo se, nesse período, a posse foi exercida a título de locação ou a título de domínio. Somente neste caso há verossimilhança da afirmação de prescrição aquisitiva.

Diante desse quadro fático, o Ministério Público opinou no seguinte sentido:

“Desta feita, somente a requerida MARIA EMÍLIA DA SILVA demonstrou fato impeditivo ao direito dos autores, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, devendo a r. sentença, assim, ser mantida como de improcedência do pedido em relação à ela, Maria Emília, e à casa 06 por ela ocupada, no mais, a sentença deve ser reformada para reconhecer a injusta ocupação dos demais requeridos, determinando a desocupação do imóvel e a transferência da posse para os autores dos imóveis, constituídos pelas casas 01,02,03, 04 e 05” (fl. 1615).

Vale mencionar que, não se caracterizando a posse dos réus-apelantes como justa e sem oposição, não cabe lhes atribuir indenização por acessões ou benfeitorias, não tendo inclusive sido apresentados documentos quanto a tais despesas (em que pese alegações várias de execução de reformas), mas tal questão poderá ser objeto de deliberação na ação própria, lembrando que, neste processo, a alegação de usucapião é mera tese de defesa.

Assim, cabe parcial reforma da sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais contra os autores no importe de 10% sobre um sexto do valor atribuído à causa, o qual reverterá em favor da ré Maria Emilia, e, contra os réus-apelantes, de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade deles pelas custas e despesas processuais, já que sucumbiram em maior monta, observando que todas as partes estão dispensadas do pagamento, por serem beneficiárias da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso dos autores, e **nego provimento** ao recurso dos réus, para julgar procedente em parte a ação, e autorizar a imissão dos autores na posse parcial do imóvel, em relação às casas 1, 2, 3, 4 e 5 (excetuada a casa 6), cabendo a expedição do competente mandado de imissão na posse após o trânsito em julgado.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora