



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431183

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039433-70.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SABRINA NOLASCO NEVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ATENILDO NOLASCO DAS NEVES JUNIOR e SILVANIA DO SOCORRO OLIVEIRA DAS NEVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central Cível de São Paulo

Apelação n. 1039433-70.2023.8.26.0007

Apelante: SABRINA NOLASCO NEVES

Apelada: ATENILDO NOLASCO DAS NEVES JUNIOR

Voto n. 12574

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por inépcia da inicial e falta de interesse de agir. A apelante alega residir com animus domini no imóvel desde 2018, apresentando documentos para comprovar a posse e pleiteando a declaração de domínio sobre o imóvel. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se a apelante possui animus domini e se a ação de usucapião está sendo utilizada de forma adequada ou como meio de fraude contra credores. III. Razões de Decidir. 3. A narrativa da apelante sobre a posse do imóvel é inconsistente, especialmente quanto à coabitação com a coproprietária, sua genitora, o que caracterizaria ausência de animus domini. 4. A ação de usucapião aparenta ser utilizada como substitutivo do registro de título translativo de propriedade, possivelmente para fraudar credores, dado que há indisponibilidade dos bens do apelado. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Ausência de animus domini impede a usucapião. 2. A usucapião não pode ser utilizada como meio de fraude contra credores ou substitutivo do registro de título translativo. Legislação Citada: CF/1988, art. 183; CC, art. 1.240; Lei nº 10.257/2001, art. 9. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1009296-90.2017.8.26.0565, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 15.04.2020. TJSP, Apelação Cível 1007487-50.2021.8.26.0266, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 11.04.2022. TJSP, Apelação Cível 1002991-73.2018.8.26.0624, Rel. José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18.07.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 222/227, cujo relatório adoto, que extinguiu o processo sem resolução do mérito por inépcia da inicial e falta de interesse de agir.

Benefício da gratuidade da justiça deferido à apelante-autora (fl. 227).

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser

reformada, pois alega, em síntese, que reside há 6 anos com *animus domini* no imóvel, tendo instruído a inicial com faturas bancárias, faturas de telefone, prova testemunhal, declaração de posse mansa e pacífica e outros, a fim de comprovar sua posse; que preenche todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal, art. 1.240 do Código Civil e art. 9 da Lei nº 10.257/2001; que não é requisito da obtenção da usucapião especial urbana o justo título, de modo que a apelante trouxe o instrumento de cessão de posse onerosa aos autos para comprovar a boa-fé, o marco inicial da posse e o início do seu *animus domini*; que, ao tempo da cessão da posse, o pai da apelante eram apenas posseiros do imóvel; que acostou novos documentos que atestam que, desde 2018, a genitora da apelante não reside em sua companhia em razão de ter cedido onerosamente a posse do imóvel; que, por razões pessoais e de foro íntimo, no último ano, de modo provisório, a apelante convidou a sua mãe para residir juntamente com ela até que cessasse as razões e os motivos que originaram o respectivo convite; que não houve tolerância da proprietária (a genitora), mas sim uma tolerância da filha para com a mãe, tendo em vista a cessão de posse à título oneroso realizada em negócio jurídico válido firmado com seus genitores em 28 de maio de 2018; que o STJ já entendeu que se um dos herdeiros já residir no imóvel por mais de 15 anos, tem pleno direito a adquirir o imóvel pela usucapião extraordinária; que os genitores não eram proprietários do imóvel ao tempo da cessão, o que tornaria equivocada a premissa da sentença de que o conteúdo do instrumento particular já indicaria a intenção de futuro ajuizamento da ação de usucapião pela apelante-autora; que a falta de comprovante de pagamento da cessão de posse onerosa não é impeditivo para a usucapião, pois os critérios para concessão da usucapião especial urbana são objetivos, de modo que não é exigível justo título ou o comprovante de pagamento que originou a aquisição; que a sentença traz exigências para a obtenção da usucapião especial urbana que não estão presentes na Constituição Federal ou no Código Civil; que o fato de os genitores da apelante coabitarem no mesmo imóvel, por 9 anos, durante a vigência do casamento não é óbice à declaração pleiteada, pois o negócio firmado entre a apelante e seus genitores foi válido, de forma que não se trata de mera permissão ou tolerância, mas sim de negócio jurídico que objetivou a transmissão da posse em um tempo que os proprietários registrais atuais eram tão somente possuidores; que não tem com seu genitor nenhum laço afetivo ou emocional e que, após o tempo em que residiram juntos, uma das poucas vezes que estiveram juntos foi para a assinatura do instrumento de cessão de posse em 29/05/2018; que a separação de corpos dos genitores ocorreu em 2016 e que, ao tempo do trânsito em julgado da sentença de divórcio, já não viviam maritalmente há mais de 5 anos; e que o endereço do réu, genitor da apelante, fornecido no processo é o mesmo fornecido por ele na ação de divórcio, motivo pelo qual é o mesmo endereço da apelante. Pugna, portanto, pela abertura da instrução e continuidade da ação (fls. 230/242).

Recurso tempestivo, não preparado, ante a concessão do benefício da gratuidade da justiça à apelante, e sem apresentação de contrarrazões pelo apelado.

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, a autora, ora apelante, ajuizou ação de usucapião especial urbana em face de seu genitor. Alega, em síntese, que reside como possuidora desde 2018 no apartamento nº 11-B, localizado no 1º pavimento do prédio nº 224, situado na Rua Domingos Rubino, Itaquera, São Paulo/SP, matrícula 210.308; que os proprietários registrais são seus pais, o réu e Silvana do Socorro Oliveira; que a genitora reside junto à autora no mesmo imóvel e não apresenta objeção à pretensão da usucapião; que o justo título consiste no instrumento de cessão de posse onerosa firmado com os proprietários do imóvel em 29/05/2018; que a cessão de posse foi realizada em maio de 2018 e seus genitores ingressaram com ação de adjudicação compulsória em agosto de 2018 (nº 1017944-50.2018.8.26.0007), a qual foi julgada procedente, ocasionando a transmissão da propriedade aos pais da autora; e que a autora se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 5 anos, conforme boletos de isenção de IPTU e demais contas (luz, gás, telefone). Requer, portanto, a declaração do domínio da autora sobre o imóvel e expedição de mandado de registro ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

A sentença extinguiu o processo sem resolução do mérito por inépcia da inicial e falta de interesse de agir, pois aponta que a narrativa *“da inicial evidencia que não há posse qualificada pelo animus domini a fim de conduzir à conclusão pela usucapião do imóvel”* e que há *“aparente desvirtuamento da ação de usucapião como meio substitutivo do registro de título translativo de propriedade”*.

A informação de que a coproprietária Silvania mora com a apelante no imóvel objeto consta na própria inicial (fl. 3), sendo que a ação foi ajuizada em 01/12/2023 e foram acostados os seguintes documentos para comprovar a alegação: declaração da própria Silvania às fls. 48/49, datada de 22/11/2023 e contas de gás de 2019 a 2023, que estão em nome da genitora e indicam o endereço do imóvel objeto (fls. 157/160).

Por outro lado, em sede de apelação, a apelante afirma que *“por razões pessoais e de foro íntimo, no último ano [2023], de modo provisório, a autora convidou a sua mãe para residir juntamente com ela até que cessasse as razões e os motivos que originaram o respectivo convite”* (fl. 235) e que trouxe documentos novos *“que atestam que ao menos desde 2018, a mãe da autora não reside em sua companhia em razão de ter cedido onerosamente junto com seu ex-cônjuge a posse do imóvel usucapiendo a sua filha, ora Apelante”*.

Assim, no intuito de comprovar que a genitora não mora com a apelante desde 2018, apenas morou excepcionalmente no ano de 2023, foram acostadas faturas de cartão de crédito em nome de Silvania que constam outro endereço (Rua Pires da Mota, nº 44, apto. 111), datadas de 2018 a 2023 (fls. 243/261), uma guia de encaminhamento da UBS Cambuci datada de 16/03/2023 (fl. 262/263) e conta de telefone de fevereiro de 2023 (fl. 265).

Ademais, na ação de divórcio dos pais da genitora de nº 1002465-76.2023.8.26.0351, ajuizada em 13/02/2023, a genitora Silvania também utiliza como endereço a Rua Pires da Mota, nº 44, apto. 111. No

entanto, 2023 é justamente o ano em que a apelante alega que a genitora estava morando no imóvel objeto da demanda, tornando duvidosa a mudança de narrativa sobre onde a coproprietária do imóvel usucapiendo realmente residia.

Ainda, a apelante alega que reside como possuidora do imóvel desde 2018, pois o instrumento de cessão de posse foi assinado em maio de 2018. Contudo, em agosto de 2018 os genitores da apelada ingressaram com a ação de adjudicação compulsória nº 1017944-50.2018.8.26.0007 e informaram que residiam no imóvel objeto, à Rua Domingos Rubino, nº 224, apartamento 11-B.

Observa-se, portanto, que a narrativa da apelante sobre quando passou a residir sozinha no imóvel é inconsistente.

Evidente que residir com a coproprietária Silvania caracterizaria em absoluto a inexistência de *animus domini*, traduzindo-se apenas em um ato de tolerância por parte da coproprietária, no entanto, esse fato restou controverso ante a alteração de narrativa da apelante e de existência de evidências das duas versões.

Ainda assim, há outros elementos que indicam o desvirtuamento da ação de usucapião e que demonstram que o recurso merece ser desprovido.

Consta no instrumento particular de cessão onerosa de posse que “[o] somatório do tempo de posse, acima indicado, é superior ao prazo mínimo para usucapir o imóvel” (fls. 42/47), o que sugere que já havia a intenção de ingressar com a ação de usucapião.

Ademais, como bem apontado pela sentença, “*nota-se que a cessão foi pactuada por R\$ 70.000,00 (fls. 44), mas não veio aos autos comprovante de pagamento do preço pactuado. O valor do preço, ademais, mostra-se inclusive vultoso à luz do patrimônio e renda informados na DIRPF juntada às fls. 15-24, o que sugere possível simulação do negócio jurídico*” (fl. 225).

Sintomático, a propósito, que os genitores da apelante, que já haviam cedido a posse, tornaram-se proprietários do imóvel com o trânsito em julgado em 19/03/2021 da ação de adjudicação compulsória, de modo que, não haveria a necessidade da presente ação. Se a intenção era transmitir a propriedade à filha, bastaria a celebração de contrato de doação ou de compra e venda seguido do respectivo registro.

No entanto, verifica-se que não é possível a transmissão da propriedade à apelante mediante doação ou compra e venda porque consta na matrícula do imóvel (fls. 39/41) que foi decretada a indisponibilidade dos bens do apelado Atenildo por conta de processo em tramitação no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (nº 1000155-18.2017.5.02.0613), o que sugere fortemente que a presente ação está sendo utilizada como um meio de fraude contra credores.

Nesse sentido, transcrevo parte da sentença:

“A usucapião não é meio substitutivo do registro do título translativo, pois, reforce-se, é modo de aquisição originária da propriedade,

em que a posse é exercida com animus domini, vale dizer, contra o proprietário, inerte no exercício das faculdades inerentes ao poder de propriedade. Logo, não é possível, em regra, o ajuizamento de ação de usucapião nos casos de aquisição derivada da propriedade, mesmo que haja anuência do proprietário, salvo se constatado óbice intransponível ao registro do título translativo, o que não é o caso dos autos. Não se pode admitir o ajuizamento de ação de usucapião amparado em mera simulação de posse ad usucapionem em substituição ao registro do título translativo do bem, o qual poderia se prestar, inclusive, a possíveis intuitos fraudulentos, a saber, dispensa indevida de pagamento de emolumentos cartorários e tributos incidentes sobre o ato de transmissão do imóvel e eventual esvaziamento patrimonial com fraude a possíveis credores.”

Ademais, esse é o entendimento deste E. Tribunal:

“Usucapião especial urbana. Indeferimento da inicial, reconhecida a falta de interesse de agir. Animus domini. Autores que, antes de possuidores, eram proprietários do imóvel, tendo alienado o bem por negócio cuja validade não se questiona. Inversão da posse no caso sequer explicada. Falta de interesse já reconhecida por esta Câmara em outra ação, ajuizada pelos autores em face da instituição financeira então proprietária. Ponderável, ademais, alegação de ilegitimidade passiva. Consolidação da propriedade em favor da instituição financeira, a qual alienou o imóvel aos réus, que foi anulada em ação própria. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1009296-90.2017.8.26.0565; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2020; Data de Registro: 15/04/2020).

“Usucapião. Indeferimento da inicial por falta de cumprimento da determinação de juntada de provas documentais acerca da accessio possessionis. De todo modo configurada falta de interesse de agir. Impossibilidade de se socorrer à accessio possessionis no caso presente, no qual discutida usucapião especial urbana. Autores que, intimados, não justificaram o interesse processual. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1007487-50.2021.8.26.0266; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/04/2022; Data de Registro: 11/04/2022)

“APELAÇÃO – Ação de Usucapião Especial Urbano – Pretensão de reconhecimento de domínio de imóvel em razão do exercício ininterrupto de posse com "animus domini" de imóvel descrito na petição inicial - Sentença que indeferiu a inicial e julgou extinta a ação sem resolução do mérito – Inconformismo dos autores – Alegação de desnecessidade da emenda à inicial – Descabimento - Determinação de emenda a inicial não impugnada e não cumprida – Decreto de indeferimento da inicial e extinção da ação mantidos - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1002991-73.2018.8.26.0624; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2019; Data de Registro: 18/07/2019)

Em suma, seja pela ausência de *animus domini*, seja pelo aparente desvirtuamento da ação de usucapião como meio de fraude contra credores ou meio substitutivo do registro de título translativo de propriedade, a sentença que considerou inépcia da inicial e falta de interesse deve ser mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora