



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035872-89.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA ALVES FRANCIULLI, são apelados MARIO BASTOS LEMOS, NYDIA TEIXEIRA DE CASTRO LEMOS, MOACYR THOMAZ DA SILVA (ESPÓLIO), ZELIA GHEDINI DA SILVA (INVENTARIANTE), MIGUEL GOMES (ESPÓLIO), MARIA APARECIDA AGUIAR GOMES (ESPÓLIO), MIGUEL AGUIAR GOMES (INVENTARIANTE), JOSÉ DI MARTINO (ESPÓLIO), OLIVIA MARCHETTI MARTINO (ESPÓLIO), MIRIA JOSEPHINA DI MARTINO (INVENTARIANTE), BRAZ TRILLO GOMES (ESPÓLIO), DEA STRIANO GOMES (ESPÓLIO), ALMIR DIAS DE ARAÚJO, MARIA DE FÁTIMA MAIA DAVID, JOSÉ ROBERTINO DOS SANTOS NETO, MARLENE PRATA JACO DOS SANTOS, ANTONIO DIAS DA FONSECA SOBRINHO, CELESTE MARIA SOARES DA FONSECA, GEOVANI PEREIRA DE SOUZA e FATIMA NEUSA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1035872-89.2019.8.26.0100

Apelante: Maria Alves Franciulli

Apelados: Mario Bastos Lemos, Nydia Teixeira de Castro Lemos, Moacyr Thomaz da Silva, Zelia Ghedini da Silva, Miguel Gomes, Maria Aparecida Aguiar Gomes, Miguel Aguiar Gomes, José Di Martino, Olivia Marchetti Martino, Miria Josephina Di Martino, Braz Trillo Gomes, Dea Striano Gomes, Almir Dias de Araújo, Maria de Fátima Maia David, José Robertino dos Santos Neto, Marlene Prata Jaco dos Santos, Antonio Dias da Fonseca Sobrinho, Celeste Maria Soares da Fonseca, Geovani Pereira de Souza e Fatima Neusa de Souza

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6410

APELAÇÃO – Ação de Usucapião Ordinária – Posse mansa, pacífica e com animus domini. Justo título e boa-fé comprovados – Prazo prescricional cumprido – A autora comprovou exercer a posse desde 1979, com base em contrato de cessão de direitos (fls. 27/30), recibos de pagamento (fls. 34/42) e documentos probatórios diversos (fls. 118/123 e 494/498), preenchendo todos os requisitos exigidos. - O fato de a posse ter se mantido até a presente data, ultrapassando largamente o prazo decenal previsto no Código Civil, autoriza o reconhecimento da prescrição aquisitiva, com respaldo inclusive na jurisprudência do TJSP. - Reconhecimento do domínio. – Apelo Provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria Alves Franciulli, nos autos ação de usucapião ordinária, contra r. sentença de fls. 540/542, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: ***“Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas pela parte autora, observada eventual gratuidade concedida. Oportunamente ao arquivo. P.I.C.”***

Sustenta a apelante que exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem há mais de 40 anos, desde a aquisição por contrato particular de compra e venda celebrado em 1978, devidamente quitado. Para comprovar a posse, anexou aos autos documentos diversos, tais como comprovantes de pagamento

de tributos e serviços públicos, levantamento planimétrico, memorial descritivo e declarações dos confrontantes.

O juízo *a quo* indeferiu o pedido sob o fundamento de ausência da certidão vintenária em nome do titular de domínio, Mario Bastos Lemos. A recorrente alega que a não juntada do referido documento decorreu de mero equívoco material, aduzindo que a certidão não constitui requisito essencial à procedência do pedido, nos termos da jurisprudência. Ressalta, ainda, que os titulares do domínio foram citados por edital e não manifestaram oposição ao pleito, tendo sido nomeado curador especial, que apresentou contestação por negativa geral. Além disso, ainda há as declarações dos confrontantes às fls. 118/123 e 494/498, os quais também foram citados pela via postal. Por fim,

Dessa forma, pugna pelo provimento do recurso, com a consequente reforma da sentença para julgar procedente a usucapião. Subsidiariamente, requer a conversão do pedido em adjudicação compulsória, com fundamento no princípio da fungibilidade das ações possessórias.

Não ofertadas contrarrazões (fl. 592).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Com efeito, trata-se no caso concreto de usucapião ordinária, e seus pressupostos se encontram ínsitos no artigo 1.242 do Código Civil:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.x

A posse “ad usucapionem” pressupõe que o possuidor tenha permanecido no imóvel, com “*animus domini*”, vale dizer, comportando-se como dono, pelo período relativo à prescrição aquisitiva.

Para que seja reconhecida a usucapião em tais casos, faz-se necessária a posse por pelo menos 10 anos, exercida de forma mansa, pacífica,

com *animus domini*, sendo, entretanto, imprescindível para tal posse a **boa-fé, o justo título, a continuidade e a sua não contestação.**

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1242 do Código Civil, exige que a posse se revista do ânimo de dono, ser mansa e pacífica, ressaltando-se que a defesa desta posse em juízo não retira essa característica, desde que mantido o *animus domini*, sendo ainda contínua, sem interrupção e conservada durante todo o período antecedente ao ajuizamento da ação.

O justo título se reveste de algumas características, quais sejam, que seja hábil a transmitir o domínio e a posse sem qualquer vício e a boa-fé, quando o possuidor não tenha conhecimento de eventual vício da coisa, até o final do decurso do prazo prescricional de aquisição da propriedade. É o caso dos autos.

Logo, se desincumbiu a autora do ônus previsto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, de modo que, demonstrou satisfazer os requisitos do artigo 1242 do Código Civil, sendo possível reconhecer que a autora exerce posse sobre o referido bem desde 24.04.1979, considerando-se o contrato de cessão de direitos encartado às fls. 27/30, a prova instrumentária de fls. 118/123 e 494/498, além dos recibos de fls. 34/42, de modo apto a autorizar o reconhecimento da usucapião, estando comprovado o justo título.

No entanto, de se observar ainda, manter a autora a posse da área que lhe foi alienada, até os dias atuais, a perfazer prazo superior ao previsto em lei para a aquisição da propriedade.

Sobre o tema, já se pronunciou este Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO. Preenchimento dos requisitos necessários, em especial o lapso temporal e o animus domini. Aplicação da regra contida no art. 2029 do CC, a excepcionar a regra geral do art. 2028 do mesmo codex. Direito intertemporal. Possibilidade do reconhecimento da usucapião quando o prazo se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC. Sentença reformada, com inversão da sucumbência. RECURSO PROVIDO.”
(TJSP. Apelação

294148720038260309/SP 0029414-87.2003.8.26.0309, rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 17/11/2011).

Ademais, o Conselho da Justiça Federal, na V Jornada de Direito Civil, aprovou o Enunciado 497, a saber:

O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.

E nem se diga haver qualquer óbice à usucapião, porque, ainda, fora ajuizado o arrolamento de bens em razão do falecimento do Sr. Atílio Franciulli, autos sob n.º 4000541-93.2013.8.26.0006, em 2013, no qual foi arrolado o bem usucapiendo.

Assim sendo, os elementos probatórios constantes dos autos são suficientes para concluir que a posse da autora em relação ao imóvel usucapiendo é exercida de maneira mansa e pacífica, com ânimo de proprietária, ao menos, pelo lapso temporal de 46 anos, conforme restou demonstrado pela prova instrumentária de fls. 118/123 e 494/498 e o título de fls. 27/30.

Portanto, procedem os pedidos formulados na inicial para declarar pertencer à apelada o domínio do imóvel nela descrito, servindo a presente decisão como título hábil ao registro da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC. Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas n.º 211 do Superior Tribunal de Justiça e n.º 282 do Supremo Tribunal Federal).

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como ocorreu, pois, **“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”** (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao apelo da autora. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator