



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000437485**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1102099-95.2018.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes VANIA MARIA ABREU HOLANDA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOAO HOLANDA DE SOUZA (ESPÓLIO), são embargados ROBSON SILVA LIMA, DOROTEIA DELA LIBERA RODRIGUES SILVA LIMA e MANOEL NEGRO VIDAL.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**MARIO CHIUVITE JUNIOR**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO Nº 1102099-95.2018.8.26.0100/50000**

**ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL - 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**

**EMBARGANTES: JOAO HOLANDA DE SOUZA (ESPÓLIO); VANIA**

**MARIA ABREU HOLANDA**

**EMBARGADOS: MANOEL NEGRO VIDAL; DOROTEIA DELA LIBERA**

**RODRIGUES SILVA LIMA; MANOEL NEGRO VIDAL**

**JUIZ(A) SENTENCIANTE: RODRIGO JAE HWA AN**

**VOTO Nº 7506**

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso da parte autora em ação de usucapião extraordinária. A parte embargante alega omissão na análise dos requisitos para usucapião, especialmente quanto à posse mansa, pacífica e contínua.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em verificar se houve omissão no acórdão embargado ao não considerar a prova documental apresentada para comprovar a posse qualificada com animus domini durante o período exigido para usucapião extraordinária.

III. Razões de Decidir: Não há omissão no acórdão embargado, pois este foi expresso ao concluir que a parte autora não demonstrou o exercício da posse qualificada com animus domini durante o período de dez anos exigido pela legislação. A prova documental apresentada não foi suficiente para comprovar o exercício contínuo e ininterrupto da posse, conforme exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil.

IV. Dispositivo: Embargos rejeitados.

**Vistos.**

Trata-se de embargos de declaração opostos por **I JOAO HOLANDA DE SOUZA (ESPÓLIO)** e **VANIA MARIA ABREU HOLANDA**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em face do v. acórdão de fls. 391/397, que, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso interposto pela parte autora, ora embargante, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária proposta visando à declaração de domínio de imóvel. Alegação de posse pacífica e contínua por mais de dez anos, com estabelecimento de moradia. Sentença de improcedência. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise dos requisitos para a usucapião extraordinária, especialmente a demonstração da posse qualificada com animus domini durante o lapso temporal exigido. III. Razões de Decidir: Inexistência de prova efetiva do exercício da posse qualificada com animus domini durante o período de dez anos exigido pela legislação. A parte autora não apresentou documentos suficientes para comprovar o exercício contínuo e ininterrupto da posse, conforme exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil. IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Honorários advocatícios não majorados, porquanto não fixados na Origem.

(TJSP; Apelação Cível 1102099-95.2018.8.26.0100; Relator (a): Mario Chiuville Junior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

Inconformada, a parte embargante aduz, em síntese: que a usucapião é um instituto destinado a dar segurança e estabilidade à propriedade, consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Aduz que, para se obter a posse por meio da usucapião, é necessário o preenchimento dos requisitos contidos no artigo 1.238 do Código Civil, quais sejam, a posse mansa, pacífica, contínua e exercida publicamente, o animus domini e o prazo temporal. Defende que, no caso dos autos, a posse é mansa e pacífica, visto que o proprietário registral não buscou

reaver seu imóvel. Destaca que há contratos entre as partes que foram devidamente adimplidos, conforme fls. 22-24. Afirma que a posse é contínua, uma vez que a embargante fez demolições, benfeitorias e constituiu sua moradia. Aponta que a posse é exercida publicamente, conforme testemunhas ouvidas no laudo de fls. 286-313. Sustenta que o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião. Afirma que não houve oposição dos antigos proprietários, nem qualquer oposição ao longo do período. Destaca que os documentos juntados nos autos não são meros indícios do exercício de posse, mas comprovam a posse mansa e pacífica por mais de dez anos. Alega que não existem documentos nos autos demonstrando que a posse foi exercida por um terceiro que não seja a embargante, que detém a posse natural, suficiente para preencher o requisito temporal do art. 1238, caput, do Código Civil. Aduz que, em momento algum, a lei exige a comprovação do exercício da posse qualificada com animus domini, de forma contínua e ininterrupta, no período de dez anos anteriores ao ajuizamento da ação, através de documentos específicos como comprovantes de pagamento de IPTU, luz, água, esgoto etc., como entendeu o v. acórdão.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso.

### **É o breve relatório.**

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, rejeitando-os no mérito, pois não constatada a existência da omissão apontada.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material (In Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).*

Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, incorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, cenário que apenas revela a inconformidade decorrente do não



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento do recurso.

Com efeito, o v. acórdão foi expresso ao dispor:

*“Cotejando o acervo probatório produzido, tem-se que, a despeito da alegação de que o imóvel foi adquirido por justo título em 1997, a parte autora deixou de efetivamente demonstrar o exercício da aventada posse, uma vez que, mesmo instada à apresentação de documentos essenciais ao deslinde da controvérsia, nada manifestou. Com efeito, e r. decisão de fls. 337/338 expressamente determinou: “Deverá a parte autora trazer aos autos documentos comprobatórios do alegado animus domini relativos a todo o período aquisitivo, considerando a espécie de usucapião pretendida (todos os 10 anos anteriores ao ajuizamento da demanda em 2018), tais como demonstrativos de pagamento de IPTU, luz, água, esgoto, etc. (a fim de evitar tumulto processual, fica a parte autorizada a trazer apenas um documento de cada ano), além de eventuais gastos com edificação, reforma ou conservação do imóvel.” Contudo, depreende-se dos autos que a parte autora se limitou à reprodução dos documentos já contidos na inicial, referentes aos anos de 1992, 1993 e de data posterior ao ajuizamento da ação (fls. 342/349). E clara foi a fundamentação exarada pelo MM. Juízo a quo na r. sentença apelada: “De acordo com a petição inicial, a parte autora alega adquiriu o imóvel através de contrato de compra e venda em 1977 (fls. 22/24). Portanto, como a ação foi proposta em 2.018, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária moradia, a requerente deveria comprovar o efetivo exercício da posse qualificada nos dez anos anteriores ao ajuizamento da ação. Nada obstante, a autora não se desincumbiu do ônus que lhe tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou o exercício da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal. Embora o contrato de compra e venda,*

*apresentado pela autora, sirva como início de prova quanto ao termo inicial da posse alegada, certo é que a autora não trouxe à colação os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida por si. Em termos diversos, o contrato juntado, por si só, não se presta como prova do efetivo exercício de atos possessórios sobre o imóvel durante o prazo da prescrição aquisitiva. Com a inicial, trouxe contas dos anos de 1992, 1993 e 2018 (fls. 49/57) tendente a demonstrar o “animus domini”. Ainda, intimada para trazer documentos outros (fls. 337/338), trouxe novamente documentos dos anos de 1992, 1993 e de data posterior ao ajuizamento da ação (fls. 342/349). Anota-se que as declarações de testemunhas produzidas em laudo pericial, quando desacompanhadas de elementos outros, tal como na espécie, não possuem o condão de demonstrar o efetivo exercício da posse. Logo, não havendo prova segura de que a posse do requerente seja datada de mais de dez anos contados retroativamente da data da propositura da ação, de forma contínua e ininterrupta (sequer há documentos de 10 anos contínuos, ainda que em nome de erceiro), afigura-se inviável a pretensão. No mais, impende salientar que a prova dos fatos sobre os quais versa a causa é essencialmente documental, já que se trata de ação de usucapião de bem imóvel. Sendo assim, evidente que a posse exercida pela parte autora, durante o prazo prescricional de dez anos, demanda prova mais robusta, com apresentação de documentos aptos a de fato demonstrar o comportamento de dono sobre o bem. No entanto, a parte autora não se desincumbiu do ônus que lhe incumbia de comprovar o exercício da posse qualificada, revestida de “animus domini”, pelo lapso temporal necessário à aquisição do domínio pela modalidade de usucapião extraordinária moradia.” No mais, se o negócio derivar efetivamente de aquisição do legítimo proprietário, uma vez satisfeitas as condições do contrato, o comprador já possuiria título para a transferência a si do domínio. Desta feita, uma vez que não foi*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*cabalmente demonstrado o termo inicial do alegado direito de posse, bem como ausente demonstração da posse mansa, pacífica e com animus domini pelo lapso temporal necessário, bem foi o MM. Juízo a quo ao afastar a usucapião extraordinária.”*

É lição cediça que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

A embargante, todavia, pugna o acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite.

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

A propósito, no que concerne ao prequestionamento, o artigo. 1025 do Código de Processo Civil dispôs de forma clara e precisa que “*consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade*”.

Advirto, por fim, que o incessante intento de renovar a discussão, quando já existentes decisões recentes que a afastam/rejeitam, demonstra intuito manifestamente protelatório, o qual passível de multa por litigância de má-fé.

Desta feita, inexistindo qualquer dos vícios constantes do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos, ficando observado que a oposição de novos embargos, dissociados das hipóteses legais, sujeitar-se-á ao disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

**MARIO CHIUVITE JUNIOR**

**Relator**