



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008588-15.2021.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes SANDRA CRISTINA REIBERG MARTINS, DANIELA REIMERG N MARTINS DE ALCANTARA e RENATO ROQUE DE ALCANTARA, é apelado O JUIZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.484

Apelação Cível: 1008588-15.2021.8.26.0625

Apelante : Sandra Cristina Reiberg Martins.

Apelante : Daniela Reimer N Martins de Alcantara.

Apelante : Renato Roque de Alcantara

Apelado : O Juízo

Origem: 4ª Vara Cível - Foro de Taubaté

Juiz sentenciante: Dr. Marcos Alexandre Santos Ambrogi

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. I. Caso em Exame 1. Ação de usucapião extraordinária visando o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel mantido em posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior ao exigido por lei. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária. III. Razões de Decidir. 3. Os documentos apresentados são suficientes para comprovar a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de quinze anos. 4. Comprovação de atos de posse típica de proprietário, como pagamento de tributos e contas de consumo. 5. A usucapião extraordinária não exige justo título ou boa-fé, apenas a posse contínua e pacífica, o que foi demonstrado pelos Autores. 6. Posse que não decorre de mera tolerância da proprietária registral, irmã do coautor, que inclusive fixou residência no exterior e não ofereceu resistência. IV. Dispositivo e Tese 6. **Recurso da parte Autora a que se DÁ PROVIMENTO.** Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária independe de justo título e boa-fé, bastando a posse mansa e pacífica por 15 anos. 2. 2. Comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de quinze anos, com *animus domini*, caracteriza-se o direito à prescrição aquisitiva. Legislação Citada: CC, art. 1.238.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **SANDRA CRISTINA**

REIMBER MARTIS e OUTRA contra a sentença de improcedência, proferida nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, ajuizada em face de **EDNA MARIA MARTINS LIN**.

Adoto o relatório da sentença de fls. 517/523, que ora transcrevo:

“Trata-se de demanda os autores requerem a declaração do domínio, com fundamento no art. 1.238, do Código Civil, do Imóvel urbano constituído pelo prédio nº. 1.570, da Av. Amador Bueno da Veiga, correspondente à parte do lote 02, quadra “A” Jardim Jaraguá, Taubaté/SP, não oriundo de parcelamento irregular, objeto de matrícula nº. 34.078, do CRI local. Alegam, em síntese, que a irmã do autor, Edna Maria Martins Lin adquiriu a propriedade do imóvel em 1982, quando mudou-se para os Estados Unidos da América, lá fixando residência e, inclusive, cidadania, sem nenhuma possibilidade de retorno ao Brasil. Aduzem que, em razão de algumas invasões ao imóvel, acordou-se que o autor tomasse conta do imóvel. Alegam que por mais de 37 anos têm cuidado do imóvel e nele residido, como se seu fosse, assumindo todas as despesas de IPTU dos anos inadimplidos, água, luz e reformas necessárias para a manutenção e conservação do imóvel.

Matrícula (fls. 25).

Planta (fls. 49/50).

Memorial descritivo (fls. 51/52).

Concedido aos autores o benefício da gratuidade de justiça (fls. 72).

Manifestação do SRI local (fls. 76/84).

Houve emenda à inicial (fls. 102), sendo esta recebida pelo Juízo (fls. 107).

Cientificadas as Fazendas Públicas do Município, do Estado e

da União (fls. 108/110).

A Fazenda Pública do Estado de São Paulo manifestou desinteresse no feito (fls. 139).

A Prefeitura Municipal de Taubaté manifestou desinteresse no feito e informou a existência de débitos pendentes sobre o imóvel (fls. 146).

Envio de Carta Rogatória (fls. 148/150).

O confrontante tabular Jesus Nogueira de Almeida compareceu em Juízo e deu-se por citado (fls. 252, 266).

Carta rogatória (fls. 342/346).

Nomeada tradutora (fls. 351).

Determinada a substituição de Leopoldo Nobrega Martins por Daniela Reimeg N Martins de Alcantara e Renato Roque Alcantara no polo ativo (fls. 392).

Carta rogatória traduzida (fls. 415/425).

Ciclo citatório (fls. 217, 307, 354, 507).

Edital (fls. 513).

Certidão de decurso de prazo para contestação relativo ao edital (fls. 516).”

Ao relatório supra, acrescento que sentença recorrida julgou improcedente o pedido, fundamentando-se na ausência de posse qualificada ensejadora da usucapião, especialmente o *animus domini*.

Inconformados, os Autores recorrem (fls. 529/536). Alegam que preenchem os requisitos para prescrição aquisitiva. Afiram que a proprietária, irmã do coautor, abandonou o imóvel e nunca se opôs à posse dos Requerentes.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, registro que o recurso preenche os requisitos de

admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia devolvida a este Tribunal refere-se à análise do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, notadamente o *animus domini*.

Na inicial (fls. 01/09), os Autores alegam que exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel situado na Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1570, Jardim Jaraguá, Taubaté/SP, desde 1983.

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião “é a aquisição do domínio pela posse prolongada” (in *BEVILACQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168*). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais.

Os requisitos da usucapião foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244. Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo 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.

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

No tocante ao *animus domini*, a doutrina predominante considera

que ele exige que o possuidor demonstre um comportamento objetivo de dono, evidenciado pela forma como exerce a posse. De acordo com a teoria objetiva da posse, o *animus domini* se revela não apenas pela intenção interna do possuidor, mas sobretudo pelos atos concretos que indicam o uso do imóvel como se fosse seu proprietário, independentemente de vínculos contratuais ou obrigações pendentes. Esse entendimento vincula o *animus domini* à própria razão de ser da posse (*causa possessionis*), isto é, ao motivo que justifica a posse e à maneira como ela é exercida, afastando-se de um requisito meramente subjetivo ou abstrato.

No presente caso, os Autores exercem posse contínua e pacífica sobre o imóvel há mais de quinze anos, realizando benfeitorias e assumindo o custeio das despesas relacionadas ao bem, demonstrando, por meio desses atos, o comportamento típico de verdadeiros proprietários. Essa posse foi exercida de forma ininterrupta e sem oposição, conforme demonstram os seguintes documentos acostados aos autos: (i) comprovante de parcelamento de débito da dívida ativa de 2007 (fls. 33); (ii) fotos do imóvel (fls. 34/37); (iii) conta de luz de 2020 (fls. 38); (iv) declaração da companhia de energia elétrica indicando que a instalação de responsabilidade do Autor Leopoldo existe desde 1982 (fls. 39); (v) comprovante de IPTU 2015 e 2020 e de parcelamento datado de 2014 do imposto dos anos 2002, 2003, 2006 e 2008 (fls. 43/44 e 48); (vi) notas fiscais de 2021 (fls. 55/67); (vii) declaração de vizinha confrontante indicando que os Autores residem no local há mais de 30 anos.

Vale destacar que, citada pessoalmente por carta rogatória, a Requerida permaneceu silente (fls. 419), algo que corrobora o desinteresse pelo imóvel e reforça a inexistência de oposição à ocupação exercida pelos Autores, circunstância que contribuiu para a caracterização do *animus domini* e, por conseguinte, para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Assim, respeitado o entendimento de primeiro grau, não subsiste a conclusão de que a posse exercida pelos Autores decorreu de mera tolerância da proprietária registral, irmã do coautor Leopoldo. As provas constantes nos autos evidenciam a posse exercida pelos Autores por mais de 37 anos, desvinculada de qualquer subordinação à titular do domínio, sendo marcada por atos concretos típicos

de proprietário: pagam tributos e regularizam débitos antigos, assumindo integralmente os encargos do bem como se donos fossem.

No mais, a longa inércia da proprietária -- que inclusive fixou residência definitiva no exterior e não se opôs ao exercício da posse, mesmo após ter sido pessoalmente citada -- revela verdadeiro desinteresse pelo imóvel, reforçando a natureza autônoma e qualificada da posse exercida pelos Autores.

Por fim, é importante ressaltar que, na usucapião extraordinária, o justo título e a boa-fé não são exigidos.

A 4ª Câmara decidiu:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto em razão de sentença que julgou procedente o pedido de usucapião extraordinária sobre imóvel localizado na Rua Vila Franca, 12, Vila Carmosina, São Paulo. A sentença foi fundamentada na ausência de preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) cerceamento de defesa por não esgotamento das possibilidades de localização dos titulares do domínio e (ii) afronta aos princípios do contraditório e ampla defesa. III. Razões de Decidir 3. A tese de cerceamento de defesa não se sustenta, pois o julgamento antecipado é legítimo quando os aspectos decisivos da causa estão suficientemente claros, conforme entendimento do STF e STJ. 4. As provas nos autos são suficientes e não há necessidade de produção adicional. A sentença de primeiro grau foi precisa ao reconhecer a posse mansa, pacífica e contínua por mais de 15 anos. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O julgamento antecipado da lide não caracteriza cerceamento de defesa quando os fatos estão suficientemente provados. 2. A posse

mansa, pacífica e contínua por mais de 15 anos atende aos requisitos para usucapião extraordinária.” (TJSP; Apelação Cível 1018383-05.2020.8.26.0100; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 14/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025);

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REFORMA DA SENTENÇA. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária. Os apelantes alegam cerceamento do direito de defesa e sustentam o cumprimento dos requisitos legais, especialmente o temporal, com posse desde 1977. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar se houve cerceamento do direito de defesa; e (ii) analisar se estão presentes os requisitos para a usucapião extraordinária do imóvel urbano. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O recurso é procedente. 4. A posse dos autores é mansa, pacífica e ininterrupta, comprovada por documentos que evidenciam a aquisição originária e a continuidade possessória. 5. A documentação apresentada, embora não contínua, é suficiente para comprovar o exercício da posse qualificada. 6. O tempo de posse, somado ao do antecessor, ultrapassa os 15 anos exigidos pela legislação para a usucapião extraordinária. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Pedido procedente. 8. Tese de julgamento: "1. A posse mansa, pacífica e ininterrupta é suficiente para a usucapião extraordinária. 2. O tempo de posse pode ser somado ao do antecessor para a configuração da usucapião." Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: - CC, arts. 1.238 e 1.243.”

(TJSP; Apelação Cível 1024054-09.2020.8.26.0100; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024).

Diante das provas apresentadas, verifica-se que os Autores cumpriram todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária. Comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de quinze anos, aliada ao comportamento característico de proprietários e à configuração do *animus domini*, resta caracterizado seu direito à prescrição aquisitiva sobre o imóvel usucapiendo.

Ausente resistência da parte contrária, não há litigiosidade, tampouco sucumbência, de modo que devem os Autores, em razão de seu exclusivo interesse na propositura da demanda, responder por custas e despesas processuais, observada a gratuidade.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Assim, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reformar a sentença recorrida, julgando procedente o pedido inicial, a fim de declarar a propriedade do imóvel localizado na Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1570, Jardim Jaraguá, Taubaté/SP, em favor de Sandra Cristina Reimber Martins e do Espólio de Leopoldo Nobrega Martins, reconhecendo a usucapião extraordinária.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora