



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000438975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1138079-74.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CHARLES CRUFF CANDIDO, são apelados JOÃO CANDIDO FILHO, CELIA MARTA CANDIDO, DOMINGOS GABONI (ESPÓLIO) (POR CURADOR), ORLANDO GABONI (INVENT.) (POR CURADOR), MARIA DO CÉU ALMEIDA GABONI (POR CURADOR), MARIA APARECIDA MOREIRA DA SILVA (POR CURADOR), MARCOS ANTONIO DA SILVA (POR CURADOR), ALICE LINO DOS SANTOS (POR CURADOR), IRAI BUZZOLLINI SANCHES (POR CURADOR), DENIZE ALVES RODRIGUES SANCHES (POR CURADOR), MARIA NICOTERA (POR CURADOR), ADEMIR MOREIRA (POR CURADOR), DJAIR MOREIRA (POR CURADOR), JEFFERSON MOREIRA (POR CURADOR), WILLIAN MOREIRA (POR CURADOR), TAINARA GONÇALVES MARQUES DE OLIVEIRA MOREIRA (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceu a Dra.Silvia Helena Portugal.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 6 de maio de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Foro Central Cível – Capital

Apelação n. 1138079-74.2016.8.26.0100

Apelante: CHARLES CRUFF CANDIDO

Apelado: ESPÓLIO DE DOMINGOS GABONI

Voto n. 12285

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o apelante cumpriu os requisitos legais para a usucapião extraordinária, especialmente a posse qualificada com animus domini durante o período exigido. III. Razões de Decidir. 3. A sentença abordou todos os aspectos relevantes à lide, destacando a insuficiência probatória para comprovar a posse qualificada e ininterrupta por dez anos, conforme exigido pelo art. 1.238 do Código Civil. 4. Os documentos apresentados pelo autor não comprovam adequadamente o exercício efetivo de atos possessórios durante o período exigido para a prescrição aquisitiva. A oposição dos pais do autor retira o elemento essencial de posse pacífica e incontestada. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária exige prova robusta dos requisitos legais, incluindo posse qualificada e ininterrupta. 2. Documentos apresentados não são suficientes para comprovar a posse ad usucapionem. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível 00056175620158260505, Rel. Fernando Marcondes, j. 26/06/2024. TJ-SP, Apelação Cível 0008888-23.2009.8.26.0428, Rel. Alexandre Marcondes, j. 15/04/2024. TJ-SP, Apelação Cível 0000136-85.2013.8.26.0084, Rel. Rosangela Telles, j. 20/03/2020.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 954/957, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que os próprios contestantes, em sede de defesa, fl. 138, reconheceram que o apelante detém a posse do imóvel desde 2003. Ressalta que se trata de um terreno com dois imóveis construídos e explica que um dos imóveis era usado como moradia da Sra. Maria Jaime (avó



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do autor), e o outro como sua moradia. Alega que, em 22/02/2005, foi assinado termo de doação lhe transferindo a propriedade do imóvel (fl. 215). Alega ainda que foram juntadas notas de material de construção e reparos no portão, em nome do autor, datadas de 23.07.2004, 05.06.2006 e 15.08.2006 (fls. 54, 60/61), que demonstram que o autor residia de fato no imóvel, além da foto, de fl. 62, onde é possível ver o veículo do autor dentro da casa. Argumenta que as fotos, de fls. 68/69/70 e 76, demonstram que seu filho Pedro nasceu no imóvel. Pugna pela reforma da sentença para que seja declarada a usucapião do bem (fls. 960/964).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade de justiça concedida ao apelante-autor (fl. 469) e sem apresentação de contrações.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 975).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Charles Cruff Candido em face do Espólio de Domingos Gaboni, em que pede a declaração de domínio do imóvel localizado na Rua Gregório Lopes, nº 160, nesta Capital, inserido em área maior da matrícula nº 50.810, do 3º Registro de Imóveis de São Paulo. O autor alega posse desde novembro de 2000, quando passou a residir com sua avó, mantendo a posse após o falecimento dela em 08.01.2014, e arcando, desde então, com despesas como água, luz e IPTU do imóvel.

João Candido Filho e Celia Marta Candido, pais do autor, apresentaram contestação. Os pais do autor alegam que, no ano de 1.961, Maria Jaime Costa Carvalho, avó do autor e mãe do contestante João Candido Filho, comprou um terreno de Domingos Gaboni, conforme compromisso de compra e venda anexo. Argumentam que, após a morte de Maria Jaime, o imóvel por linha sucessória pertence ao seu filho único, João Candido Filho.

Após deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência do pedido inicial, sob o fundamento de que *“não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com “animus domini”, durante o lapso temporal de dez anos exigido pela lei. (...) Há o grande intervalo de 6 anos, o que impede de aferir se preenchido o mencionado requisito”* (fl. 954/957).

Vale mencionar que, conforme fls. 967/985, nestes autos, os contestantes apresentaram embargos de terceiros, sob a alegação de que traziam aos autos fatos novos. Afirmam que o caso em apreço não se trata de usucapião, mas de compra e venda de imóvel com sucessão hereditária. Alegam que a questão da averbação e imissão na posse já foi apreciada pelo Poder Judiciário, com trânsito em julgado, no processo de n. 1022535-10.2017.8.26.0001, em que foram emitidos na posse João Candido Filho e Celia Marta Candido. Acrescentam que a presente ação de usucapião não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

passa de uma forma ardilosa e vil de do filho Charles tentar usucapir a propriedade que pertence aos pais. Pugnam pela manutenção dos termos da sentença.

Pois bem.

Conforme estabelecido nos artigos 674 e seguintes do CPC, os Embargos de Terceiro caracterizam-se como um remédio processual autônomo. Trata-se de ação incidental conexa ao processo principal, por meio da qual *“quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro”* (artigo 674, caput, do CPC).

Os Embargos de Terceiro são considerados ação autônoma, assim, exigem a formação de autos próprios e apartados, que devem ser distribuídos por dependência ao juízo responsável pela ação principal. Nesse sentido, o caput do artigo 676 do CPC, *in verbis*: *“Os embargos serão distribuídos por dependência ao juízo que ordenou a constrição e autuados em apartado”*.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. NECESSIDADE DE DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA. ERRO GROSSEIRO CONFIGURADO. DECISÃO INTERLOUCUTÓRIA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. É imperiosa a rejeição liminar da petição autuada como “embargos de terceiro”, uma vez que não foram distribuídos por dependência como previsto no Código de Processo Civil, o que configura erro grosseiro insuscetível de convalidação.” (TJ-SP - AI: 20313077420198260000 SP 2031307-74 .2019.8.26.0000, Relator.: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 19/03/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/03/2019).

Os apelantes, ao apresentarem Embargos de Terceiro em substituição às contrarrazões, por meio de simples petição, adotaram uma medida tecnicamente inadequada. Portanto, não conheço os Embargos de Terceiros interpostos.

No mérito, o pedido recursal não pode ser acolhido.

A usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, cuja modalidade extraordinária se encontra prevista no art. 1.238, do Código Civil, sendo necessária, para o seu reconhecimento, a posse pelo período de quinze anos (que poderá ser reduzida para dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, nos termos do parágrafo único, do art. 1.238, CC), além do seu exercício com ânimo de dono, de maneira ininterrupta, mansa e pacífica. Nesse caso, ainda, dispensa-se o justo título e a boa-fé.

Dos requisitos necessários à configuração da usucapião, sabe-se que dois elementos se sobressaem: o transcurso do tempo previsto em lei e a posse *ad usucapionem*. Com efeito, são constituintes indispensáveis e indissociáveis, que devem estar presentes de modo aditivo, pois a falta de apenas um conduzirá inelutavelmente à impossibilidade de aquisição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da propriedade, como se depreende do art. 1.238 do Código Civil.

Esclareço que a posse *ad usucapionem* é aquela exercida com a intenção de proprietário, ou seja, *com animus domini*. Essa posse deve ser contínua, pacífica e incontestada durante todo o período estipulado, sempre com a intenção de dono.

Sendo a posse um estado de fato, a prova testemunhal seria extremamente valiosa para verificar a posse *ad usucapionem*, alegada na inicial, em todos os seus aspectos técnicos. No entanto, apesar de ter sido intimado para especificação de provas (fl. 719), o autor não solicitou a prova testemunhal, optando, ao invés disso, pelo julgamento antecipado do feito (fls. 721/724).

Nesse contexto, cumpre registrar que a prova ocupa um papel determinante no processo de conhecimento, tendo em vista que as meras alegações, desprovidas de elementos capazes de demonstrá-las, pouca ou nenhuma utilidade trarão à parte interessada, já que serão tidas por inexistentes.

Com relação ao conjunto probatório, o autor trouxe: seis contas de consumo em seu nome (fls. 13/19); a planta do imóvel (fls. 21/31), imagens aleatórias de eletrodomésticos (fls. 31/36), planilhas de despesas (fls. 32/45); recibos de reforma, apenas um em seu nome (fls. 46/62); fotos familiares e do imóvel durante reformas (fls. 64/87), sendo os demais documentos: cópia do registro do imóvel e certidões de IPTU, nenhuma está no nome do autor.

Os documentos apresentados não comprovam de forma adequada o exercício efetivo de atos possessórios sobre o imóvel durante o período exigido para a prescrição aquisitiva. Pelo contrário, indicam apenas que o réu exerceu mera detenção sobre o imóvel, em virtude da liberalidade dos proprietários.

Ademais, a oposição apresentada pelos pais do autor retira da pretensão de usucapir elemento essencial de “posse pacífica e incontestada”. Inclusive os contestantes, pais do autor, apresentaram contrato de locação, onde figuram como locatários do referido imóvel, demonstrando que de alguma forma também exercem posse sobre o bem.

Além disso, os documentos de fls. 966/967, acostados pelo autor, indicam que a ação de imissão na posse, de nº 0008361-71.2021.8.26.0001, ajuizado pelos contestantes, já está em fase de cumprimento de sentença. O julgamento dessa ação transitou em julgado e o processo aguarda a expedição da competente ordem de imissão na posse. Assim, há de se concluir que há resistência na posse exercida pelo autor.

Muito embora o apelante alegue ter exercido posse desde 2000, a análise processual faz concluir que o fez por concessão de sua avó, e não há evidências irrefutáveis de que a posse tenha sido exercida na condição de proprietário. Tal condição é essencial para o reconhecimento da pretensão formulada em juízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, reza o art. 1.208 do Código Civil:

"Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade".

Quanto a alegação do autor de que teria recebido o bem em doação (Termo de Doação – fl. 215), consigno que a doação somente se aperfeiçoa mediante a lavratura de escritura pública ou instrumento particular, de acordo com o requisito exigido no art. 541 do Código Civil.

Reza o referido dispositivo: “Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular. Parágrafo único. A doação verbal será válida, se, versando sobre bens móveis e de pequeno valor, se lhe seguir incontinenti a tradição.”

Dispõe o artigo 108 do Código Civil que a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a transferência de direitos reais.

Não tem o instrumento invocado pelo autor força para autorizar transferência do domínio, tampouco se presta a comprovar os atos possessórios necessários ao seu pedido de usucapião.

Sendo assim, acompanho o entendimento do Juiz Singular de que “*não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal de dez anos exigido pela lei.*” (fl. 955).

Ademais, caminham nesse sentido os precedentes deste E. Tribunal:

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Em ação de usucapião extraordinária, a falta de elementos probatórios consistentes, que demonstrem o exercício ininterrupto da posse pelo lapso temporal exigido para a configuração da usucapião, aliada à ausência de documentos que respaldem a posse desde o ano apontado pelos apelantes, desautoriza a pretensão dos recorrentes. Necessidade de prova robusta para comprovar os requisitos legais da usucapião, conforme estabelecido no art. 1.238 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP - Apelação Cível: 00056175620158260505 Ribeirão Pires, Relator.: Fernando Marcondes, Data de Julgamento: 26/06/2024, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2024)

“Usucapião extraordinária. Alegação da existência de posse antiga e não resistida. Pedido julgado improcedente. Recurso dos autores. Preliminar. Cerceamento de defesa. Prova pericial que não se mostrava necessária ao desate do litígio. Mérito. Ausência de comprovação efetiva dos pressupostos do instituto. Autores que sequer trouxeram aos autos documentos que pudessem comprovar exteriorização de atos de posse sobre o imóvel de significativas dimensões. Impossibilidade de se acolher a aquisição pela usucapião. Proprietária que continuou a pagar os impostos incidentes sobre o bem. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 0008888-23.2009.8.26.0428; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/04/2024; Data de Registro: 15/04/2024).

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Não comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto da usucapião extraordinária, constantes no art. 1.238 do Código Civil de 2002. Conjunto probatório insuficiente a demonstrar o efetivo exercício de posse ad usucapionem. Prova documental que se refere a dezembro/2012. Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara. SENTENÇA MANTIDA. SUCUMBÊNCIA. Fixação. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 0000136-85.2013.8.26.0084; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2a Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2a Vara; Data do Julgamento: 20/03/2020; Data de Registro: 20/03/2020).

Ademais, a decretação de usucapião exige demonstração robusta e sólida dos requisitos legais, sem qualquer resquício de dúvidas.

Não fosse isso, pelo princípio da *saisine*, com a morte de sua avó, Maria Jaime Costa Carvalho, em 2014, a herança transmitiu-se, desde logo, ao contestante João Candido, por força do artigo 1.784 do Código Civil. Não só o domínio, mas também a posse se transmite aos herdeiros no exato instante da morte.

Por estes termos e com apoio das razões expostas, entendo que a sentença combatida está em consonância com a legislação pátria, doutrina e jurisprudência, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais ao autor, no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o requerente está dispensado do pagamento, por ser beneficiário 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, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora