



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031845-82.2014.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada DULCINÉIA LEAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. 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

Voto nº 11.485

Apelação Cível: 1031845-82.2014.8.26.0506

Apelante : Tab Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelada : Dulcinéia Leal

Origem: 5ª Vara Cível - Foro de Ribeirão Preto

Juíza sentenciante: Dra. Loredana Henck Cano

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ.

I. Caso em Exame. Ação de usucapião visando o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel mantido em posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior ao exigido por lei. A sentença de primeira instância julgou procedente a ação, reconhecendo o preenchimento dos requisitos da usucapião especial urbana. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a Autora preenche os requisitos para a usucapião especial urbana do lote nº 30, quadra 18, do loteamento Jardim Maria Luiza I. III. Razões de Decidir 3. A perícia confirmou que a Autora ocupa o lote nº 30, quadra 18, e que o imóvel é utilizado para moradia. 4. Provas produzidas nos autos que comprovam o preenchimento dos requisitos legais. 4. Alegações infundadas da Ré, inicialmente de que o lote em discussão era o de nº 24, da quadra 7 e, em verdadeira inovação recursal, de que seria o lote nº 36, da quadra 18. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso **NÃO CONHECIDO** em parte e, na parte conhecida, a que se **NEGA PROVIMENTO**. Tese de julgamento: 1. A usucapião especial urbana requer posse pacífica e ininterrupta por cinco anos, com *animus domini* e uso para moradia. 2. Inviável o aprofundamento de temas não suscitados na origem, sob pena de configurar supressão de instância e ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Vistos,

Trata-se de apelação interposta por **TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra a sentença de procedência, proferida nos autos da Ação de Usucapião, ajuizada por **DULCINEIA**

LEAL.

Adoto o relatório da sentença de fls. 369/378, que ora transcrevo:

“Trata-se de Ação de Usucapião Especial ajuizada por DULCINEIA LEAL em face de TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA requerendo, inicialmente, a concessão dos benefícios da justiça gratuita. Sobre os fatos, disse que a área usucapienda foi adquirida pelo antigo detentor, Sr. Noé Francisco da Silva e transferida a requerente, pois ele não tinha condições de permanecer lá, sendo que a propriedade confronta com outros imóveis da requerida. Nesse sentido, afirmou que no referido imóvel edificou uma casa residencial e, desde 2001, mantém a posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* do imóvel urbano, com a realização de diversas benfeitorias. Dessa maneira, requereu a total procedência da ação para declarar o domínio sobre a propriedade objeto da lide (fls. 01/10). Juntou documentos (fls. 11/18).

Foram concedidos à autora os benefícios da justiça gratuita (fl. 19).

Parecer do MP (fl. 22).

Devidamente citada à fl. 37, a requerida apresentou contestação às fls. 38/53 arguindo, preliminarmente, litispendência. No mérito, aduziu que o contrato para a aquisição do Lote de Terreno objeto da presente ação foi firmado por Domingos Hermínio e posteriormente transferido ao Sr. Sebastião Leal, que possui relação de parentesco com a requerente. Nesse cenário, foi verificada a inadimplência do Sr. Sebastião e proposta ação de rescisão contratual, a qual foi declarada procedente para a reintegração da requerida na posse do imóvel em questão. Outrossim, rebateu que o contrato nunca foi assumido pela autora e sua posse estava

sendo questionada, sendo que somente havia permitido sua permanência no local por crer que as parcelas devidas seriam pagas e o imóvel adquirido definitivamente. Assim, requereu a total improcedência da ação, por não estarem presentes os requisitos da usucapião e a condenação da autora nas penas de litigância de má-fé. Juntou documentos (fls. 54/86).

Houve réplica às fls. 93/96.

Manifestação da Defensoria Pública, como Curadora Especial (fl. 109).

Manifestação da Fazenda Pública do Estado de São Paulo (fl. 138), do Município de Guataparé (fls. 165/166) e da União (fl. 368) informando que não possuem interesse na lide.

Foi determinada a produção de prova oral (fl. 195).

Manifestação da requerida (fls. 201/202) e juntada de novos documentos às fls. 203/207.

Termo de audiência (fls. 208/210).

Laudo pericial do imóvel objeto da lide (fls. 281/294).

Manifestação Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (fls. 361/362).”

Ao relatório supra, anoto que o Juízo considerou que a Autora preencheu os requisitos da Usucapião Especial Urbana e julgou procedente a Ação.

Inconformado, a Requerida recorre (fls. 383/388). Afirma que a Autora jamais ocupou o lote nº 30, quadra 18, do loteamento Jardim Maria Luiza e que a pretensão se refere ao lote nº 36, da quadra 18. Sustenta que o lote nº 36 foi compromissado a Noé e que a posse deste último é precária. Alega que não estão presentes os requisitos para reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Contrarrazões apresentadas às fls. 403/406.

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 pretensão inicial visa o reconhecimento da prescrição aquisitiva do “**lote 30 da quadra 18** do loteamento denominado Jardim Maria Luiza I” (fls. 2 – grifei).

Em sua contestação, a Requerida afirmou que “o contrato para a aquisição do Lote de Terreno objeto da presente foi firmado por Domingos Hermínio e posteriormente transferido ao Sr. Sebastião Leal” (fls. 41), indicando inclusive que ingressara com Ação de rescisão contratual e reintegração de posse. Para tanto, juntou cópia da referida demanda a qual tinha por objeto o “lote de terreno identificado como de **nº 24 (vinte e quatro), da quadra 07** (sete) do referido loteamento)” (fls. 69 - grifei).

Insta a esclarecer “a divergência entre os imóveis, tendo em vista que nesta ação a autora pede usucapião do imóvel constituído pelo lote nº 30 da quadra 18 (fls. 18), e as fls. 172 consta a reintegração de posse do imóvel constituído pelo Lote 24, quadra 07” (fls. 195, letra “A”), a Ré afirmou que “a Requerente atualmente reside no imóvel identificado como **Lote 24 da Quadra 07** do empreendimento Jardim Maria Luiza I localizado na cidade de Guataporã” (fls. 201 - grifei).

Realizada perícia, o nobre perito foi expresso: “na vistoria observou-se que sobre o **lote 30 da quadra 18** foi edificada uma unidade residencial unifamiliar” (fls. 284 - negritei).

Ainda, no laudo pericial foi apresentado “levantamento planimétrico de terreno urbano”, indicando precisamente o imóvel usucapiendo, identificado como lote de nº 30, e seus confrontantes, sendo certo que sequer há alusão a lote de nº 14 ou nº 36 (fls. 293/294).

Assim, ao contrário do que sustenta a Ré (fls. 384), verifica-se que a Autora ocupa o lote de nº 30, da quadra 18, como bem identificado em laudo pericial que não mereceu censura por parte da Requerida (fls. 301).

Outrossim, como se vê, em nenhum momento em primeiro grau foi ventilada a tese de que o lote ocupado pela Autora é aquele de nº 36, algo que caracteriza inovação recursal, vedada pelo ordenamento jurídico, sob pena de configurar supressão de instância e ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa, consoante disposto no artigo 329 do Código de Processo Civil.

Como já definido pelo STJ, “a questão não suscitada, não discutida e que não foi objeto de apreciação pela sentença, salvo nas exceções legais, não pode mesmo ser conhecida pelo tribunal no julgamento da apelação” (STJ, AgRg-Ag nº 264.010-PR, 4ª Turma, j. 20-02-2001, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Assim, tal tema não merece ser conhecido.

Quanto aos requisitos da usucapião, melhor sorte não assiste à Requerida.

Conforme ensina a doutrina de Clóvis Bevilacqua, a usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade decorrente da posse prolongada, dotada de certos requisitos essenciais, como o exercício contínuo, pacífico e incontestado, aliado ao *animus domini* e ao cumprimento do lapso temporal previsto em lei.

Os elementos centrais para o reconhecimento da usucapião especial urbana estão previstos no artigo 1.240 do Código Civil, que dispõe:

“Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

Logo, para se caracterizar a usucapião especial urbana, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo mínimo de 5 anos; (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir o imóvel como seu; (IV) utilização do imóvel exclusivamente para fins de

moradia própria ou de sua família; e (V) inexistência de outro imóvel urbano ou rural em nome do possuidor.

Na hipótese dos autos, conforme demonstrado pelas provas produzidas nos autos, a Autora atendeu aos requisitos necessários da usucapião especial urbana.

A Requerente, em seu depoimento pessoal, informou que reside no imóvel há treze anos, que o imóvel possui quatro cômodos e é cercado por muro. Indicou que mora com seu neto e, antigamente, ali também moravam seus filhos, que se casaram e saíram do local. Comentou que ia negociar o imóvel com um homem, mas que ele sumiu e não pagou nada pela casa, que já estava construída quando se mudou e que estava negociando o pagamento do IPTU com a prefeitura.

Os depoimentos testemunhais corroboram a alegação da Apelada. A testemunha Maria Aparecida Ferreira de Souza narrou que conhece a autora há mais de dez anos e que ela mora no Jardim Maria Luiza, afirmando que “mora há bastante tempo, muito tempo”. Disse que todos conhecem a Autora como dona da casa, que ela reside no local com o neto e que, anteriormente, as filhas da Autora também moravam lá. Afirmou que a Autora nunca saiu do imóvel, sempre morou ali e cuidou da casa.

Já Leandro de Carvalho Santos relatou que conhece a Autora há uns quinze anos. Indicou que ela mora no Jardim Maria Luiza, na Rua Maria dos Remédios e que com ela residem os filhos e netos. Afirmou que faz muito tempo que ela mora no local, muito mais de cinco anos.

Vale destacar que a Requerida sequer compareceu à audiência designada, nem se animou a enriquecer os elementos de convicção.

No mais, o laudo pericial, que acompanha fotografias do imóvel (fls. 285/288), demonstra tratar-se residência e registra que “de modo geral, a unidade residencial está em bom estado de habitabilidade” (fls. 284), o que corrobora a utilização do bem como moradia pela Autora e o zelo por ela dispensado à sua

conservação.

Ressalte-se que o imóvel em questão possui área de até 250 metros quadrados (fls. 284) e é destinado exclusivamente à moradia, sem qualquer outra finalidade.

Esta C. Câmara já decidiu:

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Sentença de procedência. Inconformismo do Réu. Não acolhimento. Preenchimentos dos requisitos legais. Inteligência do art. 1.240 do Código Civil. Situações fáticas que denotam o *animus domini*, a posse mansa e pacífica e o preenchimento do prazo legal. Imóvel urbano de área inferior a 250 m². Inexistência de outros imóveis de propriedade dos apelados. Irrelevância do recolhimento de IPTU pelos recorridos. Obrigação que não se opõe ao preenchimento dos requisitos legais. Aplicação do artigo 252, do Regimento Interno do TJSP. Sentença mantida. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1035612-04.2014.8.26.0224; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023);

“Ação de usucapião especial urbano – Sentença de procedência – Insurgência da parte requerida – Deferida a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita ao espólio – Arguição de preclusão parcial da matéria – Afastamento – Bem imóvel ocupado pela autora há mais de 5 anos – Autora demonstrou que a posse é para a moradia, bem como não ser proprietária de outro imóvel – Preenchidos os requisitos para a declaração da pretensão aquisitiva sobre o imóvel descrito na inicial – Recurso provido em parte. Dá-se

parcial provimento ao recurso” (TJSP; Apelação Cível 0000371-59.2014.8.26.0523; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salesópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 01/07/2021; Data de Registro: 01/07/2021).

Dessa forma, fica evidente que a Requerente atende aos requisitos da usucapião especial urbana, porquanto exerceu posse contínua, pacífica e ininterrupta por mais de 5 anos, com *animus domini*, consolidando o direito à prescrição aquisitiva do imóvel.

Ainda que assim não fosse, apenas a título de argumentação, do narrado também se vislumbra o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária.

Em síntese, correta a r. sentença ao declarar a prescrição aquisitiva à Autora.

Por derradeiro, 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.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** em parte do recurso e, na parte conhecida, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, eis que arbitrados no patamar máximo na origem (fls. 377 – 20% sobre o valor da causa atualizado – art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil).

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora