



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442698

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032122-16.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CRISPINA MACEDO MACHADO (JUSTIÇA GRATUITA) e GILSON CÂNDIDO JESUS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FUNVEST IMOBILIÁRIA FUNÇÃO SOCIEDADE CIVIL LIMITADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 51765

Apelação Cível nº 1032122-16.2018.8.26.0100

Comarca: 1ª Vara de Reg. Púb. do Foro Central da Comarca de São Paulo

Apelantes/Autores: GILSON CANDIDO JESUS DA SILVA E OUTRA

Adv.: Andre Magno Cardoso de Araujo

Apelada/Ré: FUNVEST IMOBILIÁRIA

Adv.: Jose Carlos Patrocinio

Juiz: Fernando de Lima Luiz

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de usucapião proposta pelos apelantes em face da apelada, julgada improcedente. Os autores alegam posse mansa, pacífica e contínua com "animus domini" pelo período legal exigido para usucapião.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em aferir: (i) a comprovação dos requisitos legais para usucapião; (ii) a caracterização da posse com "animus domini" dos apelantes.

III. Razões de Decidir

3. A posse dos apelantes é considerada precária, pois reconhecem o domínio da apelada sobre o imóvel, impedindo o reconhecimento da usucapião.

4. Não se verifica a posse "ad usucapionem", pois os apelantes tinham ciência da necessidade de pagamento para obtenção da propriedade, reconhecendo a titularidade da apelada.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A posse precária, com reconhecimento do domínio alheio, não configura posse "ad usucapionem". 2. A intervenção da posse não se comprova sem o elemento "animus domini".

Cuida-se de ação de usucapião ajuizada por Gilson Candido Jesus da Silva e Crispina Macedo Machado em face de Funvest Imobiliária Função Sociedade Civil Limitada julgada improcedente pela r. sentença de fls. 386/390, cujo relatório se adota.

Inconformados, apelam os autores a fls. 393/402. Em síntese, reiteram a alegação de que mantém sobre o imóvel a posse mansa, pacífica e contínua, com “animus domini”, pelo período legal exigido para a aquisição da propriedade pela via da usucapião. Aduzem que o perito constatou que o próprio autor edificou a construção no local, nela residindo há mais de dez anos. Defendem a possibilidade de reconhecimento de interservidão da posse e da prescrição aquisitiva intercorrente.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte autora sob os auspícios da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 410/431.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

O recurso não está em vias de ser provido.

Respeitada a irrisignação dos autores, ora apelantes, nenhum reparo merece a solução empregada pela r. sentença que, concluindo pela precariedade da posse daqueles, julgou improcedente o pedido de aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Com efeito, ao contrário do afirmado nas razões recursais, a parte apelante não logrou êxito em comprovar os requisitos exigidos legais para a aquisição da propriedade pela via da usucapião.

De se ressaltar que não restou demonstrado o

elemento anímico da posse dos apelantes, em especial diante da informação de que estes teriam adquirido a posse do imóvel, através de contato de cessão de direito com terceiro que havia celebrado contrato com a Associação dos Moradores da Vila dos Costa, a qual, por sua vez, havia celebrado contrato preliminar de compra e venda com a proprietária tabular, ora apelada. Logo, tem-se que os apelantes ocupam o imóvel a título precário, na medida em que reconhecem o domínio da apelada sobre o imóvel, de modo a obstar o reconhecimento da pretensão de aquisição originária do imóvel pela via a usucapião.

Sobre o instituto, aliás, não se pode olvidar que *“na usucapião não se adquire a propriedade de alguém, mas contra alguém”* (0002146-88.2011.8.26.0176 – Embu das Artes, Rel. Des. Francisco Loureiro, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 28.06.2012).

Vale dizer, a posse dos apelantes não se qualifica como posse “ad usucapionem”, porquanto os adquirentes tinham ciência da necessidade de pagamento dos valores fixados em contrato firmado com vistas à obtenção da propriedade do imóvel.

Logo, resta incontroverso que os apelantes reconheciam a titular dominial como dona do imóvel, não há que se falar em existência de posse com “animus domini”.

Neste aspecto, não se pode olvidar que, “(...) *segundo antigo preceito, nemo sibi ipse causam possessionis (ninguém pode mudar por si mesmo a causa da posse). Dizendo de outro modo, não basta o elemento anímico, interior, psicológico, para mudar o caráter da posse, escoimando-a de eventuais vícios de origem, quer subjetivos, quer objetivos. Dizia Ihering que a vontade é sem força frente à causa da posse. Vem daí a regra preconizada por Astolpho Rezende que “em matéria possessória, a vontade do possuidor é sem valor em frente da regra objetiva*

de direito” (A Posse e sua Proteção, 2a. Edição LEJUS, 2.000, p. 263)” (Apelação Cível nº. 0007695-59.2011.8.26.0005 – São Paulo, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 19.04.2012).

Isto posto, em que pese a insistência da parte apelante a respeito da possibilidade de interversão ou transmutação do caráter da posse, importa anotar que não restou comprovada a posse com “*animus domini*” na forma alegada, não se justificando, pois, o acolhimento da pretensão autoral.

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 14% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator