



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018091-60.2019.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARLENE DE JESUS BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CASA DE SAÚDE SANTANA S/A.

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 sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1018091-60.2019.8.26.0001

APELANTE: MARLENE DE JESUS BARBOSA

APELADO: CASA DE SAÚDE SANTANA S/A

INTERESSADO: AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E EVENTUAIS

INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ: CARLA MONTESSO EBERLEIN

AÇÃO: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

VOTO Nº 51542

USUCAPIÃO - “ANIMUS DOMINI” NÃO COMPROVADO –
SENTENÇA CONFIRMADA – APELO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 433/438 que houve por improcedente Ação de Usucapião, aforada relativamente ao bem apontado na inicial, havida pela rejeição empós de análise da prova, deficiente o uso do bem; sucumbência fixada.

No apelo de fls., aduz a vencida da inexistência de comodato verbal entre as partes, exercida posse mansa, pacífica e com “*animus domini*” desde maio de 1983.

Apelo com processamento bastante; contrarrazões a fls. 470/476

Esse o brevíssimo relato.

Com efeito, malgrado as alegações do recurso, a insurgência não está em obra de se receber, merecendo manutenção a sêdula decisão, que exata solução deu à lide.

Deverasmente, a Apelante se equivoca ao revelar de apenas um dos requisitos do Usucapião, aquando em verdade, inda que demonstrada a longa posse, haveria que estar assentado com precisão o “animus” - e este não existe na prova dos autos; o só tempo de ocupação de um bem não é suficiente para o reconhecimento da medida, que

exige completeza de todos os requisitos.

A Apelante afirma que jamais firmou comodato verbal ou escrito com a Ré, e que ingressou no imóvel por intermédio de seu então namorado, e nele permaneceu desde meados de 1983, promovidas reformas e ampliação da construção, com recursos próprios. A inicial foi ajuizada em junho de 2019, ou seja, mais de 30 anos após o início da posse.

No entretanto, a Ré demonstrou que o imóvel integra área maior, de sua titularidade, da qual detém o domínio desde abril de 1984, conforme Matrícula imobiliária; trouxe aos autos prova de que celebra Contratos de Locação e Comodato com os ocupantes das mais unidades existentes no mesmo terreno, e que assume o pagamento integral do IPTU incidente sobre a totalidade do imóvel desde sua aquisição – e que a permanência da A. no imóvel foi consentida por mera tolerância, não havendo a A. jamais contribuído com o pagamento de tributos, e que fora notificada extrajudicialmente a desocupar o bem em agosto de 2021.

Essas situações afastam o “*animus domini*”, elemento essencial à caracterização da posse “*ad usucapionem*”; essa exercida em razão de tolerância, permissão ou vínculo de dependência, não configura posse apta para ensejar Usucapião.

A despeito de a Apelante sustentar que jamais houve comodato entre as partes, tampouco pagamento de aluguel, fato é que não se desincumbiu do ônus de demonstrar, de forma clara e robusta, o exercício da posse hábil suso exigida, que deve conter, além da exteriorização do domínio, a exclusividade da vontade de agir como proprietário, o que aqui se não verifica; inexistência de prova documental quanto à adequação da posse, e o comportamento da Ré, que sempre arcou com os tributos do imóvel, são indícios relevantes de que a permanência da Autora no imóvel deu-se, alfim, por mera liberalidade da proprietária.

Alfim, a alegação de que as reformas empreendidas pela Autora caracterizariam requisitos da figura, também não se sustentam, uma vez que não houve comprovação dos valores investidos, nem da ciência da Ré acerca dessas obras, como manifestação de oposição ao seu domínio.

Desnecessária mór fundamentação, invoca-se o Art. 252 do Regimento Interno desta Relação para a manutenção da R. Sentença, por todos seus fundamentos; NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a honorária para 15% do valor atualizado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa, à luz do §11, do Art. 85, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade deferida.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica