



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006037-04.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que são apelantes RAIMUNDO BOSCO BRAGA e MARIA DILMA DE SOUZA BRAGA, são apelados OCTÁVIO ALVES RODRIGUES (ESPÓLIO) e DURVAL ALVES RODRIGUES (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006037-04.2023.8.26.0266

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTES : RAIMUNDO BOSCO BRAGA e OUTRA
APELADOS : OCTÁVIO ALVES RODRIGUES (espólio) e OUTRO
COMARCA : ITANHAÉM – 1ª VARA

USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE “AD USUCAPIONEM”. REQUERENTES QUE NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUÍRAM O IMÓVEL DE FORMA CONTÍNUA, MANSA, PACÍFICA E COM “ANIMUS DOMINI” PELO PRAZO LEGAL DE QUINZE ANOS, NOS TERMOS DO ART. 1.238 DO CPC. AUTORES QUE SE LIMITARAM A COLACIONAR AOS AUTOS PARCO ACERVO DOCUMENTAL, E RELATIVO A PERÍODO MUITO MENOS LONGEVO QUE O ALEGADO. DECLARAÇÃO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, PORÉM, QUE RECLAMA PROVA ROBUSTA DA EFETIVA PRÁTICA, CONTÍNUA E ININTERRUPTA, DOS ATOS POSSESSÓRIOS QUE LHE FORNECEM O SUPORTE FÁTICO, INEXISTENTE NA ESPÉCIE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária ajuizada por Raimundo Bosco Braga e Maria Dilma Souza Braga em face do espólio de Octávio Alves Rodrigues, representado por seu inventariante Durval Alves Rodrigues.

Os autores sustentam que, em meados de 1994, sem justo título, obtiveram a posse do imóvel descrito na inicial. Relatam que, desde então, passaram a ali realizar benfeitorias e a tê-lo como seu, como se proprietários fossem. Aduzem que a posse vem sendo exercida sem interrupção e sem oposição. Pedem, assim, seja declarada a prescrição aquisitiva do imóvel em seu favor.

O Juízo (fls. 204/209) ponderou que, na forma do art. 1.238 do Código Civil, “aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”. Observou que, no caso dos autos, tal é o prazo aplicável, tendo em vista a regra de direito intertemporal inserta no art. 2.028 do mesmo diploma. Consignou, todavia, que, em que pese a revelia do requerido – titular dominial da coisa – os requerentes não se desincumbiram, nem de longe, de demonstrar o exercício assim longo de posse com *animus domini* sobre a coisa. Salientou que se limitaram, no sentido, a acostar ao feito fotografias recentes, bem como cópias de documentos de cobrança do IPTU e de notas fiscais para aquisição de materiais construtivos, todos eles datados entre 2021 e 2022. Assim, entendeu que eles não se desincumbiram do ônus de demonstrar os fatos constitutivos de seu direito e, com tal conclusão, julgou improcedente a demanda.

Inconformados, eles apelam (fls. 213/222). Em preliminar, arguem a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa – asseverando que não lhes foram oportunizadas oportunidades amplas de produzirem prova de suas alegações. No mérito, pleiteiam a procedência do pedido. Dizem que, ao contrário do que entendeu o Magistrado *a quo*, demonstraram perfeitamente o exercício longo de posse *ad usucapionem* sobre a coisa. Esclarecem que o imóvel em questão constitui simples lote de terreno, contíguo àquele de sua propriedade, de forma que o exercício de posse sobre ele não gera “os mesmos registros documentais que um imóvel edificado”. Concluem pela reforma.

Processado o recurso (fl. 233), não houve contrariedade.

É o relatório.

2. Preliminarmente, concedo aos apelantes os benefícios da justiça gratuita.

Isso porque a relativa presunção do quadro de necessidade oriunda das declarações de pobreza por eles firmadas foi devidamente corroborada pelo restante da documentação coligida aos autos – mormente os documentos de fls. 225/229, evidenciando que sobrevivem, ambos, às custas dos modestos rendimentos auferidos pelo coautor Raimundo Bosco Braga, e inexistindo quaisquer outras circunstâncias a infirmar tais fatos.

Passa-se, pois, ao exame do reclamo.

A preliminar de cerceamento de defesa – para que não passe ao largo – confunde-se, a toda evidência, com o próprio mérito do reclamo, de sorte que conjuntamente serão examinados os dois temas.

Para o reconhecimento da usucapião extraordinária de imóveis, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil, necessária a demonstração da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono (posse *ad usucapionem*) pelo prazo de quinze anos, dispensando-se a demonstração de justo título e de boa-fé.

Sucede que, no caso em apreço, os autores não se desincumbiram mesmo do ônus probatório dos fatos por eles alegados, como lhe competia, por força do disposto pelo artigo 373, *caput*, inciso I do Código de Processo Civil, *verbis*: “O ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito.”

Ora, eles absolutamente nada demonstraram – como já referira, percutientemente, o Magistrado sentenciante – além da existência de (i) fotografias bastante recentes do imóvel, a partir das quais se constata o início de uma edificação na área (fls. 46/65); (ii) imagens dos documentos de cobrança (boletos) para pagamento do IPTU do imóvel relativamente aos exercícios de 2021 e 2022, apenas, sem nem sequer terem sido apresentados os respectivos comprovantes de pagamento (fls. 23/31); e (iii) nota fiscal de compra de materiais de construção, com data de 5 de outubro de 2022 (fl. 32).

Como bem se sabe, em ações de usucapião análogas, soem os requerentes trazer aos autos grande volume de documentos

demonstrando, copiosamente, o exercício de posse longa do imóvel: notadamente – mas apenas de maneira exemplificativa –, contas de consumo em seu nome; comprovantes, mais remotos e em maior quantidade, de compra de materiais de construção para a realização de benfeitorias e acessões no imóvel; e outros elementos análogos que demonstrem o efetivo exercício, de maneira contínua ao longo do período em questão, de atos possessórios *ad usucapionem*.

Pouco verossímil que, após ocuparem, supostamente, desde meados de 1994 o imóvel em questão, como se seus donos fossem, os requerentes tenham logrado colacionar aos autos apenas tão poucos documentos.

Daí que, inexistindo nem mesmo indícios ou qualquer início de prova acerca da prática efetiva de atos possessórios pelos requerentes sobre a coisa por tão extenso período, tampouco seria caso de compelir-se o Magistrado de origem a propiciar aos requerentes quaisquer outras oportunidades ou mecanismos para que produzissem a prova que se vê faltante – e que, repita-se, era facilmente apresentável pela via documental.

Como, aliás, é de todo consabido, o destinatário da prova é o Juízo, a quem cabe, com exclusividade, o exercício de um prévio juízo de verossimilhança, relevância e pertinência para formação de seu convencimento, consoante dispõe expressamente o *caput* do artigo 370 do Código de Processo Civil: “*Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito*”.

Ineludível, pois, a improcedência do pedido declaratório. Ora, a posse pressupõe a exteriorização da conduta de quem age normalmente como o faz o dono – isto é, a visibilidade do domínio. Inexistente qualquer demonstração mais robusta de um vínculo fático dos requerentes com a coisa pelo período exigido para a caracterização da usucapião, o pedido era mesmo improcedente.

Como se decidiu:

“Apelação. Usucapião extraordinário. Sentença de improcedência. Preliminar. Nulidade da sentença. Afastamento. Desnecessidade da realização de nova perícia. Juiz é destinatário das provas, cabendo-lhe a decisão sobre a conveniência e

necessidade de sua produção. Laudo pericial perfeito e hígido. Perito judicial equidistante das partes e de confiança do Juízo. Ausência de quaisquer irregularidades ou omissões no trabalho do perito judicial, cujo laudo preenche todos os requisitos de sua validade e confiabilidade. Mérito. Não comprovados os requisitos para aquisição da propriedade pelo usucapião. Fotos juntadas com o laudo pericial que indicam que o imóvel se trata de terreno, não edificado, cercado ou murado. Terreno aparentando abandono em virtude da alta vegetação. Falta de limpeza regular notória nas fotos, bem como a não realização de quaisquer benfeitorias. Imóvel que não é utilizado para plantio ou moradia. Não comprovação do exercício da posse de forma contínua e mansa, com animus domini. Preliminar rejeitada. Recurso não provido” (TJSP - Apelação Cível 0025110-31.2013.8.26.0071 – Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz - 9ª Câmara de Direito Privado - Bauru – j. em 13.02.2019).

“Usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil). Sentença de improcedência. Inconformismo. Desacolhimento. Prescrição aquisitiva. Posse mansa, pacífica, continuada e com animus domini, por pelo menos 15 anos, independentemente de justo título ou boa-fé. Não configuração. Fragilidade probatória. Ônus da prova do fato constitutivo de seu direito que competia aos autores (art. 373, I, do CPC). Incidência do brocardo Allegare nihil et allegatum non probare paria sunt. Improcedência mantida. Aditamento da pretensão, em sede recursal, para

reconhecimento da usucapião extrajudicial. Impossibilidade. Modificação, na instância originária, que reclamaria nova citação dos réus (art. 329, II, CPC/15). Inviável o acolhimento do pedido, em grau de recurso, segundo os princípios da celeridade e economia processual. Formalismo consentâneo ao princípio da segurança jurídica, notadamente pela observância do devido processo legal. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP - Apelação n. 4024019-58.2013.8.26.0224 - Rel. Des. Rômulo Russo - 7ª Câmara de Direito Privado - Guarulhos - j. em 11.10.2017).

“APELAÇÃO – USUCAPIÃO – AUSÊNCIA DE PROVA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO – REJEIÇÃO – Em ação de usucapião, o fato a ser objeto de prova é a posse exercida pelo prazo legal, com animus domini, sem interrupção e sem oposição – Conjunto probatório precário – Ausência de recolhimento de tributos do imóvel – Existência de depoimento testemunhal segundo a qual os autores vinham residindo em outro imóvel, a eles locados pela testemunha, até dois anos atrás – Inadmissibilidade de se incluir, na contagem do prazo, o tempo de duração do processo, conforme precedentes da 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP e do STJ – Inocorrência de cerceamento de defesa - Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO” (TJSP – Apelação n. 0002381-23.2009.8.26.0177 - Rel. Des. Alexandre Coelho - 8ª Câmara de Direito Privado - Embu-Guaçu - j. em 08.03.2018).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor, assim, manter-se a improcedência do pedido, como acertadamente decidiu o douto Magistrado de origem.

Em derradeiro, não tendo havido arbitramento de verba honorária sucumbencial na instância *a quo*, deixa-se de se proceder à respectiva majoração, com base no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator