



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004649-19.2012.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes EMILDO SANTOS SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e FRANCISCO ANTONIO MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IVANOR TEIXEIRA LIMA, VALERIA DA SILVA LIMA e PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRÁS.

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 sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0004649-19.2012.8.26.0606

Apelantes: Emildo Santos Souza e Francisco Antonio Moreira

Apelados: Ivanor Teixeira Lima, Valeria da Silva Lima e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobrás

Interessados: Fuad Lutfalla Junior, Fabio Lutfalla e Terezinha Fernandes Barbosa

Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Suzano

Magistrado(a): Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Insurgência contra r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Ausência dos requisitos para configuração da prescrição aquisitiva. Inequívoca ciência da existência de ação de execução que penhorou o bem. Requisitos necessários à usucapião não preenchidos. Não comprovação de posse mansa e pacífica, de forma ininterrupta, anterior à penhora. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 770-774, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião extraordinária, julgou procedente o pedido para “DECLARAR a propriedade do imóvel objeto desta lide, inserido no imóvel maior da Transcrição nº 6.846, do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano (fls. 48/50), e conforme memorial descritivo de fl. 649, em favor dos autores.”

Inconformados os requeridos visam reformar a sentença alegando que são os legítimos proprietários do imóvel e que os autores não comprovaram a posse por 20 (vinte) anos para fins de usucapião. Diante disso, requer a reforma da sentença e a improcedência dos pedidos.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrrazões às fls. 785-788 e 839-846.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Infere-se dos autos que os apelantes pretendem a reforma da sentença que declarou a propriedade, em favor dos apelados, sobre o do lote 11 da quadra 98, do loteamento denominado Jardim Revista localizado na Avenida Atlântica 736, com área de 355,00, Suzano, Estado de São Paulo, descrito na inicial.

Em síntese, assim decidiu o juízo a quo (fls. 355-357):

“Portanto, os depoimentos prestados e a perícia confirmam que o terreno era limpo desde o ano de 1993 e os autores edificaram uma pequena casa no imóvel após o ano de 2012.

Os documentos de fls. 110/114 e 145 demonstram que os réus registraram o boletim de ocorrência comunicando o esbulho em 11/06/2013 e distribuíram a ação de reintegração de posse em julho/2013.

Contudo, consoante comprovantes de IPTU juntados com a contestação, em fls. 118/138, verifica-se que após o último pagamento comprovado pelos réus no ano de 1995, somente juntou comprovantes de IPTU dos anos de 2012/2013, ou seja, com um hiato de quase 17 anos.

O documento de fl. 23 demonstra que o autor Ivanor solicitou o parcelamento das dívidas de IPTU exercícios 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008 em 27/10/2009, bem ainda realizou o pagamento das parcelas conforme fls. 25/47.

Segundo depoimento prestado pela testemunha Hélio Satil Pereira, os autores exercem a posse do imóvel desde o ano de 1993, quando adquiriram o imóvel lindeiro em que atualmente residem, realizando limpeza. Confirmou ainda que morou durante seis anos no local após a venda do lote para os autores e que ainda ajudou a limpar o terreno lindeiro.

Verifica-se, portanto, que os autores iniciaram a limpeza do terreno no ano de 1993, cercaram o local e edificaram uma casa entre os anos de 2012 e 2013, ou seja, até a data do ajuizamento da ação possessória pelos réus, os autores já exerciam a posse do imóvel por aproximadamente 20 anos, de forma mansa e pacífica, sem qualquer interrupção.

Os réus, por outro lado, não juntaram qualquer documento comprovando que no longo hiato entre o ano de 1995 (conforme o comprovante de IPTU juntado em fl. 138) e os anos de 2012/2013 (quando juntou os comprovantes de IPTU dos exercícios 2012/2013 em fls. 123/126 e ajuizou ação possessória), exerceu algum tipo de posse sobre o imóvel a demonstrar que não o abandonou.

Nos termos do art. 1.238, “caput”, do Código Civil, quem possuir por quinze anos, sem interrupção nem oposição, imóvel como seu próprio, adquire a propriedade.

No caso em tela, a parte demandante demonstrou ter a posse do imóvel por tempo superior ao exigido em Lei.

Plenamente demonstrada a posse mansa e pacífica do imóvel em tela, deve ser declarada a propriedade pela parte autora.”

A r. sentença deu correta solução à lide, e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A usucapião como sintetizado por Clóvis Beviláqua: “é a aquisição do domínio pela posse prolongada”, sendo seus requisitos a posse, o tempo, a sentença e a transcrição, constituindo forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, cujos requisitos estão previstos nos arts. 1.238 usque 1.244 do Código Civil de 2002.

Na usucapião extraordinária, havendo o animus domini, basta comprovação de dois requisitos: o tempo contínuo e a posse mansa e pacífica, independentemente de título e boa-fé.

Nessas condições, a característica principal da usucapião extraordinário é a comprovação do decurso do prazo prescricional de 15 anos ininterruptos, além dos requisitos da posse mansa, pacífica e contínua.

É o que ocorre no caso presente, vez que a posse dos autores se qualifica como mansa, pacífica e ininterrupta.

Observa-se que, o requisito temporal foi devidamente cumprido pelos autores, que exercem posse qualificada no imóvel desde 1995, ingressaram com a presente demanda 2012, completando o período de 15 anos, requisito da usucapião em 2010, tendo os apelantes ajuizado ação de reintegração de posse apenas em 2013.

A testemunha Maurício de Sousa Filho disse que o terreno estava abandonado e que os autores que faziam a capinação e limpeza do imóvel. Ademais, afirmou desconhecer os réus.

Frise-se que esta testemunha reside em imóvel vizinho

desde 1999, enquanto as testemunhas arroladas pelos requeridos se dirigiram ao imóvel usucapiendo em apenas duas oportunidades, a pedido dos réus, para fins de venda. Ou seja, tem pouco ou quase nenhum conhecimento da área e da forma como vem sendo explorada ao longo dos anos.

Ademais, os recorrentes não comprovaram o pagamento do imposto municipal, uma vez que o último comprovante de pagamento juntado é referente ao ano de 1995, tendo voltado a efetuar os pagamentos apenas em 2013, após a propositura da ação.

Em contrapartida, o autor/apelado demonstrou que solicitou o parcelamento das dívidas de IPTU exercícios 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008

em 27/10/2009, bem ainda realizou o pagamento das parcelas conforme fls. 25/47.

Assim, infere-se dos autos que os réus não apresentaram nenhum indício de prova acerca do eventual exercício de posse sobre o bem.

Destarte, vê-se que as razões recursais não se mostram aptas a infirmar a conclusão a que chegou o MM. Juiz sentenciante, sendo de rigor o desprovisionamento do apelo.

Saliente-se que, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente votados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância toda matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que o seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte requerida, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida.

Ante exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator