



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007898-57.2018.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NEIDA MACHADO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados ELVIRA DOS REIS SOUTO, RODRIGO AUGUSTO SOUTO MACHADO e COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1007898-57.2018.8.26.0506

Apelante: Neida Machado

Apelados: Elvira dos Reis Souto, Rodrigo Augusto Souto Machado e

Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/rp

MM. Juiz de Direito: Francisco Camara Marques Pereira

Comarca de Ribeirão Preto - Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível

Voto nº 6091

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de usucapião (procedente a Ação Possessória ajuizada pela Requerida).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Apelante, preliminarmente, quanto à ocorrência de cerceamento de defesa e, no mérito, quanto à comprovação dos requisitos para a procedência da usucapião, salientando a autorização dos Requeridos de construção e utilização da edícula como moradia pela Autora, o que ocorreu por mais de 20 anos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Cerceamento de Defesa: Desnecessidade de produção de novas provas, havendo nos autos provas suficientemente esclarecedoras para comprovar as alegações das partes. 4. Hipótese em que, nos termos do art. 373, I, do CPC, não logrou êxito a Autora em demonstrar os fatos constitutivos de seu direito aptos a ensejar a procedência da Usucapião pretendida, ônus este que cabia a ela. 5. Não comprovação dos requisitos para a prescrição aquisitiva do imóvel por meio da Usucapião. 6. Falta de documentos idôneos a comprovar a posse pelo período indicado. Algumas contas de energia elétrica. Autora que, não obstante ter afirmado que quitou grande parte das parcelas do financiamento do imóvel junto à COHAB, não apresentou documentos comprobatórios de tal afirmação. 7. A prova testemunhal produzida nos autos, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, foi clara ao expor que a situação vivida pelas partes, na verdade, não passava de mera permissão da Autora a ocupar o imóvel guerreado, a título de comodato, em circunstância que caracteriza a posse precária da Requerente, não sendo apta a indicar a existência de animus domini.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Em virtude do ônus da Autora em demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, a ausência de comprovação do preenchimento dos requisitos para a declaração da Usucapião em seu favor resulta na improcedência da ação”

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 279/284 que julgou improcedente Ação de Usucapião ajuizada por Neida Machado, ora Apelante, contra Rodrigo Augusto Souto Machado e Elvira dos Reis Souto, ora Apelados, nos seguintes termos: *“Isto posto e pelo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a ação de usucapião, condenando a autora no pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas do desembolso, além de honorários advocatícios do patrono do réu, que arbitro em R\$1.000,00 (mil Reais), atualizado, cuja execução ficará suspensa nos termos do §3º do art. 98 do CPC, por ser beneficiária da gratuidade judiciária. JULGO PROCEDENTE a anexa ação possessória, para o fim de o fim de determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito no relatório desta, concedendo à ré o prazo de trinta (30) dias para desocupação, contados da notificação a ser expedida após o transito em julgado, observados os demais preceitos elencados na fundamentação. Condeno a ré no pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do patrono do autor, que fixo em 10% (dez por cento) do valor dado à causa, atualizados desta data, restando a execução desta parte ficará suspensa nos termos do §3º do art. 98 do CPC”.*

Em suas razões de apelação (e-fls. 287/292), insurge-se a Autora, sustentando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa. No mérito, afirma a comprovação dos requisitos para a procedência da usucapião, salientando a autorização dos Requeridos de

construção e utilização da edícula como moradia pela Autora, o que ocorreu por mais de 20 anos. Pretendeu a procedência da ação de usucapião e, consequentemente, a improcedência da reintegração de posse. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões dos Apelados (e-fls. 296/303)
pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou, em síntese, ter adquirido o imóvel guerreado nos autos, embora o financiamento ante a COHAB tenha sido feito em nome do irmão da Autora, pai do corréu Rodrigo. Afirmou ter adimplido com mais da metade das prestações e edificado uma edícula no imóvel, quando seu irmão lhe pediu para morar no local, com o que a Autora consentiu. Passados alguns anos, seu irmão teria se separado, e o corréu Rodrigo ficou ali residindo com a corré, mãe dele, sendo posteriormente o imóvel “passado” em nome do primeiro. Sustentou que reside no local há mais de 35 anos, edificando e cuidando, configurando os requisitos para a Usucapião.

Citado, o Requerido aduziu que o imóvel foi adquirido junto à COHAB por seus genitores em agosto de 1998, não tendo a Autora arcado com o pagamento de nenhuma parcela do financiamento, eis que sequer trabalhava. Afirmou que ela foi convidada pelo irmão, pai do corréu Rodrigo, para residir no imóvel, pois ela não tinha onde morar, caracterizando comodato. Impugna a alegada posse *ad usucapionem*, por ausência de *animus*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

domini.

Foi ajuizada a Ação de Reintegração de Posse movida pela Corré Elvira contra a Autora Neide (nº 1018718-38.2018.8.26.0506), a qual está apensada à presente demanda, na qual há pretensão de reintegração na posse do imóvel guerreado, onde se alega que a Sra. Neide vem ocupando o imóvel na qualidade de comodatária e, embora notificada, não promoveu a desocupação.

Foi citada a Ré Neide (Autora deste feito, ora Apelante), invocando a existência da presente ação de usucapião.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação de usucapião, e procedente a ação de reintegração na posse.

No que diz respeito à preliminar de cerceamento de defesa arguido pela Apelante, razão não assiste a ela.

Ao analisar o art. 370 do Código de Processo Civil, leciona Theotonio Negrão que *“Sendo o julgador destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização”* (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, São Paulo, Saraiva, 2016, pág. 440).

Neste sentido, *“Cabe ao magistrado verificar a existência de provas suficientes nos autos para ensejar o julgamento antecipado da lide e indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, conforme o princípio do livre convencimento do julgador”* (AgRg no AREsp. nº 723.568 MS, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Marco Buzzi, DJ de 16/02/16, pág. 185).

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, cabe ao Juízo Singular identificar a necessidade da produção de novas provas, sendo certo que somente o fará em caso de imprescindibilidade à formação de sua convicção.

Assim, agiu corretamente o Juízo *a quo* ao julgar a lide por entender a desnecessidade de dilação probatória. As provas produzidas pelas partes eram suficientes para a devida solução do mérito, sendo prescindível a produção de quaisquer outras provas para a resolução do caso *sub judice*.

Passo ao exame da questão de mérito.

Notoriamente, *“Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. **Parágrafo único.** O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”* (art. 1.238).

Sabidamente, a usucapião consiste em modo originário de aquisição da propriedade (e de outros direitos reais suscetíveis de posse) e depende (1) da posse qualificada sobre o bem, caracterizada por ser contínua (sem interrupção), mansa e pacífica (sem oposição eficaz) e exercida com ânimo de dono (*“animus domini”*) – posse *“ad usucapionem”* – e (2) do decurso do prazo legal, variável conforme a modalidade de usucapião.

Quanto ao *“animus domini”*, à luz da teoria objetiva da posse (Jhering), atrela-se à causa da posse (*“causa possessionis”*) e

não a requisito meramente subjetivo.

O usucapiente deve possuir o bem com a convicção e a intenção de se tornar o dono: *“possui coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa”* (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Org: PELUSO, Cezar. São Paulo: Manole, 2018, p. 1.163).

Ainda, admite-se a conjunção de posses, exigindo-se do postulante que tenha passado a exercer a posse por derivação (art. 1.207, CC), a título universal (*sucessio possessionis*) ou singular (*accessio possessionis*).

Destaca-se, nesse ponto, o disposto no artigo 1.243, do Código Civil: *“O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e boa-fé”*.

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela, tendo em vista que, nos termos do art. 373, I, do CPC, não logrou êxito a Autora em demonstrar os fatos constitutivos de seu direito aptos a ensejar a procedência da Usucapião pretendida, ônus este que cabia a ela.

Com efeito, quanto às alegações e comprovações documentais carreadas aos autos pelas partes, a bem da verdade, a Autora não carrou aos autos documentos idôneos a comprovar sua posse pelo período indicado, tendo somente destacado algumas contas de energia elétrica,

ao passo que, não obstante ter afirmado que quitou grande parte das parcelas do financiamento do imóvel junto à COHAB, não apresentou quaisquer documentos comprobatórios de tal afirmação.

Por sua vez, a prova testemunhal produzida nos autos sob o crivo do contraditório e da ampla defesa foi clara ao expor que a situação vivida pelas partes, na verdade, não passava de mera permissão da Autora a ocupar o imóvel guerreado, a título de comodato, em circunstância que caracteriza a posse precária da Requerente, não sendo apta a indicar a existência de *animus domini*.

Neste sentido, como bem observado pelo Juízo Singular, *“Segundo fatos incontroversos, a autora ocuparia uma edícula existente no imóvel em questão, a qual ela afirma ter edificado. Porém, os documentos por ela juntados aos autos, nem de longa permitem aferir tal condição, posto que aqueles de pags. 22/43 e 117/135, retratam apenas o pagamento de contas de energia elétrica em nome dela, com referencia de que tal instalação se refere à “casa 01”. Como é sabido e ressabido, a contratação do fornecimento deste produto pode se dar por qualquer ocupante do imóvel, não autorizando, de per si, conclusão acerca da posse com animus domini.*

Ao lado disso, muito embora a autora refira que pagou “grande parte” do financiamento do imóvel ante a Cohab/RP, não logrou comprovar nem ao menos minimamente este fato. Bem poderia ela ter exibido comprovantes de pagamento (boletos em seu poder) ou de transferência de valores ao verdadeiro mutuário, seu irmão, o que não promoveu, em patente infração da regra legal e cogente insculpida no art. 373, I do CPC.

Ao depois, embora também alegue ter construído a edícula às suas custas, nada anexou aos autos para comprovação deste fato, tais como notas fiscais, declarações de prestadores de serviço, etc.

Quanto à prova oral produzida sob o crivo do contraditório nos autos em apenso, a partir do depoimento das testemunhas Marcos da Costa Lovetro e Eurípedes Nivaldo Violante Silva, na verdade seu conteúdo aponta para o fato de que a autora residiria no imóvel a título de comodato, posto terem ambos os depoentes afirmado que conhecem a família e que “a ex-cunhada da Elvira mora na edícula ... ela não é dona... dona é a Elvira... que cedeu o fundo de favor para ela morar”.

Observe-se, ainda, que toda a documentação referente à aquisição do imóvel ante a Cohab, se encontra em nome de terceiros (Antônio - vide págs. 147 e 155/157), sendo certo que nos idos de 2009 referido bem fora declarado na partilha de separação entre o irmão e a então cunhada da autora (cf. págs. 205/209). Portanto, o que temos nos autos é que a autora possuiu apenas a posse precária do imóvel, pois ali permaneceu por vários anos como ato de tolerância dos proprietários, o que impede a aquisição por usucapião”.

Inexiste comprovação de que teria arcado com o pagamento dos impostos com intenção de ser proprietária do imóvel, ou de que teria exercido posse pública com intenção de ser dona, tratando-se de situação em que, na melhor das hipóteses, no período em que ocupou o imóvel, tal fato ocorreu por mera permissão da parte proprietária.

Portanto, em virtude do ônus da Autora em demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, a ausência de comprovação do preenchimento dos requisitos para a declaração da Usucapião resulta na improcedência da ação.

No tocante à reintegração da posse, a Apelante resumiu suas alegações ao reconhecimento da usucapião para que fosse julgada improcedente a ação de reintegração na posse. Destarte, improcedente a ação de usucapião, não há que se tecer maiores comentários a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

respeito da ação de reintegração, cujo julgamento de procedência dos pedidos autorais fica mantido.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Apelante arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais de ambas as ações, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos Apelados, ora majorados ao valor de R\$ 1.500,00 em relação à Ação de Usucapião, e 12% sobre o valor da Causa em relação à Ação de Reintegração na Posse, respeitada a gratuidade de justiça concedida à Apelante

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Relatora