



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446668

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023279-55.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CLAUDETTE FERRACINI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados JOSÉ FERRACINI (JUSTIÇA GRATUITA), NILSON FERRACINI (JUSTIÇA GRATUITA) e PAULO ROBERTO FERRACINI (JUSTIÇA GRATUITA).

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 1023279-55.2019.8.26.0576

Apelante: Claudette Ferracini

Apelados: José Ferracini, Nilson Ferracini e Paulo Roberto Ferracini

MM. Juíza de Direito: Andressa Maria Tavares Marchiori

Comarca de São José do Rio Preto - Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Voto nº 6162

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DEFESA FUNDADA EM USUCAPIÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Requerida contra a r. sentença que julgou procedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Apelante quanto ao preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da Usucapião arguida como matéria de defesa em relação ao imóvel guerreado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que, nos termos do art. 373, II, do CPC, não logrou êxito a Requerida em demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores apto a justificar a procedência do pedido de usucapião por ela realizada em matéria de defesa. 4. Não comprovação dos requisitos para a declaração da prescrição aquisitiva do imóvel por meio da Usucapião. 5. Inexistência de comprovação de que a Requerida teria arcado com o pagamento dos impostos com intenção de ser proprietária do imóvel, ou de que teria exercido posse com animus domini. Situação em que, na melhor das hipóteses, a ocupação tenha se dado por mera permissão dos demais proprietários, em virtude de residir com os genitores de todos os envolvidos, ao passo que, com o falecimento do genitor comum, em 21 de agosto de 2017, o Requerente J. já notificou a Requerida, em 30 de agosto de 2017, para que a desocupação do imóvel. 6. Improcedente a defesa fulcrada na usucapião, não apresentou a ré outra justa razão para se manter ocupando o bem, de titularidade dos autores, sendo de rigor reintegrá-los na posse que tiveram até o falecimento do pai, depois obstaculizada pela irmã ré. 7. Demais questões fundamentadas e decididas pelo Juízo Singular que não foram objeto de irresignações da Apelante.

IV. DISPOSITIVO E TESE



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “1. Cabe à Requerida comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do cristalino direito dos Autores, dado que são proprietários registrais do bem, sendo obstaculizada a posse do imóvel em virtude da conduta da Requerida. 2. Considerando que a Usucapião foi a única matéria arguida em sede de defesa, a ausência de comprovação do preenchimento dos requisitos para a declaração desta em favor da Requerida, resulta na procedência da ação de reintegração de posse”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 105/107 que julgou procedente Ação de Reintegração de Posse ajuizada por Claudete Ferracini, ora Apelante, contra José Ferracini, Nilson Ferracini e Paulo Roberto Ferracini, ora Apelados, nos seguintes termos: “*Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, deferindo, inclusive em antecipação de tutela recursal, no prazo de dez dias da intimação pessoal da ré, a reintegração de posse do imóvel pelos autores, e condenando a ré: a) a desocupar o local nesse prazo, sob pena de uso de força policial; b) a pagar alugueis aos autores, entre 13/06/2019 e a efetiva desocupação, a serem avaliados em liquidação de sentença. Condeno-a, por fim, ao pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 1.000,00, observando-se em relação a ela o parágrafo 3º do art. 98 do CPC*”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 112/115), insurge-se a Ré, sustentando que a sua posse teria se iniciado em 1991, quando residia com os genitores no imóvel. A partir de 2002, afirma ter adquirido o direito ao imóvel na modalidade Usucapião Especial. Alega ter arcado com o pagamento das contas naquela época. Salaria que, quando do início da

ação, a edícula em que dormia era habitável para tanto, todavia, com o passar do tempo, até o julgamento do feito, a edícula se tornou inabitável, passando a Requerente a usufruir do imóvel durante o dia, pernoitando também na parte do imóvel habitável. Destaca que, durante o processo, os Autores teriam mudado o endereço do recebimento do carnê, em 2023, passando a quitar o IPTU, entretanto, o prazo para aquisição da propriedade já havia sido ultrapassado. Esclarece ser irmã dos Autores, e estes querem que ela desocupe o imóvel em que residiu a vida toda. Pretendeu a declaração da usucapião do imóvel guerreado.

Contrarrazões dos Apelados (e-fls. 128/135 e e-fls. 136/150) pelo não provimento ao recurso da Apelante.

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 ajuizada pelos Autores em decorrência da Ação de Usucapião anteriormente ajuizada pela Requerida, ora Apelante, razão pela qual houve distribuição por dependência, aguardando-se a instrução da ação pretérita (nº 1002775-62.2018.8.26.0576). Alegaram os Autores que, sendo todos irmãos, moraram no imóvel com os pais, até que, com exceção da Ré, constituíram suas famílias e de lá saíram, ao passo que ela permaneceu com os pais, mas teria passado a impedir a entrada dos irmãos Autores, proprietários registraes (e-fls. 14/16) após a morte deles. Aduzem que ela teria ajuizado ação de usucapião, todavia, deixando o imóvel em estado de abandono, ensejando problema com o Poder Público (e-fls. 20). Pretenderam a liminar para

deferimento da reintegração da posse ou, subsidiariamente, a condenação da Ré no pagamento de aluguéis pelo período em que permanecesse no imóvel ao longo da demanda, a serem apurados em liquidação.

Citada, a Requerida descreveu a ocorrência de erro material que teria cometido na petição inicial da Ação de Usucapião quanto ao objeto, coincidente com o desta reintegração de posse. Reiterou morar na casa principal do terreno há 26 anos junto aos pais, pretendendo o seu direito à usucapião para justificar a manutenção da posse.

Em Réplica, os Autores informaram que a Ré nunca teria adimplido qualquer parcela referente à manutenção, custas e impostos do imóvel, seja para construção, conservação, saneamento básico, tributários, ou até mesmo IPTU, descaracterizando, assim, a boa-fé. Pretenderam a condenação da Requerida no pagamento de multa por litigância de má-fé, aludindo àquele dito erro material no outro processo, quando teria mentido sobre ocupar uma edícula sequer existente para alcançar todo o imóvel.

Sobreveio sentença julgando improcedente a ação de usucapião nº 1002775-62.2018.8.26.0576 ajuizada pela Requerida Apelante, a qual, posteriormente, foi confirmada por este Colegiado nos seguintes termos:

“APELAÇÃO. Usucapião Extraordinária. Após perícia técnica comprovar que o imóvel usucapiendo é, em verdade, ruína inabitável, a Autora tentou alterar o pedido inicial para incluir no escopo da ação edificação maior e principal situada no mesmo terreno. Impossibilidade, no entanto, de alteração do pedido inicial após a contestação sem a anuência da parte contrária. Descumprimento dos requisitos do Art. 329, II, do Código Civil. Precedentes do TJSP. Sentença Mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1002775-62.2018.8.26.0576; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, em 27/09/2024).

Posteriormente, sobreveio a r. sentença julgando procedente esta Ação de Reintegração de Posse.

Passo ao exame da questão de mérito.

Inicialmente, registre-se que as ações de Usucapião e Reintegração de Posse são independentes entre si, todavia, em caso de reconhecimento da propriedade da parte ocupante pela posse contínua e mansa pelo tempo prescricional aquisitivo, haveria possibilidade da posse em questão ser utilizadas na ação de posse como fundamento para afastar as pretensões dos Autores.

No tocante à edícula, a Requerida não logrou êxito em demonstrar sua posse na ação de usucapião. Por sua vez, em relação à presente demanda de reintegração de posse, sustenta sua defesa em exceção de usucapião arguida sobre todo o imóvel aqui guerreado, o que não havia ocorrido no caso anterior, motivo pelo qual a análise da reintegração de posse foi realizada pelo Juízo Singular de forma exclusiva às questões suscitadas na presente demanda, entendimento este que será mantido.

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*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela, tendo em vista que, nos termos do art. 373, II, do CPC, não logrou êxito a Requerida em demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores apto a justificar a procedência do pedido de usucapião por ela realizada em matéria de defesa para defender sua posse.

Com efeito, inexistente 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 dos demais proprietários em virtude de residir com os genitores de todos os envolvidos, ao passo que, com o falecimento do genitor comum, em 21 de agosto de 2017, o Requerente José já notificou a Requerida, em 30 de agosto de 2017 para desocupar o imóvel.

Neste sentido, como bem observado pelo Juízo Singular, *“os autores são proprietários registraes, que teriam morado no lugar com os pais, e também com a ré, apenas até constituírem suas famílias; diferentemente deles, reconhecem que ela teria permanecido inclusive após a morte do pai, em 21/08/2017 (certidão de óbito à fl. 12 do outro processo). Atestam, entretanto, mera tolerância, que teria terminado junto com esse óbito.*

A partir daí, José teria constituído advogada em 30/08/2017, para realizar notificação extrajudicial da irmã para desocupar o imóvel, o que teria sido efetuado através dos documentos de fls. 20/22 em maio de 2018. Contudo, como não há prova do conteúdo do envelope efetivamente “recusado” por ela, considero a efetiva comunicação à possuidora apenas em 20/08/2018, quando do protocolo da contestação naqueles autos, em que eles pediam a reintegração de posse caso não se julgasse antecipadamente aquele processo de usucapião.

Em resumo, se a recusa de Claudete em desocupar o imóvel ficara clara desde o ajuizamento da ação de usucapião em face dos irmãos, em 26/01/2018, a resistência deles tornou-se patente desde 20/08/2018. Até aí apenas um ano teria passado desde quando a posse dela se tornara passível de usucapião, com a permanência após a morte do pai, em agosto de 2017. Assim, a autora não permaneceu, pelos cinco anos mínimos -



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caso não tivesse outro local seu de moradia - de forma mansa e pacífica, sem oposição dos proprietários, no imóvel em que antes residia por mera tolerância deles, acompanhando o pai.

Improcedendo a defesa fulcrada na usucapião, tampouco apresenta a ré outra justa razão para se manter ocupando o imóvel dos autores, urgindo reintegrá-los na posse que tiveram até o falecimento do pai, depois obstaculizada pela irmã ré”.

Tendo em vista que as irresignações da Apelante se resumiram tão somente à usucapião arguida como matéria de defesa, não há que se prolongar os debates aqui estabelecidos no tocante às demais questões analisadas e julgadas pela r. sentença.

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 Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos Autores, ora majorados ao valor de R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, respeitada a gratuidade de justiça concedida à Requerida.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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

Relatora