



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003666-64.2020.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VANESSA RODRIGUES DE TOLEDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA RODRIGUES BENEDICTO (INTERDITANDO(A)), ROSANA RODRIGUES BENEDICTO (CURADOR(A)), EGMAR MODESTO DE OLIVEIRA (POR CURADOR), JOSÉ AGENOR DE LIMA (POR CURADOR), ESTHER RODRIGUES DE LIMA (POR CURADOR), LECI KLEINE DE OLIVEIRA (POR CURADOR), ELZA BENEDICTA BARBOSA DE OLIVEIRA (POR CURADOR), ANTONIO TEIXEIRA LIMA (POR CURADOR), AUXILIADORA MODESTO CARVALHO LIMA (POR CURADOR), NELSON IERVOLINO (POR CURADOR), TEREZA AYRES IERVOLINO (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

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 1003666-64.2020.8.26.0010

Apelante: Vanessa Rodrigues de Toledo

Apelados: Maria Rodrigues Benedicto, Rosana Rodrigues Benedicto, Egmar Modesto de Oliveira, José Agenor de Lima, Esther Rodrigues de Lima, Leci Kleine de Oliveira, Elza Benedicta Barbosa de Oliveira, Antonio Teixeira Lima, Auxiliadora Modesto Carvalho Lima, Nelson Iervolino, Tereza Ayres Iervolino e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6373

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Insurgência contra r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Ausência dos requisitos para configuração da prescrição aquisitiva. Não comprovação da posse com animus domini pelo lapso temporal exigido pela lei. Requerente que passou a ocupar o bem por permissão de sua tia e permaneceu no imóvel após o seu falecimento. Princípio de Saisine. Só é possível afirmar a transmissão da posse com o falecimento do titular, inteligência do art. 1.784 do Código Civil. Decurso de apenas 06 meses entre o falecimento da titular do imóvel e o ajuizamento da ação, insuficiente para a modalidade de usucapião escolhida pela parte autora. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação, interposto pela parte autora, contra sentença de fls. 308-313, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião especial urbana, julgou improcedente o pedido.

Inconformada, a demandante visa reformar a sentença alegando que exerce a posse mansa e pacífica do bem desde 2014, com “animus” de dona, fixando moradia, sem oposição, cuidando do local, fazendo melhorias no imóvel, portanto, já possuindo direito seja pelo testamento particular deixado pela titular dominical Esther, como pela usucapião movida frente a parte pertencente ao falecido titular dominical, José Agenor. Afirma que as contas de energia elétrica do imóvel em nome da autora, bem como as declarações prestadas pelos vizinhos,

indicam a posse do imóvel pela Recorrente, não sendo plausível a negativa de que tinha o ânimo de dona. Assim, requer a reforma da sentença, a fim que seja declarada a Usucapião Especial e a devida regularização do bem.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões às fls. 332-343.

Parecer da Procuradoria de Justiça às fls. 352-357, opinando pelo desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Infere-se dos autos que a apelante pretende a declaração de sua propriedade, em razão de usucapião especial urbana, sobre o imóvel situado à Rua Lamute, nº 91, Bairro São João Climaco, São Paulo/SP, inscrito na Matrícula 33.454, descrito na inicial.

Em síntese, assim decidiu o juízo a quo (fls. 308-313):

“O pedido é improcedente.

Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal de cinco anos exigido pela lei.

De acordo com a petição inicial, a autora afirma que passou a exercer posse sobre o bem quando Esther ficou acamada, entre 2013 e 2014. Esta ofereceu a posse do imóvel em troca de cuidados a serem fornecidos pela autora (fls. 76). Houve, ainda, elaboração de testamento no ano de 2016 (fls. 97/98), tendo a proprietária Esther falecido em fevereiro de 2020 (fls. 24).

A tese da autora, apresentada na inicial e emendas, é elemento suficiente para aferir que a natureza da posse por ela exercida sobre o bem, até o falecimento de Esther, não admite o reconhecimento da usucapião.

Isto porque, com a elaboração de testamento em 2016, resta claro que Esther, em verdade, estava disponibilizando a parte que lhe cabe sobre o bem à autora, mas que a transmissão dar-se-ia com o seu falecimento.

Nesses termos, desde quando iniciada a posse sobre o bem usucapiendo, em 2013/2014 (com base nas alegações da autora), até a data do falecimento de Esther, tem-se que, em verdade, esta não tinha cedido de fato o bem para a autora. Em verdade, apenas autorizou que a autora ali residisse em troca dos cuidados prestados à proprietária. Isso se confirma justamente pelo testamento elaborado em 2016. E, se assim o é, a posse exercida pela parte autora durante o período é precária, impedindo o cômputo do referido prazo para fins de usucapião.

A par do testamento elaborado, somente com a morte de Esther é que se pode cogitar de posse ad usucapionem. Do falecimento até o ajuizamento da presente demanda transcorreu o prazo aproximado de 6 meses, tão-somente, insuficiente para a modalidade de usucapião escolhida pela parte autora.

E, mesmo que fosse considerado o prazo do processo, à luz do entendimento do C. STJ (que não possui caráter vinculante), da data do falecimento de Esther até a prolação desta sentença, o prazo aquisitivo não estaria devidamente preenchido.

Outro ponto que merece destaque é o teor da conversa de fls. 192, que não foi especificamente impugnado pela parte autora. Dele pode-se extrair que a parte autora, em 2016, sequer residia no local, tanto que diz que estaria convencendo a sua mãe para se mudar ao imóvel usucapiendo. E isso se contrapõe ao alegado na inicial.

Anote-se que a declaração de fls. 20 em nada altera a conclusão supra, pois o fato de exercer posse sobre o bem não implica posse ad usucapionem, em especial diante do contexto acima exposto.

Ainda que fossem superados os impeditivos acima, no tocante ao prazo aquisitivo, somente há documentos de 2017 e 2020 (fls. 12 e 19).

Anote-se, ainda, que depoimentos colhidos em audiência de instrução, quando desacompanhados de elementos outros, tal como na espécie, não possuem o condão de demonstrar o efetivo exercício da posse, mormente porque, se comprovado, foi exercido a título precário.

Apesar de não estar claro na pretensão da parte autora, destaque-se que se afigura inviável a soma de posse dela com sua antecessora. Afinal, nem todas as modalidades de usucapião comportam a soma das posses por accessio possessionis. Tanto a usucapião especial rural (art. 1.239 do CC) como a especial urbana (art. 1.240 do CC) exigem certas condições: o primeiro que a área se torne produtiva pelo trabalho do usucapiente que nela estabeleça sua moradia e o segundo que o lote sirva de moradia ao próprio usucapiente e sua família. Logo, em tais casos, a posse deve ser pessoal dos próprios usucapientes, não se admitindo o

exercício por terceiro, ainda que antecessor por ato inter vivos.

Outrossim, o direito brasileiro, conforme art. 1.243 do Código Civil permite, expressamente, o instituto da accessio possessionis, que consiste na somatória das posses

dos antecessores. No entanto, possui como requisito que as posses a serem somadas tenham a mesma natureza. Porém, no caso dos autos, observo que a posse dos antecessores possui natureza distinta da posse do atual possuidor. Isso porque, o proprietário não exerce posse de mesma similitude dos possuidores, impedindo, com isso, a soma pretendida. Neste sentido:

USUCAPIÃO. Accessio possessionis. Art. 1.243 do Código Civil. Impossibilidade de soma de posse exercida pelo titular do domínio e seus herdeiros. Natureza diversa das posses. Lapso temporal não atendido. Improcedência mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível nº 0002312-11.2010.8.26.0450; Relator(a): Mary Grün; Comarca: Piracaia; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/02/2017; Data de registro: 06/02/2017).

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, AUSÊNCIA DE REQUISITO TEMPORAL. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA COM A POSSE DE PROPRIETÁRIO. INSURGÊNCIA DOS AUTORES EM FACE DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NÃO ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE REQUISITO TEMPORAL, AINDA QUE CONSIDERADO O LAPSO DO PROCESSO. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA COM POSSE DE ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. NATUREZA DISTINTA DA POSSE QUE IMPEDE A JUNCTÃO. ENUNCIADO 25 DESTA CÂMARA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP - AP. CIV. NO.0002180-76.2012.8.26.0128, CARDOSO, 3ª CÂM. DTO. PRIVADO, J. EM 18 DE JUNHO DE 2015, REL. DES. CARLOS ALBERTO DE SALLES).

Destarte, a improcedência do pedido é de rigor, pelos diversos fundamentos apresentados acima (posse precária; lapso temporal não preenchido, mesmo se considerasse o prazo do processo; divergência quanto ao termo inicial da posse; falta de prova acerca do exercício de posse; e impossibilidade de accessio possessionis), restando prejudicada a análise das demais teses apresentadas pela contestante.”

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

Ao tratar da usucapião urbana, a Constituição Federal, em seu artigo 183, caput, foi expressa ao prever que:

“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

No mesmo sentido as previsões do artigo 1.240 do Código Civil, verbis:

“Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.”

Outrossim, é cediço que para haver direito à usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, exige-se o preenchimento de alguns pressupostos, quais sejam, coisa hábil, posse e transcurso do tempo. E, em se tratando de usucapião especial urbana, conforme exposto, exige-se também que o prescribente utilize o imóvel para sua moradia ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

No caso dos autos, contudo, em que pese o esforço do patrono da autora em demonstrar o contrário, não há posse com animus domini pelo lapso temporal exigido pela lei.

Assim, a improcedência da ação era de rigor, porquanto, como bem-dito na sentença, não restou comprovado que a autora tenha exercido a posse mansa e pacífica pelo prazo exigido em lei, de modo a reivindicar o título dominial pela usucapião.

Da análise dos elementos de prova constantes dos autos, claro está que a tia da autora, em verdade, estava disponibilizando a parte que

lhe cabe sobre o bem à autora, mas que a transmissão dar-se-ia com o seu falecimento.

No caso concreto, os elementos presentes nos autos permitem concluir que a posse exercida pela Apelante decorre da tolerância de sua tia Esther, que era a titular do direito de propriedade. E não há nada nos autos que comprove a alteração da natureza de sua posse, o que não poderia ser presumido, apenas, porque transferiu a conta de energia para o seu nome e pagou impostos, assim como outras despesas incidentes sobre o bem.

Assim, ao permitir que a apelante permanecesse no imóvel, a tia não teve sua composses afastada; ao contrário, exerceram-na efetivamente, pois a tolerância deles nada mais constitui senão o exercício do poder de uso sobre o imóvel.

Ademais, o testamento elaborado em 2016 não transmite a posse, uma vez que, pelo princípio de Saisine, só é possível afirmar a transmissão da posse com o falecimento do titular (art. 1.784 do Código Civil – princípio da saisine). E a última proprietária do imóvel, a Sra. Esther, faleceu em fevereiro de 2020, sendo inviável o somatório das posses em usucapião especial urbana, dada a exigência de pessoalidade da posse.

Desta forma, os requisitos principais da usucapião só começariam a contar e deveriam ser preenchidos após a morte de Esther, autora da herança, ao revés do que afirma a Apelante, pouco importando quanto tempo essa teria permanecido no imóvel enquanto Esther ainda era viva.

Do falecimento até o ajuizamento da presente demanda transcorreu o prazo aproximado de 6 meses, insuficiente para a modalidade de usucapião escolhida pela parte autora.

Portanto, não logrou a Apelante comprovar o exercício da posse qualificada como *ad usucapionem*, isto é, potencializada pela convicção de domínio, de ter a coisa para si com *animus domini*, mas somente atos de permissão da falecida proprietária pelo uso do imóvel.

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 desprovimento 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 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