



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061910-17.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARINA DE OLIVEIRA FUKUDA, MAYARA YUMI OLIVEIRA FUKUDA MONTEIRO (HERDEIRO), NATÁLIA YOSHIE OLIVEIRA FUKUDA (HERDEIRO) e PRISCILA SAYURI OLIVEIRA FUKUDA (HERDEIRO), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1061910-17.2014.8.26.0100

Apelantes: Marina de Oliveira Fukuda, Mayara Yumi Oliveira Fukuda Monteiro, Natália Yoshie Oliveira Fukuda e Priscila Sayuri Oliveira Fukuda

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Banco Safra S/A, Francisco Otávio Lotufo, George Alexeevitch Machoshvili, Alô Kids Comércio de Artigos Infantis Ltda., Parks Administração de Bens Próprios S/A e Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

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

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6078

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAÓRDINÁRIA. Sentença de improcedência. Recurso da parte autora. Posse mansa e pacífica, exercida sem oposição ou interrupção. Os documentos apresentados comprovam a posse exercida pelos apelantes, em especial a promessa de cessão e transferência do imóvel de 1990, as declarações dos vizinhos e o pagamento de IPTU do ano de 2014. Ainda que se considere o início do exercício da posse no ano de 2014, o lapso temporal de 10 anos teria sido atingido no curso da demanda. Possibilidade. Precedentes da Superior Corte neste sentido. Requisitos da usucapião extraordinária preenchidos. Precedentes. Sentença reformada para declarar o domínio do imóvel em favor dos requerentes, servindo a decisão como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis. Apelo provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 866/868, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido.

Inconformadas, as demandantes visam reformar a sentença alegando que o prazo para aquisição da propriedade por usucapião estaria devidamente comprovado, uma vez que foram juntados comprovantes documentos

que demonstração a ocupação desde 1990. Sustentam que exercem a posse mansa e pacífica sobre a área usucapienda há mais de 30 anos. Pugnam pela reforma da sentença para que seja julgado procedente o pedido.

Recurso tempestivo e preparado, não tendo sido objeto de contrarrazões.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 893).

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião em que alegam os autores, ora apelantes, que possuem, de forma contínua, com justo título e boa-fé, uma casa de nº 71, situada na Rua Numa de Oliveira, e seu respectivo terreno, constituído por parte do lote (50% - cinquenta por cento) do lote nº 5, da quadra II, do Bloco I, dos terrenos do Jardim Leopoldina, no 14º Subdistrito – Lapa, nesta Capital de São Paulo, 10ª Circunscrição Imobiliária, medindo 5,725 metros de frente para a citada Rua Numa de Oliveira; por 25,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados e, 5,40 metros nos fundos, com área total de 139,00 metros quadrados, confinando do lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o lote nº 6; do lado esquerdo com o remanescente do lote nº 5, e nos fundos com a propriedade de OTHON ALVES BARCELOS CORREA E OUTROS.

Sustentam a aquisição do imóvel por usucapião ordinária, modalidade prevista no art. 1242, do Código Civil:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.”

Assentados, pois, os requisitos legais, cumpre verificar se foram ou não preenchidos no caso concreto, sendo a resposta positiva.

No tocante ao implemento do lapso temporal para reconhecimento da configuração da prescrição aquisitiva, os autores afirmam ter adquirido o imóvel através de contrato particular de cessão e transferência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

direitos em 1990 (fls. 09/14).

Desse modo, restou demonstrado nos autos que houve o pagamento do valor pactuado, seguido da entrega das chaves ainda no mesmo ano (fls. 856/857)

Em que pese a ausência de comprovantes de contas de água e luz, foram colacionados aos autos notas fiscais de compras de materiais de construção datadas de 2008/2009, em que consta o imóvel usucapiendo como endereço das apelantes (fls. 863/865).

Ademais, o perito que esteve no local e conversou com os vizinhos do imóvel, constou (fls. 457-457):

“Adriana Seabra (42 anos) residente no imóvel nº 77 da Rua Numa de Oliveira, declarou: "resido no local, há 30 anos, época em que já existia a casa no imóvel usucapiendo, onde residiam Marina, Toshio e suas três filhas, Maiara, Natalia e Priscila;

Antônio Cardoso (78 anos) residente no imóvel nº 804 da Rua Teerã, declarou: "resido no local, há 35 anos, época em que residia um casal de estrangeiros com sua filha no imóvel usucapiendo; há 30 anos, aproximadamente, Toshio mudou para o imóvel usucapiendo, com sua esposa e três filhas;

Patrícia Novoa (39 anos) residente no imóvel nº 812 da Rua Teerã, declarou: "nasci no local, lembro que outras pessoas residiam no imóvel usucapiendo; há 27 anos, aproximadamente, os autores começaram residir no imóvel usucapiendo com suas filhas, Maiara, Priscila e Natalia.”

Assim, concluiu o perito que “há mais de 20 anos, os autores passaram a ter posse exclusiva do imóvel usucapiendo (área de 139,50m²) de forma direta, mansa, pacífica e ininterrupta.” (fl. 459).

No tocante ao IPTU, a parte junta o comprovante de pagamento do ano de 2014 (fl. 26), bem como a certidão negativa de tributos (fl. 20).

Assim, ainda que se considere o período aquisitivo a partir do ano de 2014, o entendimento pacificado no âmbito do STJ é pela

possibilidade de implemento do prazo no curso do processo. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973.

CONTESTAÇÃO. INTERRUPÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda.

3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes.

4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015).

5. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.

6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes.

7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral.

8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973).

Precedente.

9. Recurso especial provido.

(REsp 1361226/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 09/08/2018) (grifo nosso).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Sentença de improcedência, por ausência de animus domini. Apela o autor sustentando o preenchimento dos requisitos necessários e a inexistência de contrato verbal de locação. Cabimento. Presença dos requisitos obrigatórios. Posse exercida desde julho de 2007 de imóvel urbano inferior a 250m², sem oposição e sem a propriedade de outro imóvel no período de cinco anos necessários à prescrição aquisitiva. Conjunto probatório contrário à existência de contrato verbal de locação, tese arguida em contestação. Prova oral e recibos emitidos por imobiliária insuficientes para caracterizar a existência de contrato verbal. Ausente prova da movimentação contábil da imobiliária com o encaminhamento de valores para os recorridos. Vinculação do coapelado com a referida empresa intermediadora, que utilizava do seu CRECI, conforme consta dos recibos. Suposto pagamento de aluguel até julho de 2012, sem notícia de propositura de ação de despejo ou cobrança de aluguéis. Elementos que em seu conjunto esmaecem a força probatória das declarações prestadas pela testemunha, ex- funcionária da imobiliária. Posterior compra de imóvel pelo apelante por meio de contrato de cessão de direitos de promessa de venda e compra subscrito em outubro de 2012. Não interferência na usucapião, porque os requisitos para a pretensão aquisitiva já haviam sido preenchidos em julho de 2012. Natureza eminentemente declaratória da sentença proferida em ação de usucapião. Possível ainda computar no lapso temporal aquisitivo o período de transcurso do processo de usucapião. Inteligência do art. 493 do CPC. Contestação não é causa de interrupção do prazo da prescrição aquisitiva, porque não constitui resistência eficaz à posse exercida. Orientação do STJ. Superação do prazo de 15 anos exigido pelo art. 1.238, caput, do CC. Posse contínua e sem oposição. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1006338-44.2013.8.26.0704; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

Dessa maneira, mesmo que fosse considerada o exercício da posse desde 2014, com o decurso do prazo de trâmite processual, estaria completo o requisito temporal exigido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, os documentos acostados aos autos não deixam dúvidas acerca da posse mansa e pacífica, com animus domini, pelo lapso temporal exigido. Destarte, merece a r. sentença ser reformada, para julgar procedente o pedido, declarando-se o domínio dos autores sobre a área descrita no laudo pericial (fls. 448-472), expedindo-se mandado ao Cartório de Registro de Imóveis para que adote as providências necessárias.

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.

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

Marcello do Amaral Perino

Relator