



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1098441-05.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ISABEL FRANCISCA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FRANCISCO RAMOS DE BARROS (ESPÓLIO), JOSEFA BARBOSA DE BARROS, ROSEMARY BARBOSA DOMINGUES DE BARROS (INVENTARIANTE), MONICA MARA RODRIGUES, MARIA DE LOURDES RODRIGUES, JAMISLENE RODRIGUES LADEIA, JOÃO RODRIGUES (POR CURADOR), ADRIANA RODRIGUES (POR CURADOR), RENATO RODRIGUES (POR CURADOR), ANGELO ROSEMBAL (POR CURADOR), OSVALDO ROSEMBAL (POR CURADOR), CARLOS JOSÉ DO NASCIMENTO, (POR CURADOR), VALDOMIRO LOPES DE OLIVEIRA (POR CURADOR), CONCEIÇÃO FERNANDES REIS (POR CURADOR), ARLINDO PEDRO DA SILVA, (POR CURADOR), ENEAS DINIZ DE SIQUEIRA, (POR CURADOR), VALDOMIRO LOPES DE OLIVEIRA (POR CURADOR), ROQUE VIEIRA, (POR CURADOR), JOSÉ LOURENÇO, (POR CURADOR), LAUDELINO ANTÔNIO DA LUZ (POR CURADOR), JOSÉ GUILGUER REIMBERG (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.780

Apelação Cível: 1098441-05.2014.8.26.0100

Apelante : Isabel Francisca Costa

Apelado : Francisco Ramos de Barros.

Apelado : Josefa Barbosa de Barros.

Apelado : Rosemary Barbosa Domingues de Barros.

Apelado : Monica Mara Rodrigues.

Apelada : Maria de Lourdes Rodrigues.

Apelado : Jamislene Rodrigues Ladeia.

Apelado : João Rodrigues.

Apelado : Adriana Rodrigues.

Apelado : Renato Rodrigues.

Apelado : Angelo Rosembal.

Apelado : Osvaldo Rosembal.

Apelado : Carlos José do Nascimento,.

Apelado : Valdomiro Lopes de Oliveira.

Apelado : Conceição Fernandes Reis.

Apelado : Arlindo Pedro da Silva,.

Apelado : Eneas Diniz de Siqueira,.

Apelado : Valdomiro Lopes de Oliveira.

Apelado : Roque Vieira,.

Apelado : José Lourenço,.

Apelado : Laudelino Antônio da Luz.

Apelado : José Guilguer Reimberg.

Apelado : Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados

Origem: 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível

Juiz sentenciante: Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA. I. Caso em Exame. 1. Ação de Usucapião Extraordinária, cuja sentença julgou improcedente o pedido, alegando falta de demonstração dos requisitos para usucapião extraordinária, especialmente da posse qualificada com "animus domini". II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão

consiste em averiguar: (i) se houve cerceamento de defesa e violação ao contraditório; (ii) se foram preenchidos os requisitos para usucapião extraordinária. III. Razões de Decidir 3. Afastada a alegação de cerceamento de defesa, pois a própria autora pleiteou pela prolação da sentença e informou ter produzido prova documental e testemunhal com a inicial. 4. Não restaram demonstrados os requisitos para usucapião extraordinária, como posse mansa e pacífica com "animus domini" pelo período exigido pela lei. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso da autora a que se NEGA PROVIMENTO.** Tese de julgamento: 1. Ausência de demonstração dos requisitos para usucapião extraordinária. 2. Cerceamento de defesa não verificado. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238, Parágrafo Único; arts. 1.238 a 1.244. Código de Processo Civil, art. 370; art. 85, §11; art. 98, §3º; art. 1.025. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000286-76.2019.8.26.0201, Rel. Lia Porto, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 08.08.2023. TJSP, Apelação Cível 1038310-59.2017.8.26.0100, Rel. Luiz Antonio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 17.02.2023. TJSP, Apelação Cível 1011299-22.2020.8.26.0562, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 29.11.2021. TJSP, Apelação Cível 9000002-13.2004.8.26.0829, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 11.10.2012. TJSP, Apelação Cível 0028481-45.2009.8.26.0361, Rel. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 19.06.2013.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por Isabel Francisca Costa contra sentença que, em Ação de Usucapião Extraordinária movida com vistas à declaração de domínio do imóvel localizado na Rua Catarina Guilguer Reimberg nº 82, nesta Capital, matrícula nº 20.421, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, julgou improcedente o pedido.

Adoto o relatório da sentença de fls. 741/745 e a ele acrescento que o Juízo entendeu pelo julgamento antecipado da lide, sob o argumento de ser desnecessária a prova oral pretendida pela autora, já que o pedido feito pela autora teria sido acompanhado de argumentos demasiadamente genéricos, com o intuito de comprovar o prazo de posse.

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

Irresignada, a autora interpôs a mencionada Apelação (fls. 748/756), tendo recorrido que (i) exerce a posse mansa e pacífica do imóvel usucapiendo, de forma ininterrupta, desde 1994 e que a ausência de oposição dos antigos possuidores e dos confrontantes demonstraria inexistir litígios. Alega, ainda, (ii) que teria havido cerceamento

de defesa e violação ao contraditório, sob o argumento que solicitou a produção de provas documentais e testemunhais. Aduz (iii) que o Juízo teria incorrido em erro ao ignorar o princípio da função social da propriedade. Reitera (iv) que teriam sido preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, bem como (v) ausência de litigância de má fé e de comodato formalmente constituído; (vi) ausência de documentação que corroborasse as afirmações da parte corré. Assim, pleiteia pela anulação da sentença com o retorno dos autos à origem para realização de prova pericial e produção de prova testemunhal ou, para que seja reformada a sentença e julgada procedente a pretensão inicial.

Contrarrazões dos espólios de Francisco e Josefa às fls. 761/776 e dos réus citados por edital às fls. 778/782.

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 785.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Processado o recurso, com as contrarrazões, subiram os autos.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

DA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA

Afasto a preliminar arguida.

Não há que se cogitar de cerceamento de defesa nem violação ao contraditório.

Anoto que os réus citados por edital pugnaram pelo julgamento antecipado da lide (fls. 721/722)

Ao contrário do que constou na fundamentação da sentença, o pedido para realização de prova oral foi feito não pela parte autora, mas sim pela parte corré, os Espólios de Francisco Ramos de Barros e Josefa Barbosa de Barros, representados pela inventariante, Rosemary Barbosa Domingues de B/arros, conforme fls. 726/731.

De se notar que, instada a se manifestar acerca das provas a produzir (fls. 723/725), a parte autora pleiteou pela prolação da sentença. Apenas mencionou que:

“d) A produção de todas as provas em direito admitidas, em especial a documental e testemunhal, **fora juntada junto a inicial**, tendo a posse mansa e pacífico a mais de 40 anos.

e) inclusive perito judicial confirmou a localização e a vizinhança conforme fora

feita a indicação, **entendendo-se assim não ter motivos para não se ter a resolução final.**

Todas as circunstâncias deste feito, estando tudo concretizado e confirmado, **requeresse a vossa excelência sentença de decisão para registro de imóveis.**

(*grifei)

Logo, não prospera a alegação de que teria havido cerceamento de defesa ou violação ao contraditório. **A própria autora, ora Apelante, pugnou pela prolação da sentença e informou que teria produzido prova documental e testemunhal com a inicial,** como se depreende da petição de fls. 723/725. Além disso, a prova pericial restou devidamente produzida (fls. 146/164).

A questão da prova, requerida pela parte autora em sede de Apelação se revela, portanto, preclusa, já que, no momento oportuno, pleiteou pela prolação da sentença. Aliás, já havia assim se manifestado à fl. 668, quando também requereu a prolação de sentença pelo Juízo.

A prova se destina, essencialmente, à formação da convicção do juiz quanto à ocorrência dos fatos alegados. Assim, é do magistrado a incumbência da análise quanto à necessidade e à conveniência da dilação probatória, sendo que a ele cabe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do que prevê o artigo 370 do Código de Processo Civil.

Vicente Greco Filho, ensina que *"no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz"* (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16a edição, p. 182).

No caso em apreço, afastado, pois, o alegado cerceamento, não havendo que se cogitar em nulidade da sentença.

DO MÉRITO RECURSAL

Impende consignar que, ao contrário das teses da Apelante, não restaram demonstrados e comprovados os requisitos para a Usucapião Extraordinária.

Clóvis Bevilacqua ensina que a usucapião "é a aquisição do domínio pela posse prolongada"(in BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168*). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais.

A declaração de usucapião, traz em si o reconhecimento do direito de propriedade em favor do usucapiente. Assim, não pode haver nenhuma dúvida acerca de sua ocorrência, com o que a prova da posse *ad usucapionem* deve ser certa e inequívoca, pelo período previsto na lei.

O pedido autoral foi fundamentado no art. 1.238, Parágrafo Único do Código Civil.

Os requisitos da usucapião foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244.

Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. 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.

Do artigo supra transcrito, verifica-se que os requisitos para a usucapião extraordinária, são, portanto, o “animus domini” (“possuir como seu”), por prazo contínuo (“sem interrupção”) e a ausência de oposição eficaz (“nem oposição”), o que se traduz na posse mansa e pacífica, independentemente de título e boa-fé.

Assim, a usucapião extraordinária de bem imóvel depende tão somente da posse qualificada do imóvel pelo prazo de 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, nos termos indicados pelo artigo 1.238, do Código Civil, como supra transcrito.

O “animus domini” esta ligado à causa da posse (“causa possessionis”) e não a requisito meramente subjetivo, conforme a teoria objetiva da posse.

A Apelante não logrou demonstrar a origem da posse, permanecendo a controvérsia acerca da sua origem. Alegou, de modo genérico, que teria adquirido a posse desde 1994 (item “06”, fl. 04). Contudo, em emenda à inicial, afirmou que adquiriu a posse por cessão feita por Ronaldo Ramos de Barros, em 12/02/1995 (item “05” de fl. 37).

Nenhum outro detalhe foi dado a esse respeito,

Na contestação, os espólios corréus informaram que a origem da posse teria se dado em razão de um comodato verbal/tácito feito no ano de 2008 entre a Autora e Ronaldo

Ramos de Barros, de quem a autora seria sogra.

Como bem observado na sentença, embora alegue a autora que esteja na posse do imóvel há anos, juntamente com a inicial, não trouxe sequer uma conta de consumo ou comprovante de pagamento de tributos referente ao imóvel usucapiendo. O único documento referente ao Imposto Territorial Rural se refere ao ano de 2016 e foi produzido a pedido da parte autora (fls. 89/98), após o ajuizamento da presente Ação, ocorrido em 2014.

Não há nenhuma conta de consumo de energia elétrica, água/esgoto, telefonia, nota fiscal de entrega etc que possam corroborar as afirmações da parte autora.

Assim, a documentação juntada aos autos não permite concluir que a Apelante exerce a posse tal como argumenta.

O imóvel usucapiendo tem como proprietário registral João Rodrigues, casado com Maria de Lourdes Rodrigues. Em que pese a manifestação de fls. 671/674, ratificada às fls. 685/686, das sucessoras do proprietário registral, em que não se opõem ao pleito autoral, fato é que constou dos autos que o imóvel teria sido vendido por João Rodrigues a Sebastião Almeida dos Santos, que por sua vez vendeu referido imóvel a Francisco Ramos de Barros (fls. 259/261).

Francisco e sua esposa Josefa são falecidos (fls. 257/258).

Ronaldo, que era filho de Francisco e Josefa, por seu turno, faleceu em 2012 (fl. 270).

Não restou melhor esclarecido como teria se dado a alegada cessão feita por Ronaldo à Apelante, que, como se viu dos autos, era genro da Apelante, filho de Francisco e Josefa (fls. 267).

Fato é que, com o advento da morte dos possuidores originários (Francisco e Josefa), o imóvel passou automaticamente à propriedade dos espólios pelo princípio da *sainsine*, sendo incontroversa a notificação extrajudicial da autora para que desocupasse o imóvel feita por uma das herdeiras de Francisco e Josefa, a Sra. Rosemary Barbosa de Barros, cujo registro se deu em 04/07/2014 (fls. 266/267). A presente Ação somente foi ajuizada em 07 de outubro de 2014.

As declarações de testemunhas juntadas com a inicial e no laudo pericial, por si só, não têm o condão de corroborar com as alegações da Apelante, posto que ausente provas documentais robustas, capazes de comprovar o exercício da posse pelo lapso temporal arguido (contas de energia, água etc. referentes aos anos de ocupação do imóvel).

Soma-se a isso o fato de, como afirmou a própria autora em sede de emenda, a posse do imóvel teria se iniciado em razão de uma cessão feita por Ronaldo.

Como indicado acima e na própria sentença, *“o termo cessão é demasiadamente amplo, podendo ser originada de diversas causas, o que não foi devidamente esclarecido pela parte autora. Ainda, apresentada a tese em sede de contestação de que houve comodato, a autora, em réplica, não se insurge especificamente sobre a questão, limitando-se a dizer que exerce posse como dona pelo prazo aquisitivo.”*

Em sede de Apelação, apenas se limitou a afirmar, quanto ao comodato, que não há provas de sua existência.

Não se desconhece a importância do princípio da função social da propriedade. Contudo, como já analisado, para que seja possível a declaração de usucapião, competia à autora a comprovação inequívoca de sua posse com *animus domini*, o que não se observou. Além disso, tendo em vista que não restou devidamente esclarecida a natureza da posse exercida pela parte autora, o que era indispensável para verificar se a posse exercida é de natureza *ad usucapionem*, a improcedência da Ação era mesmo de rigor.

Nesse sentido, este Egrégio Tribunal, em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença que julgou improcedente a demanda. Insurgência. Descabimento. Ausência dos requisitos necessários para reconhecimento da usucapião. Posse *ad usucapionem* não demonstrada. Com o falecimento dos proprietários, a propriedade é imediatamente transferida aos herdeiros por força do princípio da "saisine". A posse exercida por mera permissão ou comodato verbal não induz à prescrição aquisitiva. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000286-76.2019.8.26.0201; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 2ª Vara; Data do Julgamento: 08/08/2023; Data de Registro: 08/08/2023)

Apelação – Ação de Usucapião Extraordinário – Improcedência – Cerceamento de defesa não verificado - Ausência de demonstração dos requisitos autorizadores da aquisição da propriedade por usucapião – Não comprovado adequadamente o "animus domini" - Entendimento deste Tribunal - Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1038310-59.2017.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/02/2023;

Data de Registro: 17/02/2023)

VOTO DO RELATOR EMENTA – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Autora que busca o reconhecimento da prescrição aquisitiva relativa ao imóvel que ocupa, segundo a inicial, há 20 anos - Decreto de procedência – Inconformismo do réu – Acolhimento - Conjunto probatório indicativo da existência de relação inicial de comodato verbal, convertida temporariamente em locação (também verbal) – Inicial que, inclusive, comprova depósitos de locativos ao apelante (e mensagens trocadas nesse sentido) - Ocupação anterior da autora com a permissão do proprietário - Mera tolerância do titular do domínio - Ausência de animus domini - Inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Precedentes – Decreto de improcedência – Medida que se impõe - Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1011299-22.2020.8.26.0562; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2021; Data de Registro: 29/11/2021)

Usucapião. Autor não comprovou o exercício da posse com 'animus domini'. Imóvel pertencente ao genitor das partes que faleceu em 1993. Contestante que nasceu em 1989, portanto, não corria a prescrição até 2005. Ação proposta em 2004. Posse exercida pelo apelante configura mera tolerância da apelada, também herdeira do 'de cujus', então possuidor. Ausência dos requisitos para a declaração de domínio. Improcedência da ação deve prevalecer. Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 9000002-13.2004.8.26.0829; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 11/10/2012; Data de Registro: 17/10/2012)

COBRANÇA - Comodato verbal por prazo indeterminado Exceção de Usucapião suscitada pelo réu na defesa Inadmissibilidade Requerido que, por mera permissão dos autores, deu continuidade a posse exercida anteriormente por sua genitora em decorrência de contrato de comodato Inteligência dos art. 1203 e 1208 do Código Civil Hipótese em que a ocupação não se deu com "animus domini" Sentença mantida - Recurso negado. (TJSP; Apelação Cível 0028481-45.2009.8.26.0361; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2013; Data de Registro: 19/06/2013)

Os demais argumentos trazidos pela Apelante, em especial acerca do causídico que representa os espólios corréus, que apenas exerceu o regular direito de defesa, não têm o condão de alterar a conclusão a que chegou esta Relatora.

Além disso, a sentença afastou a alegação de litigância de má fé, com o que, nada a apreciar na apelação a esse respeito.

Assim, do conjunto probatório não restou evidenciado o exercício da posse mansa e pacífica pelo prazo legal, com “animus domini” a ensejar a usucapião pretendida.

Logo, fica mantida a sentença pelos próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Em razão do que restou decidido, nos termos do que dispõe o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos em favor dos causídicos da parte apelada para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa atualizado, observando-se que a exigibilidade da referida verba sucumbencial fica suspensa nos termos do artigo 98, §3º do Código de Processo Civil, ante a gratuidade concedida à parte Apelante.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao Recurso.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora