



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000

CONCLUSÃO

Em 10/05/2022 15:11:41, faço estes autos conclusos ao(à) Dr(a). Vivian Labruna Catapani. Eu, Escrevente, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1053029-41.2020.8.26.0100 - Usucapião**
 Requerente: **Pedro Pereira de Santana e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vivian Labruna Catapani

Vistos.

PEDRO PEREIRA DE SANTANA E SUELI PEREZ DE SANTANA, qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação de usucapião extraordinária referente ao imóvel localizado na Rua Marciano Capella, n. 156, Penha, nesta Capital, objeto da matrícula n.º 106.062 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e de titularidade dominial de João Franco Cristiano e Cláudia Neves Stacioni Cristiano. Narra a parte autora, em síntese, que alienou, em 1996, o imóvel a João Franco Cristiano, que, entretanto, permitiu que o requerente e sua família continuassem residindo no local, como já o faziam desde 1990. Alega ter exercido, desde então, posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo e fundamenta, assim, o seu pedido, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

Com a inicial (fls. 1/10), vieram procuração e documentos (fls. 11/62).

Informes cartorários às fls. 63/82.

A inicial foi emendada e novos documentos foram juntados (fls. 89/99).

Foram determinadas as citações e notificações necessárias (fls. 125).

A Municipalidade de São Paulo e a União manifestaram desinteresse na ação (fls. 164 e 589, respectivamente). O Estado de São Paulo, apesar de regularmente intimado, ficou-se silente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000

Foi publicado edital para fins de citação dos réus em local incerto e dos terceiros interessados (fls. 178), tendo sido apresentada contestação por negativa geral em favor daqueles (fls. 584/588).

Os titulares dominiais ofereceram contestação às fls. 180/183, alegando, em síntese, que, após a venda do imóvel aos contestantes, os requerentes permaneceram residindo no local por mera liberalidade, o que caracteriza comodato verbal. Nesses termos, pedem a improcedência do pedido inicial e juntam documentos.

Réplica às fls. 596/598.

Os contestantes pleitearam o julgamento antecipado da lide (fl. 595), ao passo que os requerentes não especificaram provas adicionais (fls. 590 e 596/598).

Instados a especificarem e comprovarem documentalmente a inversão do caráter da sua posse (fls. 601/602), houve manifestação dos autores às fls. 605/607.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relato do necessário. Fundamento e DECIDO.

É cabível, no caso, o julgamento imediato da lide, eis que as partes não especificaram provas adicionais, mesmo após instadas pelo juízo (fls. 590, 595 e 598).

O pedido inicial é improcedente.

A parte autora enquadra seu pedido na modalidade de usucapião extraordinária, a qual, para ser reconhecida, exige o preenchimento dos requisitos de tempo e posse.

No tocante ao requisito tempo, exige o art. 1.238 do Código Civil o lapso temporal de 15 anos.

Já no que diz respeito ao elemento posse, demanda-se que ela seja mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*. Não se exige que ela seja dotada de justo título, nem mesmo que haja boa-fé do possuidor.

No caso em tela, restou incontroverso, nos autos, que os autores alienaram o imóvel aos contestantes no ano de 1996, permanecendo residindo no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000

local com a permissão dos contestantes.

O fato de o imóvel ter sido alienado pelos autores aos contestantes evidencia que houve mudança no caráter da posse dos requerentes, que antes era exercida em decorrência da propriedade do bem, e que, com a venda, passou a ser exercida pela mera tolerância e permissão dos contestantes.

Dessa forma, cabia aos autores comprovar que, em algum momento posterior a 1996, houve inversão do caráter de sua posse, de precária (decorrente de mera permissão) para *ad usucapionem* (com ânimo de dono), e que tal inversão foi evidenciada de modo inequívoco aos contestantes.

Ocorre que, mesmo após instados pelo juízo a especificarem provas adicionais, os autores nada mencionaram a esse respeito.

E, em nova oportunidade concedida pelo juízo, que determinou a comprovação documental da inversão do caráter da sua posse, os requerentes apenas se manifestaram às fls. 605/607, nada comprovando a esse respeito.

Não comprovadas, assim, a inversão da inversão da posse dos autores de precária (decorrente de mera permissão dos contestantes) para *ad usucapionem* (com ânimo de dono) e a inequívoca ciência dos contestantes acerca de tal inversão, não há como se acolher o pedido inicial.

Segundo preleciona o Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

“Diz-se que a posse precária nunca gera usucapião. Na verdade, ela é imprestável para usucapião não por ser injusta, mas por faltar ao possuidor animus domini, uma vez que reconhece a supremacia e o melhor direito de terceiro sobre a coisa. Caso, porém, não reconheça ou deixe de reconhecer essa posição e revele isso de modo inequívoco e claro ao titular de domínio, para que este possa reagir e tomar a coisa, nasce, nesse momento, o prazo para usucapião, porque o requisito do animus domini estará então presente. Na lição de Lenine Nequete, há uma inversão da causa da posse, 'mas os fatos de oposição, por seu turno, devem ser tais que não deixem dúvida quanto à vontade do possuidor de transmutar a sua posse precária em posse a título de proprietário e quanto à ciência que dessa inversão tenha tido o proprietário: pois que a mera faculdade de pagamento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000

locatícios ou outras circunstâncias semelhantes das quais o proprietário não possa concluir claramente a intenção de se inverter o título não constituem ato de contradição eficazes' (Da prescrição aquisitiva, 3.ed. Porto Alegre, Ajuris, p. 123)” (in Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência, 6ª edição, Editora Manole, página 1.153) (grifei).

No presente caso, contudo, não se extrai dos autos que houve alteração do estado possessório dos requerentes pelo simples fato de estes terem sido autorizados, ao longo dos anos, a continuar residindo no imóvel usucapiendo.

Não evidenciado, assim, o exercício de posse com ânimo de donos pelos requerentes não há como se acolher o pedido inicial.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o feito, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sucumbentes, os requerentes arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, os quais fixo por equidade em R\$ 5.000,00, ressalvando-se, entretanto, serem os requerentes beneficiários da justiça gratuita.

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.

São Paulo, 01 de junho de 2022.

Vivian Labruna Catapani
Juíza de Direito