



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000288176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002169-71.2019.8.26.0326, da Comarca de Lucélia, em que são apelantes VALDEVINO FERREIRA MARTINS e CLARICE MAIOLO MARTINS, são apelados J.RAPACCI & CIA LTDA (MASSA FALIDA), VALOR CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA. (ADMINISTRADOR JUDICIAL), RODRIGO NESPÓLIS CALDERAN, RICARDO FERNANDES DA SILVA, NATALINO PADOVAN (POR CURADOR), OTAIR ANTONIO DALLAQUA (POR CURADOR), ANTÓNIO PORTUGAL RENNÓ, (POR CURADOR), MARIA DO CARMO RENNÓ BARBOSA (POR CURADOR), JOAQUIM SEQUEIRA FIGUEIREDO (POR CURADOR), MARIA DE LOURDES RENNÓ FIGUEIREDO (POR CURADOR), MAURO ALVARES DE SOUZA COUTINHO (POR CURADOR) e JURACY RENNÓ COUTINHO (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ELCIO TRUJILLO (Presidente) e EDUARDO FRANCISCO MARCONDES.

São Paulo, 31 de março de 2026.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 9.642

Apelação Cível nº 1002169-71.2019.8.26.0326

Comarca: Lucélia

Apelantes: Valdevino Ferreira Martins e outra

Apelados: J. Rapacci & Cia Ltda (massa falida) e outros

Juiz: Fabio Alexandre Marinelli Sola

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Alegado exercício de posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, sobre os imóveis usucapiendos desde janeiro de 1991. Sentença de improcedência da usucapião e procedência da reconvenção para reintegração de posse. Insurgência dos autores. Não acolhimento no mérito. Posse decorrente de comodato verbal vinculado a uma relação de emprego mantida com a empresa proprietária entre 1989 e 2012. Declarações espontâneas do próprio coautor, prestadas em 2019, reconhecendo-se como responsável pelos cuidados, manutenção e prestação de serviços no imóvel, que afastam o *animus domini*. Prova testemunhal que corrobora a prática reiterada da proprietária de ceder imóveis a empregados mediante comodato. Reconvenção. Notificação formal para desocupação em abril de 2020. Permanência dos autores após o prazo concedido que caracteriza esbulho possessório. Reintegração de posse que deve ser delimitada aos imóveis expressamente indicados na reconvenção. Sentença mantida com ajuste para explicitar o alcance da ordem reintegratória. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de apelação interposta às fls. 1.068/1.085 contra a r. sentença de fls. 1.030/1.042, que, nos autos da presente ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente a pretensão deduzida na inicial e procedente o pedido formulado na reconvenção, nos seguintes termos:

“Isto posto, e considerando por tudo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão de VALDEVINO FERREIRA MARTINS e CLARICE MAIOLO MARTIN em desfavor de J. RAPACCI & CIA LTDA, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, bem como procedente a reconvenção, para determinar, com o transito em julgado, a reintegração de posse” (fls. 1.041/1.042).

Irresignados, sustentam os apelantes que exercem a posse dos imóveis desde janeiro de 1991, de forma contínua, mansa, pacífica e com *animus domini*, consolidada por mais de 28 anos, alegando que a r. sentença recorrida afastou indevidamente a pretensão ao desconsiderar os depoimentos testemunhais convergentes, que confirmam a ocupação desde 1991/1992. Argumentam que, ainda que se adote marco inicial mais conservador, em 1996, o lapso temporal supera os prazos previstos no artigo 1.238, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, porquanto exercida a posse com moradia habitual e mediante a realização de obras e serviços de caráter produtivo, consubstanciados em benfeitorias permanentes, cercamento, perfuração de poço, cultivo agrícola e criação de animais, o que evidenciaria o *animus domini* e afastaria a tese de mera detenção ou comodato. Asseveram que incumbia à coapelada J. Rapacci o ônus de comprovar o alegado comodato funcional, encargo do qual não se desincumbiu, inexistindo qualquer prova documental contemporânea, sendo a primeira oposição formal à posse apenas em abril de 2020. Sustentam, ainda, que a ausência de recolhimento de IPTU não afasta o *animus domini*, diante da destinação rural dos imóveis, sujeita ao ITR, e que a reconvenção deve ser julgada improcedente, ante a inexistência de esbulho, bem como por vícios formais, notadamente a ausência de individualização suficiente e a contradição interna da fundamentação. Requerem, assim, a reforma da r. sentença, para que seja julgado procedente o pedido formulado na inicial. Subsidiariamente, postulam o reconhecimento da usucapião parcial da área cuja posse qualificada restou comprovada, com retorno dos autos à origem para delimitação perimetral ou,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda, a anulação do capítulo da sentença relativo à reconvenção, para novo julgamento. Postulam, ademais, o prequestionamento dos dispositivos legais pertinentes.

O recurso é tempestivo e isento de preparo, por serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 1.090/1.094 e 1.095/1.123 e 1.124/1134).

A douta Procuradoria-Geral de Justiça, em parecer (fls. 1.147/1.151), opinou pelo desprovimento do apelo.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento parcial.

Trata-se de ação de usucapião, fundada no alegado exercício, desde 1991, de posse mansa, pacífica e ininterrupta, revestida de *animus domini*, sobre os imóveis descritos às fls. 2/4.

A usucapião extraordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está atualmente prevista no artigo 1.238 do Código Civil, *verbis*:

“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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Anteriormente, previa o artigo 550 do Código Civil de 1916 o prazo de vinte anos de exercício da posse para o reconhecimento da usucapião extraordinária:

“Artigo 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa-fé, que, em tal caso, se presume; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.”

E, nos termos do artigo 2.028 do Código Civil atual, *“serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.”*

No caso em tela, a ação foi ajuizada em 2019, com a alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo desde janeiro de 1991. Considerando que, entre o alegado início da posse e 11 de janeiro de 2003, data de entrada em vigor do Código Civil de 2002, já havia transcorrido mais da metade do prazo de vinte anos previsto no artigo 550 do Código Civil de 1916, aplica-se à espécie o referido prazo vintenário.

Não se olvida, por outro lado, que em qualquer modalidade de usucapião, dois elementos são sempre imprescindíveis: o tempo e a posse. Não basta, contudo, a posse normal exercida sobre o bem (*ad interdicta*), exigindo-se, para os fins aqui alvitados, a posse *ad usucapionem*, por meio da qual, além da visibilidade do domínio, há que se exercer uma posse dotada de especiais qualidades.

Quanto ao *animus domini*, controverte a doutrina acerca de seu exato sentido e alcance, predominando, todavia, a corrente doutrinária que entende o *animus* estar intrinsecamente ligado à causa *possessionis*, ou seja, à razão pela qual se possui, não constituindo, pois, elemento meramente subjetivo. Assim, possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito de alheio, arrogando-se o possuidor à condição de soberano sobre a coisa.

Dessa forma, o locatário e o comodatário, mesmo com a posse direta, embora titulares do *jus possessionis*, não podem usucapir, notadamente por lhes faltar o requisito anímico, calcado na soberania sobre a coisa em detrimento do direito alheio – *possessio cum animo domini* – de modo a obstar,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

destarte, a prescrição aquisitiva sobre o imóvel “*pois a ninguém é dado fazê-lo contra o próprio título - nemo contra titulum suum usucapere potest*” (Benedito Silvério *in* Tratado de Usucapião, Ed. Saraiva, Vol.2, p.745).

Na hipótese em exame, embora sustentem os apelantes exercer posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* sobre os imóveis descritos na inicial, desde 1991, afirma a coapelada J. Rapacci que a ocupação dos bens se deu por meio de comodato verbal, tendo sido cedido o uso dos imóveis ao coapelante Valdevino, em razão de seu vínculo empregatício com a empresa proprietária.

Tal alegação encontra respaldo documental na CTPS do coapelante (fl. 253), na qual consta o exercício da função de ajudante de produção no período de 4/8/89 a 29/2/12, evidenciando a relação de subordinação laboral mantida por mais de duas décadas. Embora o vínculo empregatício, isoladamente considerado, não seja suficiente para afastar, de plano, a possibilidade de posse autônoma, constitui forte indício de que a ocupação inicial decorreu de mera permissão vinculada ao contrato de trabalho, caracterizando posse subordinada e exercida em nome do empregador, incompatível, portanto, com a intenção de dono exigida para o reconhecimento da usucapião.

Essa conclusão é corroborada pela prova oral, na qual duas testemunhas, ex-funcionárias da coapelada, afirmaram que igualmente ocuparam imóveis pertencentes à empresa mediante comodato, circunstância que revela prática reiterada da proprietária no sentido de permitir a utilização temporária de seus bens por empregados. Uma das testemunhas, inclusive, esclareceu que não havia fiscalização direta da empresa quanto ao uso das propriedades cedidas, circunstância apta a explicar eventual desconhecimento, por terceiros, da existência formal do comodato, sem, contudo, descaracterizá-lo.

De especial relevo, contudo, são os termos de declaração prestados pelo próprio coapelante Valdevino em 2019 (fls. 33/35), que constituem, a rigor, a prova mais contundente dos autos quanto à natureza da ocupação exercida. Neles, o coapelante afirmou, de forma expressa, que “reside no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

local dos fatos, sendo o responsável pelos cuidados e manutenção do referido imóvel” e que “reside e presta os devidos serviços com o local”.

O teor dessas declarações evidencia, com clareza, que a relação mantida com o bem sempre se deu sob a perspectiva de cuidado, zelo e prestação de serviços, incompatível com o exercício de poderes típicos de proprietário. Ao reconhecer-se como responsável pela conservação do imóvel e pela execução de serviços vinculados ao local, o próprio declarante admite a existência de vínculo funcional com a coisa, demonstrando que sua permanência no imóvel se dava em benefício da legítima proprietária, e não em nome próprio.

Tais declarações, espontâneas e formalizadas perante autoridade competente, assumem especial valor probatório, porquanto emanadas da própria parte interessada, além de terem sido prestadas já em 2019. Demonstram, assim, que, mesmo anos após o término do vínculo empregatício, em 2012, o coapelante continuava a se reconhecer como mero gestor e cuidador do bem, inexistindo manifestação concreta de inversão do título possessório.

Desse modo, resta afastada a presença do *animus domini*, não se podendo atribuir à posse exercida pelos apelantes natureza apta à aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. 1. A posse exercida pela apelante é caracterizada como precária, decorrente de comodato verbal, sem a exteriorização da transferência do domínio. 2. Os depoimentos e documentos não comprovam a alegação de usucapião, evidenciando a ausência de *animus domini*. 3. A jurisprudência aponta que a posse precária não induz à prescrição aquisitiva. 4. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 1020238-24.2017.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, j. 26/11/24);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Apelação – usucapião extraordinária – sentença de improcedência - apelo da autora - Preliminarmente - excepcionalidade da concessão do efeito suspensivo – não demonstração da probabilidade do provimento do recurso ou risco de dano grave ou de difícil reparação – não preenchimento dos requisitos do § 4º do art. 1.012 do CPC/15. Mérito - usucapião - Não caracterização dos requisitos da usucapião extraordinária – Posse Precária – apelante que não provou fatos constitutivos do seu direito - Incontroverso que a ocupação do imóvel, ocorreu por ato de mera permissão de uso por parte do real proprietário, em razão da função antes exercida em prol deste e na própria fazenda pelo falecido cônjuge da parte autora, apelante, que era funcionário registrado na fazenda Monte Alegre, desde 1996 – apelante - não nega que residia na propriedade pelo fato de ser esposa do funcionário da fazenda – prova testemunhal e documental – neste sentido - doação de imóvel que exige forma solene e não meras presunções - Inexistência de "animus domini" - Imóvel submetido ao comodato verbal – Precedentes desta Colenda Nona Câmara de Direito Privado. Honorários recursais majorados, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil - suspensa a exigibilidade em razão da justiça gratuita deferida a apelante - Sentença mantida - recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1002412-95.2020.8.26.028, 9ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Jane Franco Martins, j. 26/11/2024);

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame Ação de usucapião extraordinária, alegando a autora posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 1987, sucedendo a posse de sua genitora. A sentença julgou improcedente o pedido. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em verificar: (i) a existência de posse com animus domini por parte da autora; e (ii) se a posse é precária, caracterizada por comodato verbal ou mera tolerância da requerida. III. Razões de decidir A autora não demonstrou que seus genitores adquiriram a posse do imóvel com animus domini. A prova indica que a autora ocupou o imóvel por mera autorização da requerida, que emprestou o imóvel para



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

utilização da irmã e família, caracterizando posse precária. A alegação de pagamento de contas de água e luz não comprova a inversão do animus da posse. A ausência de ato inequívoco que indique a negação do direito da proprietária impede reconhecimento da usucapião. IV. Dispositivo e tese 8. Negado provimento ao recurso, mantendo a sentença de improcedência. 9. Tese de julgamento: '1. A posse exercida com base em comodato ou mera tolerância não gera usucapião. 2. A inversão do animus da posse deve ser comprovada por ato inequívoco.'" (Apelação Cível nº 1112686-79.2018.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 18/11/24);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE DE IMÓVEL DERIVADA DE CONTRATO DE COMODATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. Alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1993, com realização de benfeitorias. Renovação sucessiva do comodato até 2017, configurando posse precária e subordinada à tolerância dos proprietários. Ausência de animus domini. Possibilidade de inversão do ânimo da posse não comprovada. Decisões anteriores em ação de reintegração de posse e embargos de terceiro reconhecendo a precariedade da posse dos autores. Usucapião especial urbana também afastada, ante a falta de posse qualificada e presença de comodato. Sentença mantida. Recurso dos autores a que se NEGA PROVIMENTO” (Apelação Cível nº 1079782-40.2017.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Fátima Cristina Ruppert Mazzo, j. 13/11/2024).

No que concerne ao pleito reconvenicional, restou comprovado, às fls. 359/368, que os apelantes foram formalmente notificados acerca da extinção do comodato em 20/4/20, sendo-lhes concedido o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária dos imóveis pertencentes à coapelada J. Rapacci, com expressa advertência de que o descumprimento da ordem caracterizaria esbulho possessório.

Incontroverso, portanto, que, esgotado o prazo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assinalado sem a restituição dos bens, a permanência dos apelantes no imóvel passou a revestir-se de manifesta ilicitude, encontrando-se plenamente caracterizados os requisitos previstos no artigo 561 do CPC, a autorizar a tutela reintegratória.

Nessas circunstâncias, mostra-se irrepreensível a r. sentença guerreada ao julgar procedente a reconvenção, determinando a reintegração de posse em favor da coapelada J. Rapacci. Impõe-se, todavia, pequeno esclarecimento quanto ao alcance da medida, a fim de que a reintegração se restrinja exclusivamente aos imóveis objeto das matrículas n^{os} 438, 2.665, 4.790, 4.791, 4.792 e 4.793, todas registradas no CRI de Lucélia/SP, em consonância com os limites objetivos do pedido reconvenicional.

Destarte, conclui-se que a r. sentença atacada comporta pequeno ajuste, tão somente para explicitar o exato alcance da ordem reintegratória, a fim de que a medida seja delimitada aos imóveis expressamente indicados na reconvenção, devendo o *decisum* recorrido, no mais, ser mantido, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Por fim, quanto ao pretendido prequestionamento, o expediente não se mostra necessário, em face da implícita apreciação específica e objetiva da matéria e, ainda, em vista da regra constante do artigo 1.025 do vigente CPC, plenamente aplicável à hipótese dos autos.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator