



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **0015850-02.2010.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Leda Teresa da Conceicao**  
 Requerido: **Tomas de Aquino Belnuovo, Cleude de Araujo Belnuovo e Sueli Theodoro Camargo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Proc. 1603/2010

Vistos.

LEDA TERESA DA CONCEICAO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Usucapião em face de Tomas de Aquino Belnuovo, Cleude de Araujo Belnuovo e Sueli Theodoro Camargo, ser titular da posse do imóvel da rua Melvin Jones, nº 26, Conjunto Residencial Chácara Osório, São Carlos, descrito na Transcrição nº 48.764 do Livro 3, fls. 171, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, há mais de 10 anos, tendo recebido a posse por cessão dos proprietários a fim de ela, autora, ali residisse com a família, passando desde então a exercer dita posse com ânimo de dono, pagando impostos e taxas respectivas, postulando então o reconhecimento do usucapião como forma de aquisição do domínio.

O *Espólio de Tomás Aquino Belnuovo* contestou o pedido sustentando que haveria inventário dos bens deixados por *Tomás Aquino Belnuovo* ainda em curso perante a 5ª Vara Cível de São Carlos, autos nº 1002817-49.2015, no qual arrolado o referido imóvel, pretendendo seja reconhecida a conexão das demandas com base no art. 103 do Código de Processo Civil, enquanto no mérito destacou que a posse da autora, por ser decorrência de comodato, não poderia evidenciar o ânimo de dono, tratando-se de imóvel *emprestado* (sic.) à autora para simples uso, concluindo pela improcedência da ação e reclamando a declaração de litigância de má-fé da autora.

A autora replicou apontando que os réus teriam abdicado da posse há mais de 15 anos.

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, ficam deferidos os benefícios da Justiça Gratuita aos réus.

Anote-se.

Quanto ao mérito, cumpre esclarecer que a autora pretende usucapir o imóvel descrito na inicial, afirmando que possui a posse mansa e pacífica há mais de 17 anos, de modo que para o julgamento de mérito da demanda, cumpre verificar se a autora preenche todos os requisitos legais para aquisição do domínio do imóvel.

Especialmente no que diz respeito à natureza da posse, requisito indispensável para a procedência do pedido, as provas colacionadas aos autos evidenciam que, em verdade, a autora exerceu a posse em razão de comodato verbal celebrado com os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

detentores do domínio.

Importante destacar que o contrato de comodato pode ser verbal, sem necessidade de qualquer formalização.

A prova do início da posse nas ações de usucapião deve ser isenta de qualquer dúvida. Não basta a simples possibilidade dos atos possessórios, mas é indispensável a efetivação positiva. A prova produzida pela parte ré, dando conta que o imóvel teria sido "emprestado" à autora, que passava por dificuldades financeiras, tendo sido relatado pelas testemunhas que o *de cujus* Tomás tinha a intenção de cobrar um aluguel da autora mas que, porém, sua esposa *Claude*, que é prima de Leda, "*tinham muita dó dela, porque ela era muito precisada (sic)*" (cf. Depoimento da testemunha *Loceli Correia* – vide mídia).

Em contrapartida, a autora deixou de apresentar qualquer prova que pudesse afastar a alegação do comodato, ônus que lhe incumbia, por ser fato constitutivo de seu direito, ou seja, que preenchia todos os requisitos legais para adquirir o domínio por usucapião.

As contas de consumo coligidas pela autora apenas demonstram a ocupação do imóvel, que em nenhum momento é contestada, sendo justificada pelo comodato verbal, portanto não são suficientes para descaracterizar a posse precária exercida.

Não há qualquer evidência ou indicio de prova que denote ao menos a intenção de doação por parte dos réus.

Não se considera posse "*ad usucapionem*" aquela do mero detentor, do locatário, do comodatário e de qualquer pessoa que tenha conhecimento de que não é proprietária e ainda assim exerça a sua posse.

Destaco que posição jurisprudencial do E.TJSP é no mesmo sentido: "*APELAÇÃO. Ação de Usucapião. Sentença de improcedência. Reconvenção procedente. Inconformismo dos autores. Posse mansa e pacífica, com "animus domini", não caracterizada. A posse exercida por comodato verbal não induz à prescrição aquisitiva. Precariedade de forma a inadmitir a usucapião. Indevido é o pagamento de indenização pelo uso do bem. O esbulho se caracteriza a partir do momento em que o ocupante do imóvel se nega a atender ao chamado da denúncia do contrato de comodato, permanecendo no imóvel após ser notificado. Ausência de notificação. Sentença parcialmente reformada. Recurso a que se dá parcial provimento*". (cf, Apelação 3000019-54.2013.8.26.0242 – TJSP - 14/12/2017).

Assim, pelo exposto, a posse exercida pela autora não é apta a gerar a aquisição pela usucapião, uma vez não configurado o "*animus domini*".

Nesse sentido : "*APELAÇÃO CÍVEL PROPRIEDADE Ação de imissão de posse com pedido liminar Sentença de parcial procedência Usucapião rural deduzida como defesa Impossibilidade Comodato verbal celebrado entre os irmãos, ora litigantes, que impede a existência de posse com animus domini Autor que tem direito à imissão pretendida, sem prejuízo de eventuais indenizações pelas benfeitorias realizadas, a serem liquidadas em fase própria Recurso não provido*". (cf. Apelação nº 1002723-92.2015.8.26.0666 – TJSP - 26.2.2018).

Como também: "*USUCAPIÃO- Autores que exercem a posse como comodatários - Posse precária, ausente o animus domini- Impossibilidade de se pleitear indenização por benfeitorias nesta via, ainda que de forma alternativa- Sentença reformada- Recurso provido*". (cf; Apelação 0028173-68.2009.8.26.0309 - TJSP -



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

10/11/2016).

A autora sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por LEDA TERESA DA CONCEIÇÃO contra ESPÓLIO DE TOMAS DE AQUINO BELNUOVO, CLEUDE DE ARAUJO BELNUOVO E SUELI THEODORO CAMARGO, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 05 de abril de 2018.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**