



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001036

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000637-49.2019.8.26.0201, da Comarca de Garça, em que é apelante DURVALINO MARCON BONORA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 6.825

Apelação nº 1000637-49.2019.8.26.0201

Comarca: Garça

Apelante: Durvalino Marcon Bonora

Apelados: Dirceu Marcon Bonora e outros

Juiz: Jamil Ros Sabbag

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Descabimento. Alegação de posse contínua, mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo por mais de dez anos. Pressupostos necessários à configuração da prescrição aquisitiva não configurados. Apelante que não logrou demonstrar os elementos constitutivos do direito alegado, notadamente no tocante ao exercício da posse do imóvel nos moldes por ele narrados. Pedido de remessa dos autos à origem para a produção de prova oral que não comporta acolhimento. Intimado a especificar as provas que pretendia produzir, o apelante consignou que *"a prova dos autos é documental e já está encartada nos autos"*. Descabido o pleito de declaração de extinção do processo sem resolução do mérito. Juízo *a quo* que procedeu à devida análise meritória da demanda, culminando no julgamento de improcedência do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta às fls. 329/339, em face de sentença de fls. 317/319, que julgou improcedente a presente ação de usucapião extraordinária.

Irresignado, sustenta o apelante que exerce a posse mansa, pacífica e com *animus domini* sobre o imóvel em questão desde o ano de 2005. Argumenta que a modalidade de usucapião extraordinária não exige a comprovação de justo título, nem de boa-fé, conforme preceitua o artigo 1.238 do Código Civil. Alega, ainda, que a prova documental acostada aos autos é suficiente para demonstrar o preenchimento dos pressupostos exigidos para a configuração da prescrição aquisitiva. Outrossim, salienta que requereu a produção de prova testemunhal com o intuito de corroborar suas alegações, porém tal pleito foi indeferido pelo Juízo *a quo*. Enfatiza, também, que, em razão da situação irregular do imóvel, tornou-se impossível a apresentação de outros documentos além daqueles já juntados aos autos. No que tange à divergência entre a área indicada nos compromissos de compra e venda e aquela descrita no memorial descritivo, esclarece que a discrepância corresponde a uma área de preservação ambiental, e que o registro completo da área não foi realizado, em razão das dificuldades impostas pelos confrontantes. Destaca, ademais, que a existência de área de preservação ambiental não obsta a aquisição originária do imóvel por meio da usucapião. Diante do exposto, requer a reforma da sentença, para que seja julgada procedente a ação. Subsidiariamente, pleiteia a remessa dos autos à origem, a fim de que seja produzida prova oral, ou, ainda, que seja declarada a extinção do feito sem julgamento de mérito, nos termos do artigo 485, inciso IV, do CPC.

O recurso é tempestivo, bem preparado, e com contrarrazões à fl. 342.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária, tendo por objeto o imóvel descrito às fls. 43/48, do qual o apelante deteria a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, há mais de 10 (dez) anos, utilizando-o para sua moradia e para produção rural.

O douto Juízo *a quo* julgou improcedente a ação, sob os seguintes fundamentos:

“Pretende o autor seja-lhe declarado o domínio da propriedade de 27,2519 hectares descritos no memorial descritivo (fls. 43) referente a gleba adquirida por Dirceu.

Aduz o autor que preenche os requisitos legais previstos no art. 1.238 caput ou no artigo 1.242, ambos do Código Civil, segundo os quais:

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.

(...)

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.

No entanto, os documentos que instruíram a inicial não comprovam o alegado.

A escritura pública de compra e venda (fls. 12/15) descreve a propriedade adquirida por Dirceu e Claudionor como de 19,36 hectares, assim como consta no compromisso de compra e venda (fls. 16/19) firmado entre Claudionor e Durvalino.

Assim, os documentos em questão estão em total dissonância com o pedido do autor que busca a declaração da prescrição aquisitiva de 27,292519 hectares área muito superior à descrita nos documentos indicados.

Com efeito, embora o compromisso de compra e venda constitua, em tese, justo título para fins de reconhecimento da prescrição aquisitiva, fato é que o documento de fls. 16/19 faz menção à propriedade com área inferior à pleiteada na presente demanda.

Ademais, o autor não acostou aos autos documentos que comprovem com exatidão a sua posse mansa e pacífica sobre a propriedade em questão durante o prazo necessário, limitando-se a apresentar a declaração firmada pelo requerido

Dirceu (fls. 177).

Ressalte-se, ainda, que o instituto da Usucapião possui como objetivo sanar as transmissões com ocorrências de vícios, em razão dos quais as aquisições derivadas não puderam se concretizar e não como instrumento para burlar a legislação registrária, tributária ou de parcelamento do solo. Nesse sentido dispõe o Provimento 65/17 do Conselho Nacional de justiça:

Provimento 65/17

Art. 13 (...)

§2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre negócios imobiliários (...)

Com efeito, aliado ao fato de que o autor deixou de apresentar as provas das suas alegações, não há, em tese, qualquer impedimento ao registro no cartório de imóveis do negócio jurídico realizado entre as partes.

Por fim, não sendo os demais fundamentos de fato e de direito suscitados pelas partes suficientes para conduzir a julgamento diverso, ficam eles rejeitados” (fls. 318/319).

E, com razão, a meu ver.

A usucapião extraordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está 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.”

Outrossim, é cediço que para haver direito à usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, exige-se o preenchimento de alguns pressupostos, quais sejam, coisa hábil, posse e transcurso do tempo.

Com relação ao requisito posse, não basta aquela normal (*ad interdicta*), exigindo-se posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve exercer o usucapiente uma posse com qualidades especiais.

No que tange ao *animus domini*, controverte a doutrina acerca de seu exato sentido, se consistente na vontade de tornar-se dono, de ter a coisa como sua, de ter a coisa para si com *animus rem sibi habendi*. A par da divergência, predomina a corrente doutrinária que entende o *animus* estar essencialmente ligado à causa *possessionis*, à razão pela qual se possui, não constituindo elemento meramente subjetivo. Assim, possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia de eventual direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou superioridade do direito de outrem sobre a coisa.

No caso em tela, entretanto, não restou configurado o preenchimento dos pressupostos necessários à configuração da prescrição aquisitiva.

Embora os instrumentos de compromisso de compra e venda acostados às fls. 12/15 e 16/19 evidenciem a aquisição de parcela do bem imóvel objeto da ação pelo apelante, no ano de 2005, o conjunto probatório coligido aos autos, limitado às contas de consumo de energia elétrica datadas de 2019 (fls. 41/42) e à declaração de imposto de renda do exercício de 2012 (fls. 301/309), não se revela suficiente para demonstrar o efetivo exercício da posse no período alegado.

Ademais, o negócio jurídico formalizado por meio do compromisso de compra e venda de fls. 16/19, restringe-se à aquisição, pelo apelante, de 50% do imóvel objeto do compromisso constante às fls. 12/15, não abrangendo a outra metade, de propriedade de Durval Marcon Bonora. Intimado a complementar a prova documental, o apelante limitou-se a fazer referência ao documento de fl. 177 e a juntar a mencionada declaração de imposto de renda, os

quais se mostram insuficientes para comprovar a posse sobre a totalidade do bem.

Outrossim, conforme então salientado na r. sentença, a área objeto da pretensão usucapienda ultrapassa, de forma substancial, aquela descrita nos referidos instrumentos de compromisso de compra e venda, não havendo nos autos qualquer elemento probatório que comprove o exercício da posse sobre o excedente, o qual corresponde, aproximadamente, a 8 hectares.

Destarte, não logrou o apelante demonstrar a configuração dos fatos constitutivos de seu direito, em especial no que concerne ao exercício da efetiva posse do imóvel nos moldes por ele narrados na inicial.

No tocante ao pleito de remessa dos autos ao Juízo de origem para a produção de prova testemunhal, tal medida revela-se incabível.

Em vista do que consta dos autos, o douto Juízo *a quo* entendeu desnecessária a produção de prova oral, dando por encerrada a instrução, com as provas documentais já coligidas aos autos, por ver constituídos elementos suficientes para a formação de sua convicção.

Nessa conformidade, em sendo o juiz o destinatário final da prova, compete a ele a incumbência de determinar a produção daquelas que são necessárias ao julgamento do mérito.

Cumprе destacar, ademais, que, ao ser intimado a especificar as provas que pretendia produzir (fl. 211), o apelante manifestou-se às fls. 213/214, consignando expressamente que "*a prova dos autos é documental e já está encartada nos autos*". Nesse contexto, mostra-se inadmissível o pleito simultaneamente formulado para que lhe fosse facultada a produção e eventual juntada de novas provas a qualquer tempo.

Destarte, não há que se falar na remessa dos autos ao Juízo de origem para a produção de prova oral

Por fim, igualmente não merece acolhimento o pleito formulado no sentido de que seja reformada a r. sentença guerreada, para declarar a

extinção do processo sem resolução do mérito. A extinção do feito, com resolução de mérito, encontra-se plenamente amparada nos elementos constantes dos autos, tendo o Juízo *a quo* procedido à devida análise meritória da demanda, culminando no julgamento de improcedência do pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, medida escorreita, na espécie e que não comporta modificação.

Conclui-se, portanto, que era, de fato, caso de julgamento de improcedência da ação, razão pela qual a r. sentença apelada deve ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando-se os honorários devidos aos patronos dos apelados para 12% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 11, do CPC.

MÁRCIO BOSCARO
Relator