



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001556-19.2014.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes RONALDO ARAUJO DA CONCEICAO e VILMA MARIA SARAIVA DA CONCEIÇÃO, são apelados ADELINO LUIZ FROZI e DANIELA GONCALVES DE PAULA.

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

VOTO nº 6.828

Apelação nº 1001556-19.2014.8.26.0361

Comarca: Mogi das Cruzes

Apelantes: Ronaldo Araújo da Conceição e outra

Apelados: Adelino Luiz Frozi e outra

Juiz: Carlos Eduardo Xavier Brito

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de procedência. Irresignação dos confrontantes da área usucapienda. Descabimento. Preliminar de nulidade da sentença. Não vislumbradas as alegadas falhas de clareza e precisão no laudo pericial produzido nos autos. Perito que deixou evidente que a delimitação entre o imóvel objeto da demanda e o dos apelantes mantém-se inalterada, no mínimo, desde o ano de 2002. Alegada invasão de área pertencente aos apelantes não evidenciada. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto às fls. 1.033/1.041, em face da sentença de fls. 1.026/1.030, que julgou procedente a presente ação de usucapião extraordinária, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido, para declarar o domínio dos autores, ADELINO LUIZ FROZI e DANIELA GONÇALVES DE PAULA, em face de RENÉ LOPES DA SILVA, sobre o imóvel usucapiendo, objeto do memorial descritivo e planta

juntados a fls. 246/250, o que faço com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil (fl. 1030).

Irresignados, sustentam os apelantes, em sede preliminar, que o laudo pericial produzido nos autos é inconclusivo e impreciso, carecendo de clareza e exatidão na descrição dos limites dos imóveis em discussão, razão pela qual requerem seja declarada a nulidade da sentença, com a determinação de produção de nova prova pericial. No mérito, aduzem ter restado inequivocamente demonstrada nos autos a invasão, pelo autor, de área pertencente à sua propriedade, correspondente a 2,63 m². Postulam, assim, a reforma do *decisum*, para a condenação dos autores à devolução da área supostamente invadida e, subsidiariamente, requerem seja fixada indenização no valor de R\$ 20.000,00.

O recurso é tempestivo, isento de preparo, por serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita, com contrarrazões às fls. 1.045/1.048.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária, tendo por objeto o imóvel descrito às fls. 246 e 247/251, do qual os autores e seus antecessores deteriam a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, há mais de 15 (quinze) anos.

A irresignação dos apelantes não comporta guarida.

O douto Juízo *a quo* rejeitou as alegações apresentadas pelos apelantes, agora reiteradas em suas razões recursais, com base nos seguintes fundamentos:

“Afasto as alegações da contestação de fls. 771/775 de Vilma Maria Saraiva e Ronaldo Araujo da Conceição, quanto a apropriação pelos autores de uma parte de seu terreno em 2,63 m², e ao final pedindo a devolução da metragem, fazendo as seguintes observações, como seguem. No excelente laudo elaborado pelo perito, verifica-se que conforme fls. 914, fls. 916 e fls. 919, a delimitação do imóvel objeto desta ação e de seu confrontante contestante já perdura há muito tempo, na verdade há mais de 24 anos. Apesar da contestante informar que sua construção é de 2011, e o laudo apontar

que já havia a construção em 2002 (fls. 875 e fls. 917), fato é que os contestantes possuem seu imóvel desde 1990, conforme Escritura de Venda e Compra e demais documentos juntados a fls. 785/796, ou seja, se havia erro na delimitação de sua área estes já deveriam, desde aquela época, agirem em defesa de sua posse, pela gravidade da ofensa a ela cometida, por esbulho, turbação ou ameaça. Em 1993, o imóvel estava na posse de Jorge Shigueto Ume Zaki (fls. 37/39), antecessor dos autores.

Assim, há muito tempo, há mais de 24 anos, considerando 1990 até a data da distribuição desta ação, já existe a delimitação dos imóveis, delimitação esta que, conforme laudo a fls. 916, se utilizaram dos "piquetes" colocados para alinhamento como delimitação dos lotes.

Veja-se as anotações na planta a fls. 916, feita em 1985, bem como a conclusão do perito na mesma página: 'Conclui se ainda, os limites dos lotes foram projetados com base na documentação de origem, não levantados 'in loco' (grifo do perito).

Em complemento, anoto que não existe nas certidões de Cartório Distribuidor de fls. 512/514 e fls. 527/528 notícia de ação possessória tendo como autores os contestantes Vilma Maria Saraiva e Ronaldo Araujo da Conceição em face do antecessor na posse Jorge Shigueto Umezaki e do coautor Adelino Luiz Frozi, ou outros antecessores na posse. Dessa form, está prescrito o tempo para reclamação de eventual direito sobre invasão de área, conforme alegado pelos contestantes" (fls. 1028/1029)

E, com razão, a meu ver.

Inicialmente, não se vislumbram as alegadas falhas de clareza e precisão no laudo pericial produzido nos autos (fls. 636/689, e esclarecimentos às fls. 867/877 e 910/921), o qual foi elaborado de maneira imparcial, equidistante dos interesses das partes, por profissional devidamente habilitado e fundamentado em critérios técnicos apropriados.

Outrossim, não obstante ter o perito destacado a existência de discrepâncias entre a transcrição e a matrícula no tocante à descrição do lote 1 da quadra 2, bem como à inviabilidade de reprodução fidedigna do conteúdo da matrícula em virtude de imperfeições na descrição, o *expert* deixou evidente que a delimitação entre o imóvel objeto da presente demanda e o dos apelantes, mantém-se

inalterada, no mínimo, desde o ano de 2002. A esse respeito, confirmam-se os seguintes excertos do laudo pericial e dos esclarecimentos feitos pelo perito:

“d) Há indícios de exercício de posse no local?”

R. Comprova-se a posse do imóvel por meio de edificação em alvenaria com características construtivas superior a 15 (quinze) anos, sendo observado as características arquitetônicas, materiais empregados, especificamente no lote 02 da quadra 02, demais benfeitorias fora edificadas após a propositura da ação, afetadas ao lote 06 e parte do 07.

A área usucapienda vem sendo mantida e conservado pelo autor ou a mando dele, tendo sua ocupação: Igreja em parte do terreno (lote 02) e Transporte de entulhos (lotes 6; parte do 7; e lotes 12 e 13)

e) É possível afirmar quem exerce a referida posse e por quanto tempo?

R: A posse é exercida pelo autor, a quatro anos contados até a data da propositura da ação, a posse anterior é comprovada pela declaração de vizinhos e documental, ultrapassando 35 (trinta e cinco) anos” (fls. 687/688);

“Pela análise do alinhamento dos lotes na quadra considera-se que não ocorre invasão da área usucapienda sobre a área contestante” (fl. 874)

“Utilizando-se de imagem Datageo -IKonnos ano de 2002, projetando o alinhamento dos lotes que fazem fundo a área usucapienda, temos demonstrada a mesma configuração de hoje ao que se refere ao lote 1 - contestante, representando a casa de nº 68, permanece inalterada” (fl. 875);

“Portanto pelas imagens de 2002 a 2010/11 em diante, a edificação já existia no terreno confrontante, assim, já em 2002 estava caracterizado os limites no fundo da área Contestante, considerando que pelas imagens, permaneceu inalterado até a presente data.

Concluindo:

Por fim, diante das informações trazida pela Contestante, nada de novo foi acrescentado, e a afirmativa que o imóvel foi edificado em 2011, pelas imagens, podemos concluir que esta pode ter sido cadastrada na municipalidade em 2011, mas comprava sua existência em 2002, sendo observado ainda em 2008 e 2010” (fls. 919/920).

Nessa esteira, não se vislumbra fundamento para a declaração de nulidade da sentença, com a consequente remessa dos autos ao Juízo de origem para a produção de nova prova pericial. Tampouco comporta acolhimento o pedido de reforma do *decisum*, no sentido de condenar os autores à restituição, aos apelantes, de área tida como supostamente invadida.

Destarte, conclui-se que a r. sentença atacada, ao julgar procedente a ação de usucapião, bem equacionou o litígio em apreciação e deve, portanto, 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, observada a gratuidade de justiça de que são os apelantes beneficiários.

MÁRCIO BOSCARO
Relator