



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0014727-94.2006.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que são apelantes/apelados MARILY PEREZ FERREIRA, ANA MARIA PEREZ SOLERA, MARIA ALVANY PEREZ RAMOS, ARISTEU EDUARDO PEREZ, RAUL PEREZ, CLAUDIO PEREZ, ADALBERTO APARECIDO PEREZ, ARY POCA Y (ESPÓLIO), ELISABETE SILVIA POCA Y DA SILVA (SUCESSOR(A)), JOÃO SILVIO POCA Y e LEONOR CARVALHO POCA Y, é apelado/apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTO GRANDE, Apelados MARIA APARECIDA POCA Y PEREZ, MAGDALENA PIEMONTE POCA Y, JUNIA POCA Y LUZ MORAES, HUGO DJALMA LUZ e ESCOLÁSTICA PRADO POCA Y.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recursos dos réus desprovidos Apelo adesivo da autora provido.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 0014727-94.2006.8.26.0408

Comarca: Ourinhos (3ª Vara Cível)

Apelantes/Apelados: Marily Perez Ferreira e outros

Apelantes/Apelados: Ary Pocay (Espólio) e outros

Apelada/Apelante: Prefeitura Municipal de Salto Grande

Apelados: Escolástica Prado Pocay e outros

Juiz: Armenio Gomes Duarte Neto

Voto nº 22.653

AÇÃO DE USUCAPIÃO – Autora que ajuizou a ação sob o argumento de que exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel descrito na inicial por mais de 30 anos – Sentença de procedência – Irresignação das partes – Parcial acolhimento – Inexistência de nulidade ou violação ao artigo 489 do CPC – Hipótese em que, apesar de estar incontroverso que parte do imóvel foi objeto de pedido de desapropriação em 1975, não existe controvérsia acerca do exercício de posse pela Municipalidade autora desde ao menos 1981 – Prova pericial e testemunhas ouvidas em audiência que comprovam o exercício de posse pela Municipalidade autora, através da limpeza e utilização do bem para realização de eventos – Inexistência de qualquer indício de eventual posse praticada pelos réus – Requisitos do artigo 1.238 do CC corretamente preenchidos – Honorários advocatícios que devem ser fixados com base no valor atribuído à causa, conforme entendimento sedimentado sob o Tema 1076 – Sentença reformada em parte – Recursos dos réus desprovidos – Apelo adesivo da autora provido.

Trata-se de apelações contra a r. sentença de fls. 977/982, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido formulado pela autora para declarar o domínio da requerente sobre o imóvel descrito na inicial. A r. sentença condenou os réus ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.500,00, observada a gratuidade.

A Municipalidade autora ajuizou a demanda aduzindo que possui uma área

de terreno urbano de 3.784 metros quadrados, objeto da transição nº 10.672 do CRI local, sobre a qual possui posse mansa e pacífica há mais de 30 anos, com “animus domini” e não havendo nenhuma edificação nessa área.

Irresignados com a r. sentença de procedência, os réus Marily Perez Ferreira e outros apelaram (fls. 987/992), aduzindo que não estão preenchidos os requisitos do artigo 1.238 do CC, eis que a r. sentença foi proferida com base unicamente nos depoimentos prestados pelas testemunhas arroladas pela autora, desconsiderando completamente o depoimento da testemunha dos réus, Sra. Cleuza Estevão Machado da Silva. Salientam que conforme enfatizado pelas testemunhas, o imóvel era utilizado pela Municipalidade apelada para realização de eventos esporádicos, ocorridos uma ou duas vezes por ano, sendo que nenhuma testemunha soube esclarecer se os eventos eram realizados com ou sem a autorização dos proprietários. Sustentam que foi ignorado o fato de que a Prefeitura pretendia a desapropriação de parte da área do terreno, conforme Decreto nº 172/17.11.1975, posteriormente desistindo da desapropriação, conforme documentos em fls. 294/309. Dizem que além de não existir prova acerca do efetivo exercício de posse mansa, pacífica e ininterrupta, a propriedade do imóvel deveria ser adquirida através de procedimento de desapropriação, mediante o regular pagamento da respectiva indenização, razão pela qual requerem a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação.

Também irresignados com a r. sentença, os réus Ary Pocay e outros apelaram (fls. 993/1011), sob o argumento de que restou comprovado que a Municipalidade apelada pretendia a desapropriação do imóvel em 1976, tendo posteriormente desistido em 09/04/1981, conforme salientado na contestação transcrita. Dizem que houve regular impugnação ao laudo pericial, conforme trechos transcritos, sendo que os esclarecimentos prestados pelo perito não foram suficientes, caracterizando a apresentação de laudo incorreto e tecnicamente defeituoso. Alegam que os simples depoimentos testemunhais não comprovam o efetivo exercício de posse, sendo que parte das testemunhas reconheceu que o imóvel pertencia a família Pocay e que a Municipalidade utilizou o espaço algumas vezes para realização de eventos, o que por si só, não caracteriza exercício de posse. Afirmam que com a

desistência do pedido de desapropriação da área em 1981, a posse precária do imóvel foi restituída aos proprietários, razão pela qual no momento do ajuizamento da ação não teria ocorrido a alegada posse por período superior a 15 anos, inexistindo elementos essenciais para o acolhimento do pedido. Argumentam que a r. sentença não analisou as preliminares arguidas em contestação, importando em violação ao artigo 489 do CPC, razão pela qual comporta anulação ou reforma, para julgar improcedente a ação.

Os recursos foram processados, com a apresentação de contrarrazões as fls. 1022/1034.

A apelada apresentou recurso adesivo em fls. 1035/1040, aduzindo que os honorários advocatícios foram arbitrados em valor irrisório, desconsiderando o trabalho realizado nos autos e o tempo de tramitação do processo, que perdura por mais de 18 anos, em inobservância das regras previstas nos §§ 2º e 3º, do artigo 85 do CPC. Salienta que foi atribuída a causa o valor venal do imóvel, conforme certidão municipal em fl. 09, não se justificando o arbitramento dos honorários advocatícios por equidade, razão pela qual requer a reforma parcial da r. sentença apenas para fixar os honorários advocatícios no percentual entre 10% e 20% do valor atualizado da causa.

O recurso adesivo foi processado, com a apresentação de contrarrazões em fl. 1066.

A D. Procuradoria Geral de Justiça deixou de se manifestar, nos moldes do artigo 178 do CPC (fls. 1076/1077).

É o relatório.

Os recursos dos réus não comportam provimento.

De plano, é oportuno observar que, na contestação em fls. 450/455, os réus Ary Pocay e outros alegaram em preliminar a carência da ação, em razão do descumprimento da obrigatoriedade de descrição e individualização correta do bem, de seus limites e confrontações, o que evidentemente restou superado ante a

produção da prova pericial em fls. 767/783, que teve por objeto justamente a correta descrição e identificação do imóvel, conforme salientado na r. decisão em fls. 689/693.

Além disso, a preliminar relativa à ausência de interesse de agir, ante a apontada necessidade de instauração de procedimento específico de desapropriação, se confunde com o mérito, razão pela qual inexistiu nulidade na r. sentença, tampouco violação ao artigo 489 do CPC, ante a ausência de específica manifestação quanto as referidas preliminares.

Assim, inexistindo impedimento legal para que a Municipalidade requeira o reconhecimento de seu domínio sobre bem imóvel através da usucapião, não se constata irregularidade no procedimento adotado, inexistindo obrigatoriedade de instauração de procedimento de desapropriação.

A posse “ad usucapionem” pressupõe que o possuidor tenha permanecido no imóvel, com “ânimo de dono”, vale dizer, comportando-se como dono, pelo período relativo a prescrição aquisitiva.

E a posse “animus domini” exige que o possuidor, ainda que saiba que não é o proprietário, não reconheça, sobre a coisa, nenhum direito superior ao seu. A propósito, ensina Lenine Nequete que: *“É verdade que, por definição, é o 'animus domini' a vontade (ainda que de má-fé) de possuir alguém como se fosse dono, donde o dizer-se que existe mesmo no ladrão, que sabe que a coisa não lhe pertence. Mas, vencida a teoria subjetiva de Savigny pela objetiva de Jhering, entende-se que para caracterizá-lo não basta aquela vontade: é preciso que ela resulte de 'causa possessionis', isto é, do título em virtude do qual se exerce a posse: de modo que, se esta foi iniciada por uma ocupação, pacífica ou violenta, pouco importa, haverá o ânimo; se, ao contrário, originou-se de um contrato, como o de locação, por exemplo, que implica no reconhecimento do direito dominial de outrem, não se pode reconhecê-lo”* (Da Prescrição Aquisitiva, Ajuris, 3ª. edição, Pg. 121).

No caso vertente está incontroverso que parte da área usucapienda foi objeto de pedido de desapropriação, conforme Decreto nº 172 de 17/11/1975 (fls.

208/209). Assim, embora tenha sido informada a desistência do pedido de desapropriação, inexistiu irrisignação quanto ao fato de que a Municipalidade autora utiliza a totalidade do imóvel objeto da ação desde ao menos 1981.

Ademais, restou comprovado pelos documentos em fls. 302/308 que os pedidos de cadastro do imóvel em nome dos sucessores dos proprietários tabulares, apresentados em 2011, foram indeferidos, justamente em razão de o imóvel estar cadastrado em nome da Municipalidade autora, que passou a exercer a posse sobre o bem desde 1975, conforme expressamente informado em fl. 307.

Outrossim, o laudo pericial em fls. 767/783 conferiu a exata localização do imóvel, bem como suas divisas e confrontações, além de constatar que o imóvel não possui edificações e que é utilizado pela Municipalidade autora para realização de eventos, ensejando a limpeza e organização do terreno pela Municipalidade, fato que restou corroborado pelas testemunhas ouvidas em audiência.

Por outro lado, os réus não apresentaram nenhum indício de prova acerca do eventual exercício de posse sobre o bem, tampouco acerca de eventual autorização pleiteada pela Municipalidade para a realização dos eventos, ou sobre o eventual ajuizamento de ação visando o recebimento de indenização ou ressarcimento em razão da desapropriação pleiteada em 1975.

Dessa forma, diante do comprovado preenchimento dos requisitos da usucapião, previstos no artigo 1.238 do CC, especialmente o efetivo exercício de posse “ad usucapionem” e “animus domini” pela Municipalidade autora ao menos desde 1981, inexistiu óbice para a procedência do pedido de usucapião extraordinária.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 6ª Câmara:

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. POSSE COM ÂNIMO DE DONO, CONTÍNUA E INCONTESTADA DE IMÓVEL POR MAIS DE QUINZE ANOS. DEMONSTRAÇÃO. INÉRCIA DOS PROPRIETÁRIOS DO BEM. EVIDENCIADA.

PRECEDENTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. ART. 252 DO RITJSP. RECURSO DESPROVIDO. 1. A dispensa de produção de prova irrelevante não configura cerceamento de defesa. 2. Preenchidos os requisitos para usucapião extraordinária, deve ser declarado a favor dos possuidores o domínio sobre o imóvel objeto da demanda.” (Apelação Cível nº 1001634-34.2019.8.26.0653, Relatora: Maria do Carmo Honório, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 30/11/2023).

“USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. AUTORES QUE DEMONSTRARAM O ATENDIMENTO DO REQUISITO TEMPORAL, QUAL SEJA, POSSE EXERCIDA POR PRAZO SUPERIOR A QUINZE ANOS. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA CARACTERIZADA, SENDO EXERCIDA PELOS REQUERENTES COM ÂNIMO DE PROPRIETÁRIO POR PRAZO SUPERIOR A 15 ANOS. PROVAS DOCUMENTAIS QUE DÃO CONTA DO EXERCÍCIO DA POSSE "AD USUCAPIONEM". AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA CARACTERIZADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.238 DO CC. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1020493-16.2016.8.26.0100, Relator: Vito Guglielmi, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 28/11/2023).

No mesmo sentido:

“USUCAPIÃO ORDINÁRIA – Imóvel situado em loteamento irregular – Possibilidade – Usucapião que é forma originária de aquisição de propriedade – Existência de justo título e de boa-fé - Posse com "animus domini" de forma mansa e pacífica por mais de dez anos (art. 1.242, caput, CC) - Lapso temporal aquisitivo configurado - Preenchimento dos requisitos para caracterização da usucapião ordinária - Prescrição aquisitiva verificada - Ação procedente – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1006387-26.2016.8.26.0625, Relator: Luiz Antonio de Godoy, Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 05/12/2023).

“APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Sentença que julgou procedente o pedido e improcedente o pleito reconventional – Inconformismo do réu-

reconvinte – Requisitos legais devidamente caracterizados – Posse exercida de forma mansa, pacífica e com animus domini por mais de 15 (quinze) anos – União de posses com antecessores – Possibilidade – Inteligência do artigo 1.243 do Código Civil – Sentença mantida – Aplicação do artigo 252 do RITJSP – Sucumbência – Honorários advocatícios sucumbenciais devidos em favor do patrono da parte autora-reconvinda que bem observou a ordem de critérios estabelecida no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil - Manutenção – Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1009814-11.2019.8.26.0048, Relatora: Hertha Helena de Oliveira, Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 11/07/2023).

Todavia, em relação a fixação de honorários advocatícios, o recurso adesivo da autora comporta provimento.

No caso vertente, o proveito econômico visado na presente ação não é inestimável ou irrisório, não sendo aplicável o disposto no art. 85, § 8º, do CPC, nos termos do entendimento do C. STJ ao julgar o tema 1.076 de recursos repetitivos, onde se lê:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

Diante de tal precedente vinculante, conforme art. 927, inciso III, do CPC, não se admite arbitramento por equidade em casos em que o valor da causa for elevado.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 6ª Câmara:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Cancelamento da hipoteca registrada em matrícula de imóvel em razão de quitação dos pagamentos pelo adquirente. Sentença de procedência. Adoção do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte Bandeirante. Precedentes. Irresignação da credora hipotecária. Alegação de ilegitimidade passiva para baixa do gravame. Não provimento. Precedentes desta Câmara e desta Corte. Instituição financeira é parte legítima para figurar no polo passivo diante da responsabilidade no cancelamento da hipoteca que grava o imóvel. Honorários advocatícios. Não caracterização das hipóteses de fixação por equidade. Valor da causa que deve ser utilizado como parâmetro. Tema de nº 1.076 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Exegese do artigo 85, § 11, do CPC. Precedentes deste Sodalício. Sentença reformada de ofício somente quanto aos honorários advocatícios fixados. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1006262-24.2021.8.26.0224, Relatora: Ana Zomer, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 31/08/2022).

“Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Autor cessionário de direitos sobre imóvel. Contrato principal quitado. Subsistência da hipoteca firmada entre incorporador e instituição financeira. Cancelamento. Verba honorária devida pelos réus. Recurso visando modificação da verba e arbitramento por equidade. Inadmissibilidade. Não caracterização das hipóteses legais de julgamento por equidade. Aplicação do Tema 1.076 do Superior Tribunal de Justiça. Honorários arbitrados com base no valor da causa. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1059097-41.2019.8.26.0100, Relator: Enéas Costa Garcia, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 22/07/2022).

“APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA C.C PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Honorários advocatícios – Redução equitativa – Impossibilidade – Questão foi pacificada pelo Eg. STJ, no Tema nº 1.076, em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos - Sentença reformada – Recurso provido.” (Apelação Cível nº 1002630-34.2021.8.26.0565, Relator: Costa Netto, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 30/06/2022).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por esse motivo, tem-se que os honorários advocatícios devem ser fixados no valor equivalente a 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos dos réus e **DÁ-SE PROVIMENTO** ao apelo adesivo da autora, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator