



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000297017

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112893-20.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes YOKOYA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., FERMINA MARIA GONÇALVES PESSINI, LUZIA DE FATIMA PESSINI MARIANO, JOSE CLAUDIO MARIANO, MARIA ROSA PESSINI SANTOS, LAERCIO MIRANDA SANTOS, SONIA APARECIDA PESSINI BINI, MARCO ANTONIO BINI, ROSANA PESSINI, ANDRE MARTINS DE CARVALHO e MOHAMAD SALEH BACHA, são apelados ANDRÉ MARTINS DE CARVALHO (ESPÓLIO), ZENILDA DE JESUS CONCEIÇÃO CARVALHO (INVENTARIANTE), PAULO ROBERTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARLENE ROSA VIEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1112893-20.2014.8.26.0100

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo

Apelante(s): Yokoya Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. e outros

Apelado(a)(s): André Martins de Carvalho e outros

Voto nº 8495

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO.
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação contra sentença que julgou procedente o pedido de usucapião do imóvel. A parte ré alega que os autores não possuíram o imóvel de forma mansa e pacífica devido a ação judicial de reintegração de posse e que não ficou comprovada a posse, com apenas um comprovante de pagamento de IPTU e divergências entre a inicial e o laudo pericial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os autores possuíram o imóvel de forma mansa e pacífica e se há comprovação suficiente da posse para a declaração de usucapião.

III. Razões de Decidir

3. A sentença foi confirmada pelos seus próprios fundamentos, adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, conforme art. 252 do Regimento Interno do Tribunal.

4. A ação judicial de manutenção na posse por terceiro contra um dos autores ocorreu em 2014 e foi convertida em perdas e danos, não demonstrando coincidência com a área objeto da usucapião. A posse atual é mansa e pacífica.

5. Não há discrepância relevante entre a descrição do imóvel na inicial e o laudo pericial, que é suficiente para a correta descrição e individualização do imóvel.

6. As provas da posse são substanciais, com vários comprovantes em datas distintas declarando o endereço do imóvel como residência dos autores.

IV. Dispositivo e Tese

5. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 590/593 que julgou procedente o pedido da parte autora para declarar a usucapião do imóvel objeto da ação.

Apela a parte ré sustentando, em síntese, que os autores não possuíram o imóvel de forma mansa e pacífica considerando que houve ação judicial de reintegração na posse sobre o mesmo imóvel. Defende que não ficou comprovada a posse, tendo sido juntado um único comprovante de pagamento do IPTU bem como divergências entre a inicial e o laudo pericial.

É o relatório.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no *decisum*” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª

Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Ainda que tenha havido ação judicial de manutenção na posse por terceiro contra um dos autores dessa ação (0053152-06.2013.8.26.0002), isso se deu em 2013. Não ficou demonstrado que a área objeto da suposta posse seja coincidente com a descrita nestes autos, mesmo porque os réus daquela ação não coincidem somente com os autores desta. Aquela ação, inclusive, foi convertida em perdas e danos, considerando que o terceiro já não estava mais na posse do imóvel. E, ainda que se considerasse que a posse pretérita poderia ser contenciosa, a posse que adveio no curso da presente ação até o seu julgamento pode ser mansa e pacífica.

Não há discrepância na descrição relevante entre a descrição do imóvel na inicial e o laudo. Neste sentido o laudo é suficiente para a correta descrição do imóvel e sua individualização.

As provas da posse são substanciais, tendo sido juntados vários comprovantes em datas distintas nos quais é declarado como residência dos autores o endereço do imóvel objeto da ação.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital