



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308449

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060077-25.2018.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CÍCERO ROMÃO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA EVANILDE DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados RENATA MAZZUCHINI, VANDERLEI MAZZUCHINI JÚNIOR, WANDER MAZZUCHINI, WANDERLEYA LEITE MAZZUCHINI, WARNER MAZZUCHINI, WELLINGTON MAZZUCHINI e WILSON MAZZUCHINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1060077-25.2018.8.26.0002

Apelantes: Cícero Romão dos Santos e Maria Evanilde dos Santos

Apelados: Renata Mazzuchini, Vanderlei Mazzuchini Júnior, Wander Mazzuchini, Wanderleya Leite Mazzuchini, Warner Mazzuchini, Wellington Mazzuchini e Wilson Mazzuchini

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: São Paulo

V. 14996

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. SOMA DE POSSE COM A EXERCIDA POR ANTECESSOR. ADMISSIBILIDADE, POR SEREM HOMOGÊNEAS. POSSE COM ÂNIMO DE DONO, CONTÍNUA E INCONTESTADA DE IMÓVEL MAIS DE DEZ ANOS, UTILIZANDO-O PARA MORADIA HABITUAL. DEMONSTRAÇÃO. PRECEDENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REFORMA. RECURSO PROVIDO.

Preenchidos os requisitos para usucapião extraordinária, que prescinde da análise de boa-fé e justo título, deve ser declarado a favor dos possuidores o domínio sobre o imóvel objeto da demanda.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 931/933), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 965/966), por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido dos autores. Pelo resultado da demanda, condenou-os ao pagamento das custas processuais.

Segundo o autor, ora apelante: a) “não tem cabimento que a ação proposta tenha sido julgada improcedente, omitindo-se a r. sentença totalmente acerca do pedido de soma do prazo das posses anteriores exercidas pelos possuidores anteriores, assim como desconsiderou o desmembramento do lote em dois lotes menores e a alteração para o número 302”; b) “às fls. 857-864 consta laudo pericial

descrevendo detalhadamente o imóvel e, ainda, constam esclarecimentos periciais complementares acerca da localização e numeração do imóvel, juntados às fls. 960-963, em laudo complementar emitido pelo I. Perito após a r. sentença ter sido proferida”; c) “a r. sentença equivocou-se completamente ao arguir que não houve prova do período de posse dos antecessores, vez que consta no processo todos os documentos que a comprovam e as épocas em que isso se deu”; d) “o tempo de posse do apelante já atinge mais de 9 anos, já que adquiriu o imóvel em 2015 e esse processo foi proposto em 2018 (está tramitando há 6 anos), sendo majoritário o entendimento dos nossos Tribunais Superiores que o tempo de posse mansa e pacífica transcorrido no curso do processo CONTA COMO TEMPO DE POSSE efetivo”; e) “houve a comprovação do prazo de posse mansa e pacífica de ao menos 17 anos - se somado o prazo de posse do antecessor Sr. Walter Mazzuchini Jr”; f) “o prazo será de 66 anos de posse mansa e pacífica no total se computado também o prazo de posse do antecessor Sr. Bruno Mazzuchini, que adquiriu o imóvel em 1959”; g) em “Termo de Acordo familiar juntado aos autos – que sequer foi apreciado pelo D. Juízo de piso - HOUVE O RECONHECIMENTO DO DIREITO DO APELANTE PELA FAMÍLIA CONTESTANTE”; h) “houve manifestação expressa do 11º CRI de SP concordando com o laudo pericial apresentado nos autos e afirmando a possibilidade da abertura de nova matrícula” (p. 970/993).

Recurso tempestivo e isento de preparo, por serem os apelante beneficiários da gratuidade de justiça (p. 134).

Sem contrarrazões (p. 997).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, os elementos de convicção presentes nos autos demonstraram que o autor Cícero recebeu, em abril de 2015 (p. 38/41), a posse mansa, pacífica e ininterrupta exercida com ânimo de dono a partir de maio de 2008 (p. 33/37 e 78/106) por Walter Mazzuchini Junior (p. 33/37) sobre o imóvel objeto da presente ação, de número **302**.

Desde então, passou a exercer a posse com as mesmas características que a seu antecessor, vindo a residir no bem, inclusive. É o que as provas documentais carreadas ao caderno processual (contas de consumo, tributos e documentos pessoais) revelaram (p. 49/63 e 882/927).

Por conseguinte, faz jus à declaração de usucapião extraordinária, com prazo reduzido para 10 anos pela moradia habitual (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil).

Não se ignora: de acordo com o Juiz sentenciante, a documentação anterior à cessão realizada por Walter refere-se ao número 312, distinto do número vinculado ao imóvel usucapiendo. Todavia, a razão da divergência está devidamente esclarecida nos autos.

Em maio de 2008 (p. 33/36, 78/106 e 742/744), Bruno Mazzuchini cedeu a posse da área de 251,10 m², identificada pelo número 312, a Walter. Este, no ano de 2015, promoveu a divisão entre duas pessoas. Ao requerente coube a metade (p. 38/41), identificada por número diverso (302); à outra pessoa, Fabio Tavares Ribeiro, coube o remanescente, que manteve o número 312, conforme reconhecido em sentença prolatada nos autos de ação de usucapião (p. 954/957).

Enfim, o requerente se desincumbiu do ônus que lhe cabia (art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil), comprovando a continuidade legítima da posse suscitada na exordial (art. 1.243, do Código Civil).

No mesmo sentido: “USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO Decreto de improcedência – Inconformismo dos autores – Acolhimento – Atendimento do lapso temporal previsto no art. 1.238 do Código Civil – Posse dos requerentes (...) leva à prescrição aquisitiva – Homogeneidade da posse exercida pela antecessora (decorrente também de instrumento particular de cessão de direitos) que autoriza a *accessio possessionis* – Decreto de procedência – Medida que se impõe – Sentença reformada – Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 0026191-93.2011.8.26.0100; Relator: Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/08/2024).

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, a fim de julgar procedente a pretensão deduzida em Juízo, para declarar o domínio dos autores sobre o imóvel usucapiendo de 125,52 metros quadrados, conforme memorial descritivo e planta do bem apresentados nos autos (p. 860/862 e 863/864).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora