



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313142

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0015799-87.2011.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante ROSA MARIA SALLES PERNA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCIO EUGÊNIO CABRAL, HORACIO EUGENIO CABRAL, PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, EULICE SALLES PERNA, YOLANDA SALES LEITE, OSWALDO RODRIGUES DE SALLES e ALAÍDE FERREIRA RODRIGUES DE SALLES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 0015799-87.2011.8.26.0361

Ação : USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Apelante : ROSA MARIA SALLES PERNA

Apelados: ARMANDO RODRIGUES SALLES, MÁRCIO
EUGENIO CABRAL E HORÁCIO EUGENIO
CABRAL

VOTO Nº 51470

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA –
AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO POR PARTE DA
AUTORA DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS
NECESSÁRIOS À USUCAPIÃO – FUNDAMENTOS DA
SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE
DECIDIR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO
REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE
SÃO PAULO – PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SENTENÇA DE
IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Rosa Maria Salles Perna em face de Armando Rodrigues Salles, Márcio Eugenio Cabral e Horácio Eugenio Cabral, que a respeitável sentença de fls. 674/679, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente *decisum*, julgou improcedente, condenando a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários do patrono da parte adversa, arbitrados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade da justiça concedida.

Inconformada, apela a autora, alegando, em síntese,

que comprovou o alegado em sua inicial, e que o limite do imóvel usucapiendo é a metragem que foi atingida após demolição determinada na ação de Reintegração de Posse nº 1006526-62.2014.8.26.0361. Aduz que o contestante Horácio jamais residiu no imóvel vizinho, não tendo conhecimento para informar se o imóvel usucapiendo está invadindo o seu imóvel, não sendo possível dizer que exerce posse sobre o bem. Afirma que a apelante provou, inclusive com reconhecimento por laudo pericial, quando este foi conclusivo, no sentido de apontar que existe posse exercida de no mínimo 694,33m². Assevera que não pode ser deixado de reconhecer a posse da autora sobre o imóvel de, no mínimo, 687,51m². Pede a reforma da r. sentença.

O recurso está formalmente em ordem.

Os réus Márcio e Horácio apresentaram contrarrazões (fls. 691/705 e 708/711).

É o relatório.

De início, o presente julgador esclarece que, a despeito de sua opinião pessoal, o presente feito está sendo examinado à luz das exigências deste Tribunal objetivando implementar medidas para acelerar a apreciação das demandas a ele submetidas, com vistas ao cumprimento da exigência

constitucional de dar ao processo uma duração não mais do que razoável, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 (Emenda Constitucional nº 45 de 08.12.2004).

Feitas tais observações, em que pese a irresignação da parte-apelante o recurso não merece ser provido.

Isso porque, de acordo com o que consta da r. sentença de fls. 674/679:

“(...) O pedido da autora se baseia no imóvel indicado na planta e memorial a fls. 254/255, com área de 694,33 m2. Informa que recebeu área por doação de sua mãe em 2007 conforme fls. 27/28, que sua mãe Eulice, recebeu imóvel em partilha nos autos do arrolamento fls. 30/35, pelo falecimento de Armando Rodrigues Salles em 27/11/2004, proprietário da área (fls. 11).

Conforme manifestação do município fls. 193, objeto desta ação, pertence aos lotes 30 31 da Quadra C.

Os contestantes de fls. 311/314 fls. 327/333, qual confrontante do imóvel, Horácio Eugênio Cabral Márcio Eugênio Cabral, alegam que autora está pedir área maior que tem direito, considerando tanto

documento em que ela recebeu imóvel (fls. 27/29), quanto área de fato ocupada por ela partir do recebimento dessa posse.

Observo que área indicada no documento (27/29) de 7,00 metros de frente, 45,80 metros da frente aos fundos, de ambos os lados 7,00 metros de fundos (320,60 m²), bem como área indicada no IPTU juntado fls. 08, indica 315,10 m². Observo, que no memorial fls. 67 há indicação de uma área de 565,21 m² ao final fls. 565, área indicada de 694,33 m² com planta memorial fls. 565/566.

Faço duas observações, primeiro quanto existência da ação de usucapião número 0023635-19.2008.8.26.0361 tendo como autor Horácio Eugênio Cabral, contestante nestes autos, tendo como requerida Rosa Maria Salles Perna, autora destes autos, em segundo, ação de Reintegração de Posse nº 1006526-62.2014.8.26.0361 (1º Vara Cível), julgado procedente, onde Rosa Maria autora Horácio requerido. Na ação de usucapião nº 0023635-19.2008.8.26.0361] objeto imóvel confrontante Lote 29 (fls. 562) pertencente ao contestante Horácio Eugênio Cabral nestes autos. Na

ação de Reintegração de Posse nº 1006526-62.2014.8.26.0361, objeto da ação, medida que excede discutida nestes autos, em que autora pretende usucapir, formando uma área total de 694,33 m² (fls. 565/566).

A autora, iniciou sua posse no imóvel juntamente com sua antecessora, sua mãe, Eulice Salles Perna, ou seja, partir da partilha dos bens de Armando Rodrigues Salles fls. 15/20, ocorrido em 2004.

Observo que, conforme se verifica fls. 353, em documento trazido pela autora, pertencente aos autos da Reintegração de Posse, há informação de que construção do muro foi iniciado pela mãe da autora em 2010, bem como consta na sentença daqueles autos fls. 360, depoimento das testemunhas ouvidas, sendo que testemunha Jorge Vieira informa que construiu muro pedido da mãe da autora, por volta de 2008, que irmão da autora lhe deu as informações para construção. Outra testemunha, Francisco informa que quando Rosa lá foi morar desde 2007, Horácio já morava no local, que metade do muro foi construído por Rosa outra metade por Horácio, que muro de Rosa se estivesse alinhado, terminaria invadindo terreno de

Horácio.

A fls. 76, em levantamento topográfico juntado pela autora com seu memorial planta, há fotos do muro construído pela autora, se verifica na foto de fls. 75, uma edícula, construção aparentemente antiga, dentro do imóvel dela, sendo que muro construído (fls. 75/76), possui uma abertura de 32 cm entre edícula muro.

A fls. 451/477 cópia do laudo que instruiu reintegração de posse 1006526-62.2014.8.26.0361 (1º Vara Cível) se verifica fls. 457 fls. 459, anotação do tamanho da área. Vejamos:

O levantamento topográfico realizado indicou medida perimetral de fundo do imóvel como sendo de 14,0773 metros.

O imóvel em questão engloba lote 30 parte do lote 31 da quadra C, conforme ANEXO A, refletindo em um maior perímetro de fundo do que de frente.

De acordo com quadra fiscal municipal (ANEXO A), os lotes 30 31 possuem medidas perimetrais, tanto de frente quanto de fundo, de 7,20 metros. Desta maneira,

imóvel em questão deveria ter como medida perimetral de fundo 14,40 metros, por abranger ambos os lotes nos fundos.

Comparando-se as duas figuras, verifica-se que houve mudança na angulação dos lotes partir do lote de nº 27 da Rua Manoel Margarido, sendo que este padrão acabou sendo reproduzido pelos lotes subsequentes, provavelmente em uma tentativa de se manter área de cada um destes preservada. Desta maneira, diferença obtida na medida de fundo do imóvel, pode ser tido originada partir de remarcação destes lotes.

Constatou-se, portanto, uma diferença de 0,3277 metros (14,40 - 14,0773 m), ou 32,77 centímetros, nos fundos do imóvel.

A fls. 543/570 foi juntado laudo pericial feito pela perita nomeada nestes autos.

Nele se verifica que, em vistoria foi encontrado um novo muro divisório em andamento, demarcado, mas não levantado (foto fls. 559). Na foto se observa duas situações.

A situação denominada como OPÇÃO situação denominada como OPÇÃO 2. Sendo que, indica novo muro indica muro anteriormente construído. Anoto que muro indicado como resultado da ação de reintegração de posse, qual foi julgado procedente. fls. 549, em entrevista junto ao morador chamado José Pereira da Silva (62 anos no local), este informa que antigamente havia as divisas eram através das casas. Tinham casas dos dois lados. que há 25 anos atrás tinha uma casinha ali na divisa. fls. 554, perita indica que há vestígios da construção (casinha) que fazia divisa do imóvel.

A fls. 597, a perita informa que os limites apresentados na OPÇÃO eram os limites respeitados antigamente.

O confrontante contestante Horácio, ao que se percebe, nos fundos do terreno (fls. 89), ergueu uma construção, onde desembocaria muro da divisa autora ergueu seu muro ultrapassando tanto essa construção em alvenaria, como aquela de tijolos amarelos fls. 75/76 fls. 562, na tentativa de regularizar as medidas de seu terreno.

Assim as provas carreadas aos autos demonstram que há uma diferença de área do imóvel original, qual

conforme fls. 457/459, foi provocado pela mudança na angulação dos lotes dessa rua, reproduzidos nos lotes subsequentes, partir do lote 27, isso no caso, provocado quando seus ocupantes originais, no início da implantação dos lotes, foram delimitando sua área, há mais de 40 anos (fls. 121). Assim, observo que autora tomou posse no imóvel, contando tempo com sua antecessora Eulice, a partir de 2004, que muro foi construído nos meados de 2008 ou 2010, a mando delas (fls. 360). Desta forma, não pode a autora chegar no imóvel em 01/09/2007, que é a data em que recebeu o imóvel como doação e (fls. 27/28) querer delimitar sua área invadindo área do vizinho. Observo, também, que há uma construção de tijolos fls. 562, onde muro deixa praticamente um espaço mínimo entre nova demarcação imóvel que está dentro do imóvel da autora, demonstrando que uma construção mais antiga já estava ali, jamais alguém, em sã consciência, construiria uma edícula ou casa, deixando 30 cm de distância entre construção delimitação de seu imóvel.

Destarte, inexorável afigura-se a improcedência do pedido.

Ante o exposto, na forma do artigo 487, inciso I, do

*Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE
pedido da autora.”*

Ora, diante de tais considerações, fica evidente o acerto no qual incorreu o Juízo *a quo*. Isso porque a divergência comprovada de medidas da área a ser usucapida obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva pleiteada pela autora, não sendo caso de reconhecimento de direito através de outra ação (reintegração de posse).

Eis então a *ratio decidendi* que, somadas às razões expostas pelo juízo de primeiro grau, justificam perfeitamente a solução ora adotada, de modo a satisfazer as condições do artigo 93, inciso IX de nossa Carta Constitucional.

Em outros termos, está demonstrado que os fundamentos externados pelo juízo de primeiro grau se prestam perfeitamente a dar embasamento para rejeitar o inconformismo do recurso da parte ré e que, em virtude de sua clareza e rigor, são aqui adotados como razões de decidir.

É o que dispõe o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, com a redação que lhe foi dada pelo Assento Regimental nº 562/2017 (DJe de 30.03.17, publicado em 31.03.17):

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”

Com efeito, a aplicação do dispositivo regimental acima transcrito tem sido prestigiada pela unanimidade das câmaras deste Tribunal de Justiça, mormente por sua primeira seção, a saber: TJSP, Apelação Cível nº 0004870-33.2017.8.26.0248, Relator Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09/06/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1000090-02.2018.8.26.0441, , Relator Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1002471-46.2013.8.26.0606, Relatora Maria do Carmo Honorio, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1047352-43.2014.8.26.0002, Relator Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1033861-06.2019.8.26.0224, Relator A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1005845-27.2014.8.26.0609, Relator Dimitrios Zarvos Varellis, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2019 v.u.;

TJSP, Apelação Cível nº 0087385-16.2019.8.26.0100, Relator Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 07/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1090098-78.2018.8.26.0100, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 0014785-49.2018.8.26.0482, Relator Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 1004068-29.2019.8.26.0642, Relator Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2020 v.u.

Por conseguinte, essa “... *técnica de decidir é louvável quando o juiz do segundo grau nada tem a acrescentar à decisão do juiz a quo, repetindo-a, consequentemente, com outras palavras e citando mais um ou outro acórdão. Nos tempos atuais, em que o número de processos é assustador, não tem lógica, nem é compreensível, que o juiz ad quem assim proceda. A motivação per relationem, desse modo, impõe-se não só nos Juizados Especiais, como nos Juízos Comuns*” (TOURINHO NETO, Fernando da Costa, FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Juizados Especiais Cíveis e Criminais: comentários à Lei 9.099/1995. 5ª ed., São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2007, p. 651).

Da mesma forma, o Superior Tribunal de Justiça vem incentivando as cortes estaduais e federais à aplicarem, na resolução dos conflitos de interesses a elas submetidos,

dispositivos legais e regimentais similares ao ora invocado, ratificando decisões que encontrem, no julgado censurado, apoio para fundamentar suas próprias decisões, mas desde que fique devidamente explicitado no que consistiria o acerto da decisão:

“... é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (STJ - AgRg no REsp 1339998/RS – 4ª Turma - Ministro RAUL ARAÚJO – j. 15.05.14 - DJe 16.06.14)

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em sede recursal, majoro os honorários de sucumbência para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

Em decorrência do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator