



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000809-83.2021.8.26.0568, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é apelante/apelado ALDO GERONIMO, é apelado/apelante OG MAERCIO BERNARDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000809-83.2021.8.26.0568

Comarca: São João da Boa Vista (3ª Vara Cível)

Apelantes: Aldo Gerônimo e Og Maercio Bernardi

Apelados: Os mesmos e João Batista Celestino

Juiz sentenciante: Misael dos Reis Fagundes

Voto nº 36.858

Ementa: DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. Sentença de parcial procedência. Irresignação das partes. 2. A questão em discussão consiste em verificar se os possuidores do imóvel devem ser retirados do local. 3. Recurso do réu desapossado. Falsidade da assinatura aposta no contrato apresentado pelo requerido. Impossibilidade de se precisar quando o réu efetivamente obteve a posse da área que ocupa. Autoria das acessões/benfeitorias existentes no local incerta. Ausência de prova de que o réu reside no local. O réu não exerce a posse do imóvel de forma justa, com animus domini, e por tempo suficiente para a configuração de usucapião. Desapossamento bem decretado. 4. Recurso do autor. Fração do imóvel ocupada pelo réu beneficiado na sentença que há muito se destacou do patrimônio do proprietário originário. O fato de ainda não ter havido o desmembramento do imóvel, isoladamente, não justifica a desapossamento do possuidor de boa-fé/adquirente do imóvel. Posse do imóvel exercida com animus domini por mais de 50 anos, tempo suficiente para o preenchimento de qualquer modalidade de usucapião e passível de soma para fins usucapiendos. 5. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

A r. sentença de fls. 331/335, de relatório adotado, *julgou improcedente* ação movida por **Og Maercio Bernardi** em face de **João Batista Celestino**, condenando o autor ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de

R\$ 3.000,00. A sentença *julgou procedente* a ação em face de **Aldo Gerônimo**, reintegrando o autor na posse do imóvel discriminado na inicial e tornando definitiva a liminar concedida a fls. 282/285, sem condenação do réu nas verbas de sucumbência.

Recorrem as partes.

O réu Aldo Gerônimo sustenta que adquiriu a posse e propriedade do imóvel do antigo proprietário e que foi surpreendido pela constatação da falsidade da assinatura aposta no documento de fls. 91/92. Alega ser responsável pela construção das casas existentes no local, onde também reside. Assevera que demarcou e tomou posse da área em questão logo após a aquisição parcial do imóvel. Invoca o direito à usucapião especial rural (fls. 343/349).

O autor alega ser injusta a posse de João Batista Celestino sobre parcela do imóvel, a despeito da documentação apresentada pelo possuidor, que não inquina o direito invocado pelo proprietário, mormente considerando que a abertura da matrícula nº 3.283 perante o respectivo C.R.I. ocorreu em 06/04/1977 (fls. 355/364).

Contrarrazões a fls. 367/369 e 373/378.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os recursos devem ser desprovidos.

Em junho de 2016 o autor tornou-se proprietário do imóvel matriculado sob o nº 3.283 no C.R.I. de São João da Boa Vista/SP, que estaria ocupado pelos réus indevidamente, razão pela qual o ajuizamento da presente ação reivindicatória.

O réu João Batista Celestino apresentou **(i)** compromisso de compra venda celebrado por Aecio Teixeira do Amaral e Waldemar Campopiano em 29/01/1968 (fls. 56/57); **(ii)** Declaração firmada por Elie Georges Maris e Demetre Georges Ambatzoglou em 06/10/1972, dando conta do recebimento de CR\$ 50.000,00 “*em pagamento da propriedade agrícola que lhe vendi, denominada “Recanto das Flôres”, situada no municipio de Aguas da Prata, desta Comarca, com a área constante na escritura lavrada nas notas do 1º Cartório desta comarca, livro 237, fls. 12, e mais uma área de 1.150, metros quadrados, que ainda se encontra em nome de Waldemar Campopiano*” (sic - fls. 58/61); **(iii)** contrato particular de permuta celebrado por si, Luis Carlos dos Santos e Eliane Martins dos Santos em 11/01/2019 (fls. 62/66); **(iv)** declaração de Alexandre George Ambatzoglou, datada de 14/08/2023, reconhecendo a venda de imóvel a Luis Carlos dos Santos e Eliane Martins dos Santos (fls. 224/225).

O réu Aldo Gerônimo, por sua vez, apresenta instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado por si e Pelegrino Campopiano em 11/07/2016 (fls. 91/92).

A ação foi julgada parcialmente procedente sob os seguintes fundamentos:

“I. DO PEDIDO CONCERNENTE AO REQUERIDO JOÃO BATISTA

Não fora possível ao autor desconstituir a posse legítima do requerido João Batista sobre o imóvel constituído de uma gleba de terras (1150 m²), posto que restou comprovada documentalmente, sobretudo pelo contrato particular de fls.56/61. O terreno em questão pertencia ao sr. Demetre George Ambatzoglou desde o início da década de 70, permanecendo na posse de seus familiares até sua alienação a um casal que, no ano de 2019, o permutou com o requerido João Batista.

A testemunha Alexandre George Ambatzoglou, filho de Demetre, foi enfática em seu depoimento quanto aos fatos narrados, mostrando-se, inclusive, inconformado como litígio em análise, já que asseverou nunca haver sido procurado por quem quer que fosse para reclamar sobre a propriedade do bem.

Assim, não há que se falar em posse violenta ou injusta, afastando-se cabalmente a narrativa autoral.

II. DO PEDIDO CONCERNENTE AO REQUERIDO ALDO JERONIMO

Com relação ao correquido Aldo, como já bem exposto na decisão de fls.282/285, mantida em segunda instância, consoante V. Acórdão coligido às fls.325/330, assiste razão ao autor.

Não se olvide que "A significação de posse injusta, na reivindicatória, é tomada em sentido amplo, não tendo, necessariamente, que ser viciosa, bastando que seja sem direito de possuir" (RT 522/235).

Pois bem, procurou ele justificar sua posse sobre o terreno de 3 mil metros quadrados (com benfeitorias) através de contrato de compra e venda celebrado com a pessoa de Pelegrino Campopiano, jungido às fls.91/92 Com efeito, o documento com o qual procurou evidenciar seu direito foi tido como falsificado, por meio de laudo pericial confeccionado no incidente de nº 0000611-29.2022.8.26.0568, que assim concluiu à fl.93: "A prova pericial concluiu que "(...) há evidências suficientes para concluir que a assinatura comparada de Pelegrino Campopiano foi aposta por pessoa(s) diferente(s). UNICIDADE DE PUNHO NEGATIVA. A autoria dessa falsificação é desconhecida à perícia."

Com bem pontuado à fl.329 do V. Acórdão: "...presente a posse injusta do recorrente, que, ao que tudo indica, sequer residiria no imóvel e apenas mantém no local animais. Tampouco se comprovou a suscitada execução de benfeitorias no imóvel e o decurso de prazo necessário à declaração de usucapião extraordinária do imóvel."

De igual modo, frágil a pretensão de aquisição do domínio por meio da usucapião, já que embora sua posse tenha se iniciado no ano de 2016, fora notificado em 2020 para a desocupação do local, rompendo com os critérios necessários ao reconhecimento do instituto”.

Pois bem.

Quanto ao recurso interposto pelo réu Aldo Gerônimo, a alegação de que adquiriu a posse e propriedade do imóvel do antigo proprietário desfalece ante a falsidade da assinatura aposta no documento de fls. 91/92, reconhecida por meio de perícia grafotécnica não impugnada em sede recursal.

Além disso, é impossível precisar quando Aldo Gerônimo efetivamente obteve a posse da área que ocupa e tampouco se pode afirmar que ele é o responsável pela execução das acessões/benfeitorias existentes no local.

Outrossim, as singelas fotografias encartadas no recurso de fls. 343/349 não comprovam que Aldo Gerônimo reside no local, fato já observado por esta C. Câmara no v. acórdão reproduzido a fls. 325/330, assim ementado:

“Agravado de instrumento. Ação reivindicatória. Recurso contra a decisão que deferiu a tutela provisória de urgência para determinar a desocupação do imóvel pelo agravante. Recorrente

que exerce posse injusta, amparada em título falso. Possuidor que sequer reside no imóvel, utilizado apenas para manejo de animais. Execução de benfeitorias não comprovada. Falta de decurso de prazo necessário à pretensa declaração de usucapião do bem. Litigância de má-fé não caracterizada. Decisão agravada mantida, revogado o efeito suspensivo antes concedido. Recurso desprovido, revogado o efeito suspensivo” (Agravado de Instrumento nº 2010300-50.2024.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 08/04/2024).

Portanto, não se pode afirmar que Aldo Gerônimo exerce a posse do imóvel de forma justa, com *animus domini*, tampouco por tempo suficiente para a configuração de usucapião.

Já quanto ao recurso interposto pelo autor, os documentos de fls. 56/57, fls. 58/61, 62/66 e 224/225, aliados ao contundente testemunho prestado por Alexandre George Ambatzoglou, revelam que a fração do imóvel ocupada por João Batista Celestino há muito se destacou do patrimônio de Waldemar Campopiano, conforme negócio celebrado em 29/01/1968, passando pelas mãos de Aécio Teixeira do Amaral, Demetre Georges Ambatzoglou, Alexandre George Ambatzoglou, Luis Carlos dos Santos e Eliane Martins dos Santos, e, finalmente de João Batista Celestino.

Assim sendo, a área possuída por João Batista Celestino já havia sido alienada quando o autor se tornou proprietário do imóvel matriculado sob o nº 3.283 no C.R.I. de São João da Boa Vista/SP.

Ademais, o fato de ainda não ter havido o desmembramento do imóvel, isoladamente, não justifica a desapossamento do possuidor de boa-fé/adquirente do imóvel.

Vale observar ainda que a família Ambatzoglou permaneceu na posse do imóvel com *animus domini* mais de 50 anos, tempo suficiente para o preenchimento de qualquer modalidade de usucapião e passível de soma para fins usucapiendos.

Portanto, preserva-se integralmente a r. sentença.

O autor deve suportar as custas e despesas processuais havidas por João Batista Celestino, bem como honorários advocatícios de 15% sobre o valor da causa. Já o réu Aldo Gerônimo deve suportar as custas e despesas processuais havidas pelo autor, além de honorários advocatícios de 15% sobre o valor da causa, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator