



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003993-68.2014.8.26.0452, da Comarca de Piraju, em que são apelantes PEDRO FERNANDO FERREIRA e VALÉRIA ADRIANA CASSANHO FERREIRA, são apelados BENEDICTO SÉRGIO DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA) e ROSILENE ALBUQUERQUE DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 0003993-68.2014.8.26.0452

Comarca: Piraju (2ª Vara)

Apelantes: Pedro Fernando Ferreira e outros

Apelados: Benedicto Sérgio de Castro e outra

Juiz: Lucas Dadalto Sahão

Voto n. 36.085

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião extraordinária do imóvel, com alegação de posse exclusiva, sem oposição, ininterrupta e com intenção de dono por mais de vinte e nove anos, com pagamento de despesas e tributos, visando a declaração de propriedade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os autores comprovaram o exercício da posse sobre a integralidade da área descrita na inicial, considerando a alegação dos apelantes de que a sentença desconsiderou a parte ideal pertencente a eles.

III. Razões de Decidir

3. A usucapião extraordinária requer a comprovação de posse contínua e pacífica, independentemente de título e boa-fé, conforme art. 1.238 do Código Civil.

4. A perícia comprovou que os autores ocupam a área de 504,42 m², sem resistência ou turbacão, com estabelecimento de comércio e benfeitorias há mais de vinte anos, consumando a prescrição aquisitiva.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária exige posse contínua e pacífica. 2. A comprovação de ocupação, com realização de edificações e ausência de oposição consolidam a prescrição aquisitiva.

Legislação Citada: Código Civil de 2002, arts. 1.238 usque 1.244. CPC/2015, art. 85, § 11.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária do imóvel descrito na inicial, alegando os autores que estão na posse do imóvel descrito na inicial há mais de vinte e nove anos, de forma

exclusiva, sem oposição, ininterruptamente e com intenção de dono, mantendo pagas todas as despesas ordinárias de consumo, bem como tributos e demais representações legais sobre o imóvel, pretendendo a declaração da propriedade.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido inicial para declarar o domínio dos autores sobre o imóvel descrito no memorial, planta e laudo pericial, com origem na matrícula nº 13.152, do CRI de Piraju, determinando a expedição de mandado para inscrição no CRI, após o trânsito em julgado, arcando a parte ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da causa atualizado, observada, se o caso, a gratuidade da justiça (fls. 198/200).

Os requeridos Pedro Fernando Ferreira e Valéria Adriana Cassanho Ferreira apelaram afirmando que a sentença julgou contrariamente à prova dos autos, não levando em consideração a parte ideal pertencente aos apelantes, restando inequívoco que não houve comprovação pelos autores do exercício da posse sobre a integralidade da área descrita na inicial, havendo necessidade de se converter o julgamento em diligência, para deferir-se produção de prova pericial, sendo que a prova técnica constante dos autos constata a ausência de divisa entre a área usucapienda, afirmando a Perita que os Apelados exercem a posse sobre dois edifícios, cujas áreas somadas totalizam 140,60m², restando área remanescente de 363,83m², onde está inserida a área pertencente aos Apelantes, condôminos no imóvel e compossuidores pro indiviso, concluindo-se que a permanência dos apelados sobre a parte ideal dos apelantes não restou efetivamente

comprovada, além do que eventual ocupação consiste em mera tolerância, não podendo induzir à posse “ad usucapionem”, principalmente porque no referido imóvel há área remanescente cujos apelantes possuem 239,31 m², requerendo a reforma, para que seja julgada improcedente a ação (fls. 220/228).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 237/249).

É o Relatório.

A Usucapião como sintetizado por CLÓVIS BEVILAQUA: “é a aquisição do domínio pela posse prolongada”¹, sendo seus requisitos a posse, o tempo, a sentença e a transcrição, constituindo forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, cujos requisitos estão previstos nos arts. 1.238 *usque* 1.244 do Código Civil de 2002.

Na usucapião extraordinária, havendo o *animus domini*, basta comprovação de dois requisitos: o tempo contínuo e a posse mansa e pacífica, independentemente de título e boa-fé.

Pretendem os autores, com fundamento no art. 1.238 do Código Civil, a declaração do domínio sobre parte do imóvel descrito na inicial, cuja posse alegam exercer há mais de vinte e nove anos, sem qualquer oposição.

Conforme constatado na prova pericial a área usucapienda situa-se em parte do imóvel da matrícula 13.152 do CRI de Piraju que possui 718m² (fls.287/290). Segundo a matrícula o imóvel

¹ BEVILAQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168.

tem 718 m², com as seguintes proporções partes ideais: 1 - Olga Fernandes de Rezende e Plínio Ferreira de Rezende - 33,33% (239,31 m²); 2 - Pedro Fernando Ferreira e Valéria Adriana Cassanho Ferreira (réus apelantes) - 33,33% (239,31 m²), 3 - Luiz Natal Aparecido Montagner e Marilza Puresa Fiore Montagner - 16,66% (119,66 m²) e 4 – Ednaldo de Araújo e Martha Aparecida Fiore Araujo - 16,66% (119,66 m²), o que está de acordo com a informação do Registro de Imóveis (fls.300).

Existem três imóveis sobre o terreno assim descritos: " Imóvel 1 – Avenida São Sebastião nº 352, havendo o funcionamento de uma oficina mecânica; Imóvel 2 – Avenida São Sebastião nº372 e nº374, havendo um prédio residencial e um barracão comercial e Imóvel 3 – Avenida São Sebastião nº384, havendo um prédio comercial" (fls.23).

Restou comprovado pela perícia (fls.27) que os autores ocupam a área de 504,42 m², sendo 140,60 m² de área construída e os condôminos Luiz Natal Aparecido Montagner e Marilza Puresa Fiore Montagner e Ednaldo de Araujo e Martha Aparecida Fiore Araujo detêm a posse da área remanescente de 213,57 m².

Não há qualquer evidência que os requerentes tenham sofrido qualquer resistência, turbacão ou solução de continuidade na posse, em especial pelos recorrentes, onde inclusive estabeleceram seu comércio há mais de vinte anos, com a construção de benfeitorias no local, consumando-se a prescrição aquisitiva.

Portanto, deve ser mantida a r. sentença pelos seus judiciosos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 5% os honorários advocatícios devidos pelos apelantes, nos termos do art. 85, § 11 do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica