



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro : 2025.0000359696
Apelação Cível n. 1007310-92.2021.8.26.0361
Voto n. 51139

Vistos, etc.

Nego seguimento ao recurso.

Registro que a presente decisão monocrática tem respaldo no art. 168, § 3º, c.c. o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

De início, a preliminar de deserção suscitada nas contrarrazões não comporta acolhimento, pois se o corréu Danilo é beneficiário da gratuidade processual, a análise do recurso aproveita a todos os demais réus, assistidos pelo mesmo causídico.

Da mesma forma, não subsiste a preliminar de cerceamento de defesa. Isso porque eventual oitiva da testemunha Amarildo Acioli Chagas não seria suficiente para comprovar a validade dos contratos de cessão (v. fls. 267/271, 311/315, 354/355, 394/396, e 457/459), na medida em que não há nenhuma comprovação documental da posse dele, ao passo que a titularidade do imóvel exercida pelo espólio de Husein Arman e por Faysa Ahmad Mouhd Saleh Abud Daoud é inafastável (v. fls. 42/45).

Além disso, os recorrentes não arrolaram referida testemunha no momento oportuno (v. fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

561/566), tampouco nas alegações finais (v. fls. 643/647). Somente depois de o juízo converter o julgamento em diligência e a prova resultar insatisfatória aos interesses dos réus diante do fato de o perito ter consignado que Amarildo negou ter vendido os imóveis aos réus, optaram por arrolá-lo como testemunha (v. fls. 657/658, 829/830 e 928/929).

De qualquer forma, ainda que Amarildo confirmasse ter cedido a posse dos imóveis aos recorrentes, é certo que não existe comprovação dos demais requisitos da usucapião, sobretudo a posse mansa e ininterrupta, sem nenhuma oposição e com *animus domini*, pelo período de 15 (quinze) anos (art. 1.238, *caput*, do Código Civil). Com efeito, os contratos de cessão de direitos de posse juntados aos autos foram celebrados em 19 de março de 2008, 20 de outubro de 2008 e 11 de agosto de 2010 (v. fls. 270, 311, 355 e 458), ao passo que a presente demanda foi distribuída em 16 de março de 2021.

Destaque-se também os recorrentes não cumpriram a determinação do juízo de juntada da digitalização do verso dos contratos de fls. 267/271, 311/315, 354/355, 394/396 e 457/459, a fim de viabilizar a produção de exame grafotécnico, silenciando complementamente a respeito da matéria (v. fls. 948/950), inexistindo, portando, certeza da autenticidade de tais contratos.

No mérito, é caso de ratificar os fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

***“ESPÓLIO DE HUSEIN ARMAN,
representados por FAYSA AHMAD MOUHD SALEH
ABU DAOUD, JAMAL HUSEIN ARMAN, DINA HUSEIN
ARMAN SABBAG, EDUARDO DE MORAES SABBAG,***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SAMIR HUSEIN ARMAN E PATRICIA APARECIDA LEME CESAR ARMAN e ANDRÉ VELLUTINI, ajuizaram a presente AÇÃO REIVINDICATÓRIA em face de ALDAIR DA SILVA e dos invasores que se apossaram do imóvel, alegando, em síntese, serem os legítimos proprietários do imóvel descrito na inicial.

Afirmaram que o aludido bem fora adquirido no ano de 1982, pelo Sr. Husein e sua esposa Faysa e que o Sr. Husein veio a falecer no ano de 2012. Aduziram que os direitos sobre o imóvel foram transmitidos ao requerente André, em 10/09/2004, todavia, não fora registrado o instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis, ante a necessidade de retificação da área, em razão de desapropriação promovida pelo Município. Asseveraram também que parte do imóvel fora invadido, no período compreendido entre dezembro/2018 e maio/2019, tendo os invasores realizado construções precárias no local. Ressaltaram que sempre mantiveram interesse no aproveitamento econômico da área em questão e ressaltaram o esbulho perpetrado pelos réus e requerem a retomada da parcela invadida do imóvel, removendo pessoas e coisas que estejam no local, incluindo o desfazimento das edificações erigidas, bem como a condenação dos réus ao pagamento de todas as despesas para o desfazimento das benfeitorias realizadas. Postularam pela procedência e juntaram documentos. (fls. 01/169).

(...)

Trata-se de ação reivindicatória.

A ação reivindicatória tem por objeto a restituição do bem imóvel ao seu proprietário, retirando-o de quem injustamente o detenha, nos termos do art. 1.228, caput, do Código Civil.

A defesa, por seu turno, alicerça-se em afirmação de usucapião. Os réus alegam exercer a posse sobre o bem há mais de vinte anos, portanto, em sua visão, consolidada a prescrição aquisitiva.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Balizadas pretensão e resistência, no mérito, a pretensão procede.

Com efeito:

Para fins legais, art. 379 do Código de Processo Civil, a prova é o meio pelo qual as partes influenciam no convencimento do juiz, tendo o direito de empregar os meios legais, desde que moralmente legítimos, para exercer a referida persuasão sobre o órgão jurisdicional.

O ônus da prova do fato constitutivo compete ao autor, a do fato impeditivo, extintivo e modificativo à parte ré de acordo com o quanto disposto no art. 373 do Código de Processo Civil.

O momento para produção da prova documental, em regra, deve cingir-se ao quanto determinado pelo art. 434 do mesmo Código Processual, segundo o qual: Incumbe à parte instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações. Salvo, quanto a fatos novos.

Pois bem.

Os autos foram bem instruídos e contam com prova oral e pericial.

Da prova oral, colheu-se:

A testemunha arrolada pelos autores: Sidnei Iatalesi, em juízo, declarou que :“Sou arquiteto e fui contratado em 2005 para fazer projeto de um loteamento residencial e aí a gente faz a topografia da área. Começamos a projetar, mas também teve que ser feito a retificação da área porque a descrição foi alterada, em razão de uma desapropriação amigável da estrada que dividiu a área em duas partes, precisou retificar matrícula, retificação administrativa. Pegamos assinatura de todos confrontantes e demos entrada no cartório um dos confrontantes da família do seu Jorge não quis dar anuência, daí o cartório achou melhor enviar para o fórum, foi para Juiz corregedor onde ficou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10 anos o processo na retificação. Fiquei com o projeto parado todos esses anos, só ano passado que entramos com retificação administrativa novamente. Nunca mais fui na área, quando voltei lá para fazer o projeto tinha um monte de casa lá, já tava tudo invadido.

Falei para D. Faysa que não vai dar mais para fazer o loteamento. Na área A menor teve a invasão e dentro da área maior cercaram e tinha uns carros. Quando eu desenvolvi o projeto eu fui várias vezes lá para fazer projeto de drenagem , agua, esgoto, ambiental ficamos uns 2 anos quase só para fazer essa parte de documento, ambiental, poço artesiano, foram 2 anos para elaboração do projeto completo para entrar na prefeitura. Tinha cerca na frente na área maior, na área menor tinha uma parte só nos fundo tinha também cerca, no levantamento topográfico tem todas cercas existentes. A retificação a gente deu entrada em 2006/2007. Estamos com o projeto todo pronto pra dar prosseguimento. Tive anuência previa da prefeitura mas já caducou tudo esses anos. Vai ter que entrar tudo novamente pra depois ir para o Estado. Estamos aguardando esse desenrolar para dar continuidade, os projetos estão todos prontos há muitos anos”

A testemunha arrolada pela parte autora Edson, sob o crivo do contraditório declarou que :“Eu sou engenheiro e presto serviço de topografia. Conheço a propriedade desde 1984. Na época o contratante foi o senhor Husein, que contratou os serviço da seta engenharia para fazer o levantamento topográfico. Em 2021 encontrei umas edificações novas, construções.

Sou engenheiro agrimensor e estive no local por duas vezes no ano de 1984, onde eu era funcionário da empresa seta engenharia. No ano de 2004 eu já havia aberto a minha empresa e fui contratado para fazer novos trabalhos na área no ano de 2004 e 2021. Todas as construções no local eram novas. Algumas de no máximo 1 ano e meio a 2 anos. Além de engenheiro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agrimensor eu sou técnico de edificações que é uma área destinada a construções. Porque algumas casas não estão rebocadas, pela tonalidade do cimento, as telhas não tinha fuligem em cima do telhado, por esses indícios podemos dizer que são construções recentes. Sim do lado um córrego, essa área menor do lado contrário é a estrada e no outro lado havia uma cerca, do lado direito era um acesso, uma estrada, um fio de alta tensão e do outro lado direito o córrego. Nessa área menor que me refiro que é a área do lado esquerdo, ele tinha a cerca do lado direito de arame. Em 1984 na área menor no lado esquerdo não havia nenhuma plantação. Do lado direito o senhor Husein comercializava o solo em 1984. Em 2004 a área já não era explorada para este fim de solo e também não havia plantação”

A testemunha Benedito, arrolada pelos requeridos, foi ouvida como informante. Em juízo, afirmou que: “Eu tenho um terreno próximo a essa área, desde 1987. Comprei o terreno da dona Luzia. Antes eu não conhecia o Senhor Husein. Só conheci o Senhor Husein quando realizou a terraplanagem. O senhor Husein nunca disse que era o dono. Dona Luzia faleceu”.

A testemunha Roberto, quando ouvida em juízo, afirmou que: “Moro próximo dos requeridos. O Sr. Jonas e a Dona Luzia chegaram depois para morarem no local. Conheço o Sérgio e a Valquíria da mesma época. A primeira construção foi em 2018. O local onde Sérgio mora agora, quem vendeu o terreno foi a da Dona Luzia, ocasião em que o Sr Jonas já era falecido. Dona Luzia nunca reclamou com relação a terraplanagem que foi realizada na área próxima. Não conhecia o Senhor Husein.”

Como bem circunscrito pelo n. Patrono dos autores, fls. 1.218, os réus não litigam em relação à área total, mas a uma parte correspondente a 177.500,00m², o que representa aproximadamente 15%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da área total do imóvel.

Por outro lado, nada obsta possam os réus brandirem em sua defesa, conquanto se trate de ação de natureza real, a prescrição aquisitiva. Ocorre, contudo, que esta deve estar bem configurada e, portanto, lastreada em sólido conjunto probatório, direito este que seria, em tese, apto a derruir o direito dos autores.

No caso em tela, entretanto, após a oitiva de várias testemunhas, ressaltou-se nos autos uma ocupação irregular com feições ou características de uma invasão no local objeto da presente, vide nesse sentido também fotos e imagens juntadas no escrupuloso laudo pericial, em especial fls. 823/828.

Nenhum dos réus demonstrou ter consolidado posse justa, mansa e pacífica na área objeto de disputa em que restasse claro o preenchimento dos requisitos da usucapião, em qualquer de suas modalidades, quais sejam: ordinário, extraordinário ou mesmo especial urbano, lembrando que em relação a metragem nenhum dos réus se enquadraria de plano nesse último tipo, nem mesmo o do réu Adilton, fls. 831, já que as áreas deste e dos demais, Srs. Sérgio Ricardo, Danilo Oliveira, Isabel Regina e Aldair da Silva, são áreas de tamanho maior do que aquelas contempladas no constitucional urbano, 250 metros (obs: tratando-se de área urbana, vide laudo, fls. 820, Bairro Caputera).

Tratando-se de posse titulada (contrato), mas desacompanhada de qualquer atos materiais de posse que assegurem a data alegada pela parte ré, não há como reconhecer o alegado direito ao usucapião perseguido pelos réus.

A prova pericial também vai nesse sentido. Consultando o laudo pericial, o qual restou homologado, o Sr. Perito afirmou que em vistoria no local contatou Amarildo, fls. 829/830, o suposto cedente das terras para os réus, o qual asseverou:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E sobre o contrato de venda?

Assim respondeu:

“Não vendi nada. Se tivesse vendido, minha casa estaria bem melhor. (grifo nosso).

Inclusive em relação ao tempo de construção, o que poderia indicar o tempo de posse, o mesmo suposto cedente, Sr. Amarildo, não soube apontar qualquer data, fls. 830. O laudo pericial em relação a isso afastou a posse longa dos réus, colocando as benfeitorias datadas, a mais antiga, em dezembro de 2019 e algumas em outubro de 2020, portanto, relativamente recentes, fls. 913.

Tratando-se de posse viciada, sem lastro no melhor direito, já que não há dúvidas, pelo que restou dos autos, que os réus sabiam que possuíam indevidamente e que não adquiririam a propriedade, não há como acolher o pedido de indenização por benfeitorias.

Dessa forma, não restando suficientemente provado o direito dos réus, força concluir pela procedência da ação reivindicatória.

Por fim, anoto que não se pode exigir que o juiz “rastree e acompanhe pontualmente toda a argumentação dos pleiteantes, mormente se um motivo fundamental é poderoso a apagar todos os aspectos da controvérsia” (RT 413/325. Ainda RJTJESP 179/221.

O pedido em relação ao pagamento de multas ambientais não vinculam os órgãos públicos, que sequer fizeram parte da presente ação.

Ante o exposto, e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido e, em consequência, extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil e o faço para:

a) determinar a devolução aos autores da faixa de terra indevidamente ocupada pelos requeridos, conforme descrito no laudo pericial, livre de pessoas e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

coisas, concedendo a antecipação da tutela;

b) condenar os requeridos a demolir as construções por eles erigidas na faixa de terreno dos autores, no prazo de 60 (sessenta) dias, pena de multa de R\$ 200,00 por dia de descumprimento, a expensas destes;

c) a arcar com todas as despesas comprovadas no processo, em fase de cumprimento de sentença, que tenham decorrido da ocupação irregular, em específico multas ambientais;

d) Condenar os requeridos ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que arbitro em 15% do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC), ressalvado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC, caso os sucumbentes sejam beneficiários da gratuidade da justiça” (v. fls. 1256/1264).

E mais, a parte apelante se limitou a reproduzir as teses de defesa sem demonstrar que o douto magistrado sentenciante incorreu em equívoco ao acolher o pedido inicial.

Assim, a adoção dos fundamentos da sentença é possível e conta com respaldo não só no art. 252 do RITJSP como também em vários julgados do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *"A fundamentação per relationem é válida quando a manifestação processual referenciada contém fundamentação suficiente e acessível às partes"* (AgRg no AgRg no HC 892.219/PR, Rel. Min. Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 26/8/2024; AgRg no HC 904.653/SP, Rel. Min. Daniela Teixeira, Quinta Turma, julgado em 11/6/2024).

Em suma, a r. sentença apelada não comporta reparos.

Cabe a majoração dos honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de 15% (quinze por cento) para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da causa, considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte autora, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual deferida ao corréu Danilo (v. fls. 581/582).

Por fim, uma advertência: o recurso interposto contra esta decisão poderá ficar sujeito a multa.

Posto isso, nego seguimento ao recurso.

Int.

São Paulo, 11 de abril de 2025

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator