



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360294

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079618-07.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NICAEL FERREIRA DA SILVA e CARLA OSTOREIRO MONTEIRO FERREIRA DA SILVA, são apelados PAULO REIMBERG, ANTONIA ROCUMBACK e JAIR RABELLO DA MOTTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1079618-07.2019.8.26.0100

APELANTE: NICAEL FERREIRA DA SILVA E OUTRO (JG)

APELADO: O JUÍZO ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL – 1ª

VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº 12356

EMENTA:

APELAÇÃO – USUCAPIÃO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – IMÓVEL RURAL ADQUIRIDO POR MEIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA HÁ MAIS DE 5 ANOS – LAUDO PERICIAL O QUAL COLHEU DEPOIMENTOS QUE AFIRMAM QUE O AUTOR ESTÁ NO IMÓVEL HÁ MAIS DE 10 ANOS - RECURSO PROVIDO PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 408/410 julgou improcedente a ação sob o argumento de que não preenchidos os requisitos para modalidade de usucapião pretendida, especialmente acerca do lapso temporal exigido pela lei. Custas pela parte autora, observada a gratuidade concedida.

Inconformados, recorrem os autores em busca da procedência e, para tanto, afirmam residir no local desde 2014 (fls. 413/419).

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso merece provimento.

O título da ação não é relevante para a apreciação judicial. O que importa para o julgador é o pedido e a causa de pedir, ou seja, os fundamentos do pedido.

Na hipótese, afigura-se irrelevante o nome atribuído à ação, considerando que sua natureza é definida com base na causa de pedir e no pedido, e não pela nomenclatura atribuída na petição inicial.

O julgador não deve ficar vinculado ao título atribuído à demanda, mas sim à argumentação tecida pelo autor e pela defesa, cabendo-lhes aplicar a lei ao caso concreto, enquadrando-o da maneira juridicamente correta.

A par dessas considerações, a controvérsia gira em torno de ação de usucapião extraordinária ajuizada por NICAEL FERREIRA DA SILVA e CARLA OSTOREIRO MONTEIRO FERREIRA DA SILVA. Alegam que, em 16/04/2012, firmaram, com CRISTIANO ATAÍDE, Contrato de Compra e Venda de área rural situada nesta cidade, à Estrada do Colônia, nº 1.300, bairro Parelheiros e, desde a efetiva compra exercem de forma mansa, pacífica e ininterrupta com ânimo de donos há mais de 5 anos a referida área, inscrita no INCRA sob nº 638358448850, NIRF nº 29546370, que consiste em uma área de 2.100m² (0,2ha).

Destaca-se que a ação foi ajuizada em 15/08/2019.

O contrato de compra e venda do imóvel, objeto da lide, dá conta que a parte autora adquiriu o bem de Cristiano Ataíde, em

16/02/2012 (fls. 23/26).

Há declaração de posse do Sindicato dos Trabalhadores Rurais demonstrando que Cristiano Ataíde detinha a posse mansa e pacífica da área desde 1997 (fls. 41).

Memorial descritivo do imóvel (fls. 42).

E o laudo pericial de fls. 298/325, ao responder os quesitos 8. E 9., às fls. 323, transcreve que:

8. COLHER INFORMAÇÕES NAS PROXIMIDADES ESCLARECENDO SOBRE O EXERCÍCIO DA POSSE, INFORMANDO A QUE TÍTULO OS AUTORES EXERCEM A POSSE, E QUAIS SÃO AS MARCAS DA POSSE PRESENTES NO LOCAL (EDIFICAÇÕES OU PLANTAÇÕES).

RESPOSTA – Nas informações contidas nas declarações dos confrontantes do imóvel usucapiendo assim como moradores mais antigos da região, transcritas no item III – partes 1 a 5 do presente trabalho, os requerentes NICAEL FERREIRA DA SILVA E CARLA OSTOREIRO MONTEIRO FERREIRA DA SILVA, estão na posse do imóvel usucapiendo há mais de 10 anos da presente data.

Em relação às Benfeitorias, foi constatado que no Imóvel usucapiendo, consta um terreno em declive e repleto de árvores nativas, com uma pequena casa térrea, que está dividida em dormitório, cozinha e banheiro; Essa edificação possui as seguintes características: Paredes – as alvenarias possuem revestimentos cerâmicos no banheiro, e reboco sem pintura nos demais cômodos. Pisos – pisos cerâmicos no banheiro e dormitório, e cimentado na cozinha. Caixilhos – As janelas são em ferro e as portas internas são em madeira e a de entrada em ferro. Forros – não possui forro, somente telhado aparente.

9. ESCLARECER, COLETANDO INFORMAÇÕES NA CIRCUNVIZINHANÇA COMO É EXERCIDA A POSSE (POSSE DIRETA OU INDIRETA; POSSE MANSA OU SUBMETIDA À OPOSIÇÃO; POSSE CONTINUA OU INTERROMPIDA).

RESPOSTA – Nas informações contidas nas declarações dos moradores da região, transcritas no item III – parte 1 a 5 do presente trabalho, os requerentes NICAEL FERREIRA DA SILVA E CARLA OSTOREIRO MONTEIRO FERREIRA DA SILVA detêm a posse direta, mansa e continua.

Nota-se que, ainda que contrato de compra e venda do imóvel seja datado de 16/02/2012, há depoimentos trazidos pelo perito que

afirmam que os autores estão na posse da área há mais de 10 anos.

O memorial descritivo trazido também pelo *expert* afirma que a área tem 1.739,64 m² (fls. 326/333).

O 11º Registro de Imóveis informou que a matrícula do imóvel será aberta de acordo com os elementos constantes dos autos; que não existe óbice à abertura da matrícula, porquanto presentes os requisitos dos arts. 225 e 226 da Lei de Registros Públicos; a descrição que constará na matrícula será a reconhecida pela sentença, no caso de procedência da ação (fls. 360).

Nesse contexto, seja na modalidade usucapião especial rural, seja na modalidade usucapião extraordinária, a r. sentença deve ser reformada para a procedência da ação.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO** para julgar PROCEDENTE a ação, nos termos da fundamentação, para declarar em favor da parte autora o domínio sobre o imóvel usucapiendo, com a área determinada pelo memorial descritivo de fls. 326/333, providenciando-se, na origem, a expedição do mandado de registro ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

Sem condenação ao ônus sucumbencial.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR