



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360781

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001682-28.2015.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que são apelantes MARIA TEREZA VIEIRA DA COSTA, VIVALDO ATANASIO DA COSTA e SEBASTIAO DE PAULA VIEIRA, são apelados DONISETE APARECIDO PAES (JUSTIÇA GRATUITA) e IRACI BORGES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0001682-28.2015.8.26.0272

Apelantes: Maria Tereza Vieira da Costa e outro

Apelados: Donisete Aparecido Paes e outra

Comarca: Itapira - 2ª Vara

Magistrada de origem: Hélia Regina Pichotano

Voto nº 12196

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A sentença de primeiro grau julgou procedente a ação de usucapião, reconhecendo o direito dos autores à usucapião do imóvel de 21.988,45m², parte de um imóvel maior registrado sob a matrícula nº 9.137 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapira. Os apelantes recorrem alegando que não há demarcação exata do imóvel e que a posse exercida pelos autores não permite a usucapião, pois o bem estaria em condomínio pro indiviso, o que, segundo eles, impediria a aquisição por usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se os requisitos para a usucapião ordinária estão preenchidos, considerando a alegação dos apelantes de que a posse dos autores não é exclusiva devido à existência de condomínio pro indiviso e a suposta falta de demarcação exata do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A prova pericial demonstrou de forma inequívoca a localização precisa da posse exercida pelos autores sobre a área usucapida, confirmando a individualização da posse e a inexistência de invasão de áreas vizinhas.

4. A contestação dos apelantes sobre a demarcação do imóvel e a alegação de condomínio pro indiviso foram infirmadas pela prova técnica, que revelou que a posse dos autores é localizada e delimitada, atendendo aos requisitos legais para usucapião.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A posse contínua, pacífica e com *animus domini*, conforme o artigo 1.242 do Código Civil, preenche os requisitos para usucapião."

Legislação citada: Código Civil, art. 1.242.

Jurisprudência citada: STJ, REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004; REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01.12.2003.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 744/747), que assim dispôs:

Posto isso, julgo PROCEDENTE "ação de usucapião" promovida por DONISETE APARECIDO PAES IRACI BORGES sobre imóvel usucapiendo descrito na inicial, cujos limites encontram-se devidamente estabelecidos no memorial descritivo de fls. 07/08, acompanhado de planta do imóvel (fls. 06). Esta sentença servirá de título para matrícula, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Os apelantes Maria Tereza Vieira da Costa e outro recorrem (fls. 764/777) alegando que não há demarcação exata do imóvel e que a posse exercida pelos autores não permite a usucapião, pois o bem estaria em condomínio *pro indiviso*, impedindo a aquisição por usucapião. Contrarrazões (fls. 787/792).

Remetidos os autos à Douta Procuradoria Geral de Justiça, deixou de manifestar no caso (fls. 811/815).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

O laudo pericial concluiu por:

*“CONCLUSÃO Após realizar todas as diligências estudos pertinentes, convicção do Perito Judicial que: 1 - O Autor já ocupa com animus domini desde Março de 2006 o imóvel localizado Estrada Municipal IPI-459 S/ Nº, situado no bairro Cercado Grande, no Município de Itapira-SP, denominado Gleba A-2 com superficial de 21.000,00 m², que nele promoveu construção de benfeitorias como construção de um prédio comercial um poço artesiano. 2 - Apesar da contestação apresentada pelos confrontantes Maria Terezinha da Costa Vivaldo Atanásio da Costa, alegando ter havido uma invasão de seu imóvel pelo Autor (fls. 77 152), Perito Judicial entende que não houve invasão como alegam os confrontantes, pois não há nenhum documento que especifique onde início da linha divisória entre os dois terrenos. **Desta maneira, imóvel usucapiendo possui todos os requisitos técnicos necessários suficientes para ser usucapido pelo Autor, nada havendo do ponto de vista técnico da engenharia que possa obstar seu pleito.**”*

Pois bem.

A controvérsia dos autos circunscreve-se à análise do pleito de usucapião ordinária formulado por DONISETTE APARECIDO PAES e IRACI BORGES, em relação à área de 21.988,45m² destacada do imóvel maior, com 92.724,17m², registrado sob a matrícula nº 9.137 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapira.

Os autores fundamentaram sua pretensão na posse ininterrupta, mansa e pacífica do imóvel desde 02 de março de 2006, somada à de seus antecessores, perfazendo mais de 20 anos, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda firmado com Benedito Vieira. Sustentaram a existência de posse exclusiva sobre a fração

destacada do imóvel maior, caracterizando-se um condomínio *pro diviso*.

A sentença de primeiro grau, amparada nos elementos probatórios constantes nos autos, especialmente a prova pericial produzida, julgou procedente o pedido, reconhecendo o direito dos autores à usucapião do imóvel descrito na inicial.

O laudo pericial, elemento essencial para a formação do convencimento judicial, demonstrou de forma inequívoca a localização precisa da posse exercida pelos autores sobre a área usucapida. O levantamento planimétrico apresentado nas fls. 06/08, acompanhado pelo memorial descritivo e a planta do imóvel, evidenciou os limites e confrontações da área ocupada, confirmando a individualização da posse.

Ainda, a resposta aos quesitos pelo perito judicial é elucidativa ao constatar que os autores não apenas mantiveram a posse exclusiva sobre a fração do imóvel, como também que não houve invasão de áreas vizinhas, infirmando a tese sustentada pelos réus. O expert atestou que as medidas e divisões indicadas no levantamento pericial são compatíveis com a realidade fática observada em campo, reforçando a segurança jurídica do pedido autoral.

Dessa forma, é certo que os requisitos legais para a usucapião estão integralmente preenchidos, considerando que a posse dos autores foi exercida de forma contínua, pacífica e com *animus domini* pelo lapso temporal exigido pela legislação civil nos termos do artigo 1.242 do Código Civil.

Ademais, não prospera a alegação dos réus de que o imóvel se encontra em condomínio *pro indiviso* não se sustenta. No caso concreto, a prova técnica revelou que a posse dos autores é localizada e delimitada, inexistindo qualquer impedimento registral ou físico para a

aquisição do domínio pela via da usucapião.

Por todo o exposto, a sentença recorrida está amplamente fundamentada em elementos técnicos e probatórios idôneos, especialmente no laudo pericial, que conferiu suporte à conclusão de que os autores preenchiem todos os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião ordinária. Assim, ausentes elementos que justifiquem a reforma da decisão, impõe-se a manutenção da sentença de primeiro grau em sua integralidade.

A mera insatisfação da parte apelante com a conclusão da sentença não é suficiente para justificar sua reforma, sobretudo quando os fundamentos utilizados permanecem incólumes diante da argumentação recursal. Não foram trazidos aos autos elementos que pudessem afastar a correção do entendimento adotado pelo juízo de origem, razão pela qual seus precisos fundamentos ficam integralmente ratificados nesta oportunidade.

O que se vê é que o recurso busca extrair um trecho isolado do laudo pericial para tentar modificar a conclusão alcançada pelo expert, o que não se sustenta diante da leitura integral do documento.

Cabível, portanto, a incidência do disposto no artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que estabelece que *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente fundamentada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, ao ratificar os fundamentos da decisão recorrida, o relator reconhece que a fundamentação do juízo de primeiro grau é sólida, adequada e conforme o ordenamento jurídico. Essa prática agiliza o trâmite processual, evitando repetições desnecessárias, e confere segurança jurídica, reforçando a coerência e a consistência das decisões

judiciais.

O C. STJ tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Além disso, em consonância com o princípio da razoável duração do processo, previsto no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal, a ratificação dos fundamentos do julgado recorrido se revela medida adequada, garantindo celeridade à prestação jurisdicional sem comprometer a devida fundamentação da decisão.

Diante do exposto, a sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais são integralmente adotados como razão de decidir para o desprovimento do recurso.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

Fernando Marcondes
Relator