



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000288-13.2019.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que são apelantes MARIDETE CACHETTI VARGAS POSES, JOSÉ JERONIMO VARGAS POSES, ALEXANDRE ABDALLA CORRÊA, ANA CARLA PEREIRA ABDALLA, JOÃO CARLOS CARDOSO e MARLENE DA SILVA CARDOSO, são apelados SALVADOR DOS SANTOS GONÇALVES, ALZIRA MESQUITA GONÇALVES (ESPÓLIO) e ANTONIO ROBERTO GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000288-13.2019.8.26.0115.

Apelantes: **Maridete Cachetti Vargas Poses e outros.**

Apelados: **Espólio de Salvador dos Santos Gonçalves e outros.**

Assistentes litisconsorciais dos apelantes: **Alexandre Abdalla Corrêa e outros.**

Comarca: Campo Limpo Paulista - 2ª Vara.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Marcel Nai Kai Lee.**

V O T O Nº. 13583

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO.

1. Apelo contra sentença de improcedência por suposta ausência de prova da posse qualificada pelos apelantes.
2. Cinge-se a controvérsia em aferir se os apelantes comprovaram a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, pelo prazo exigido, a fim de adquirir por usucapião fração ideal de imóvel.
3. A apresentação de documentos comprovam a posse desde 2003, com reconhecimento de firma, escritura pública e cartas de anuência dos proprietários tabulares.
4. Há, ainda, comprovação de uso contínuo do imóvel por meio de contas de consumo, fotos e documentação cadastral.
5. A prova testemunhal é firme e coesa, atestando a posse ininterrupta, o cuidado com o bem e a ausência de oposição.
6. Sentença reformada, com inversão sucumbencial.
7. Recurso provido, com determinação.

1. Trata-se de apelação (fls. 384/394) interposta por **MARIDETE CACHETTI VARGAS POSES e JOSÉ JERÔNIMO VARGAS POSES** contra a r. sentença de fls. 302/312, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião promovida em face de **ESPÓLIO DE SALVADOR DOS SANTOS GONÇALVES, ESPÓLIO DE ALZIRA MESQUITA GONÇALVES e ANTONIO ROBERTO GONÇALVES**, julgou improcedente a pretensão, com o dispositivo a seguir:

Ante o exposto e considerando o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE, com base no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, o pedido formulado na presente

ação de usucapião ordinária proposta por Maridete Cachetti Vargas Poses e José Jerônimo Vargas Poses em detrimento de Hélio Oliveira Bastos, Maria Rodrigues de Oliveira, Salvador dos Santos Gonçalves, Alzira Mesquita Gonçalves, João Roberto de Souza e Sheila de Souza e Silva, na qual figuram Alexandre Abdalla Corrêa, Ana Carla Pereira Abdalla, João Carlos Cardoso e Marlene da Silva Cardoso na qualidade de assistentes litisconsorciais ativos, nos termos dos fundamentos acima elencados. Sucumbentes, condeno os autores e os assistentes litisconsorciais ativos ao adimplemento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em favor da parte adversa, arbitrados, consoante o disposto no artigo 85, § 2.º, do Código de Processo Civil, em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, haja vista o grau de zelo da profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, além do trabalho realizado e tempo exigido para tanto.

Alegam os apelantes que estão na posse mansa, pacífica e ininterrupta de 1/3 do imóvel há mais de 15 anos, pois cederam os direitos de 2/3, no curso da ação, aos assistentes litisconsorciais, imóvel este caracterizado por 3 chácaras contíguas, com cadastro municipal nº 005142004001 e matrícula nº 98.470 perante o 2º RGI de Jundiaí/SP. Sustentam terem comprovado a posse qualificada, pelo lapso temporal exigido, com os instrumentos de venda em compra de 2003 e 2005, os testemunhos da audiência de novembro de 2021, as contas de consumo desde outubro/2009, a documentação cadastral imobiliária, a escritura pública de 09/04/2008 e as cartas de anuência dos proprietários tabulares, entre outros documentos apresentados no curso da ação.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 395/396 e 406/407) e com contrarrazões (fls. 400/405).

Os apelantes se opuseram ao julgamento virtual (fls. 410).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

De início, importa destacar que os apelantes pretendem regularizar, por meio da usucapião, tanto o 1/3 que permanece com eles como os 2/3 cujos direitos cederam aos assistentes litisconsorciais, pois, caso o contrário, não poderão honrar com o compromisso de cessão firmado.

Os apelados sustentam que (i) os apelantes pretendem a usucapião embora tenham parado de residir no imóvel; (ii) não se comprovou óbice ao registro extrajudicial; e (iii) houve divisão amigável do terreno, pois são coproprietários do local, o que obsta a pretensão.

A sentença, por sua vez, assim concluiu sobre a improcedência da usucapião:

No caso em epígrafe, os autores NÃO demonstraram o requisito indispensável à aquisição da propriedade pela via da usucapião ordinária, a saber: o exercício da posse sobre o bem imóvel, o que impede a procedência do pedido inaugural. Ressalvo, por necessário, que os autores foram enfáticos ao afirmarem que a aquisição do bem imóvel se deu no ano de 2003, via contrato, seguido de outros dois pactos datados do ano de 2005. Compulsando detidamente os autos em epígrafe, mormente o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” encartado às fls. 18/21, **verifico que os autores não tiveram sequer o trabalho de digitalizarem a folha na qual consta a data na qual foram reconhecidas as firmas ali lançadas. Da mesma sorte, não constam as datas dos reconhecimentos das firmas contidas** no “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” de fls. 22/25 e no “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” de fls. 26/29. Cumpre salientar que este Juízo foi claro ao determinar aos autores que trouxessem as cópias integrais e legíveis dos contratos particulares encartados às fls. 18/29, inclusive com seus versos, onde foram inseridos os selos de reconhecimento das firmas, devidamente datados, consoante se infere de fls. 229. Entrementes, os autores apenas cumpriram parcialmente a aludida determinação, conforme consta às fls. 241/245. Ressalvo, por necessário, que este Juízo voltou a mencionar o descumprimento da obrigação de apresentar os contratos particulares integralmente digitalizados (fls. 264), porém, os autores simplesmente coligiram ao feito os instrumentos particulares celebrados com os ora assistentes

litisconsorciais ativos (fls. 277/284 e 285/288), ***deixando de apresentar os contratos iniciais***. Não obstante o fato de que foi outorgada em benefício dos ora autores, na data de 09 de abril de 2008, a Escritura Pública de Venda e Compra de uma parte ideal correspondente à 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) de uma área de 10.496,00m² (dez mil, quatrocentos e noventa e seis metros quadrados), objeto da matrícula n.º 98.470, conforme fls. 30/35, verdade é que ela não foi registrada pelo 2.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí S.P. (fls. 39/41). De mais a mais, urge acrescentar que ***os autores não comprovaram, com robustez, o exercício da posse sobre o bem imóvel em tela, porquanto NÃO trouxeram sequer um comprovante de adimplemento do I.P.T.U. Imposto Predial e Territorial Urbano, e nem tampouco as contas de consumo como energia elétrica e água***. Pelo contrário, restou incontroverso que, durante o regular trâmite processual, os autores celebraram instrumentos particulares transmitindo partes do imóvel aos ora assistentes litisconsorciais ativos (fls. 277/284 e 285/288), a despeito de não terem sequer comprovado o exercício da posse sobre o bem. Assim sendo, os autores NÃO comprovaram a posse longa supostamente exercida sobre o bem imóvel. ***Friso, por necessário, que a prova oral produzida em momento pretérito foi incapaz colaborar para prolação de uma decisão em sentido diverso. É imperativo reconhecer, portanto, que os autores não se desincumbiram do ônus de provarem os fatos constitutivos do direito articulado na petição inicial***, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. A respeito do assunto, assim decidiu o E. Tribunal Bandeirante: “Usucapião ordinária. Sentença que julgou improcedente a ação. Irresignação da autora. Alegação de que os documentos juntados comprovam a posse exercida sobre o imóvel há mais de quinze anos. Falta de prova acerca da posse longa sustentada. Instrução deficiente da inicial, com juntada de documentos que não servem à comprovação da exteriorização da posse. Requisitos da usucapião não devidamente comprovados. Autora que não se interessou em produzir as provas necessárias a amparar a pretensão e requereu o julgamento antecipado da lide. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível n.º 1000681-39.2017.8.26.0104; Relator(a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1.ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cafelândia - Vara Única; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024) (grifos nossos). ***Diante de tais fundamentos, despicienda a apreciação dos demais argumentos expendidos pelas partes, vez que a presente decisão, por mais abrangente, os engloba e, implicitamente, os exclui.*** (g.n.).

responsáveis pelo imóvel no cadastro municipal em 2015 (fls. 351/354) e colacionou *contas de consumo do imóvel, de outubro de 2009, novembro de 2009, julho de 2015, novembro de 2015 abril de 2018, julho de 2019, agosto de 2019 e novembro de 2019* em seu nome (fls. 343/350), de tal sorte que cai por terra o fundamento da sentença de que não teria sido comprovado a posse qualificada pelo lapso temporal necessário à minguia desses elementos, que constam, efetivamente, nos autos.

Afora isso, juntou-se a carta de anuência dos proprietários tabulares, assinada em 20/02/2019, com a nítida demonstração de que *o reconhecimento de firma se realizou em 16/04/2019 e 22/07/2022*, pelo que não se sustenta a conclusão da r. sentença de que essa informação não estaria clara. Ademais, nessas cartas de anuência, os proprietários tabulares declararam não se oporem à usucapião, objetivando a regularização cadastral imobiliária (fls. 246/247 e 341/342).

Constam, ainda, instrumentos particulares de compromisso de compra em nome dos apelantes e venda em nome dos proprietários tabulares acima mencionados, com assinaturas reconhecidas por firma, datados de 21/01/2003 (*firmas reconhecidas em 12/02/2003 e 20/03/2003*) e 04/04/2005 (*firmas reconhecidas em 06/04/2005*), além da escritura pública assinada em 09/04/2008, a qual os apelantes sustentam não ter sido registrada no 2º RGI de Jundiaí/SP por força das Normas da Corregedoria editadas naquele ano (fls. 18/35, 241/245 e 321/340), pelo que a fundamentação da sentença, novamente, carece de respaldo ao justificar a improcedência pela alegada impossibilidade de aferição dos reconhecimentos de firma.

A propósito, a inviabilidade registral sustentada pelos apelantes consiste no fato de que, anteriormente à Norma 171 da NSCGJ, seria possível vender frações ideais de imóveis, no entanto, quando foram registrar a escritura, a norma já estava em vigor. ***O Registro de Imóveis,***

contudo, após esclarecimentos prestados pelos apelantes, não se opôs, em termos registrais, à pretensão usucapienda (fls. 150).

Como se não bastasse, de todos os confrontantes do imóvel, o único que se opôs à pretensão foi justamente o corréu **SALVADOR DOS SANTOS GONÇALVES** (fls. 109/119).

Além disso, as certidões de praxe foram apresentadas pelos apelantes, cumprindo a determinação judicial a esse respeito (fls. 78/105), assim como foram colacionadas fotos do imóvel, comprovando sua conservação e caracterização de residência dos apelantes, com portões e muros separando as chácaras (fls. 72/77).

De igual modo, quanto ao imóvel, foram apresentados os laudos de memorial descritivo com levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado (fls. 42/66).

Outrossim, a prova oral, sabidamente de extrema relevância para elucidar as ações de usucapião, sequer foi esmiuçada na fundamentação da sentença, cabendo ressaltar que os próprios apelantes frisam que as testemunhas foram categóricas em confirmarem o preenchimento dos requisitos à pretensão de usucapir (fls. 226).

Nesse contexto, não se pode ignorar que a testemunha **MÁRCIA FRANCO DE FREITAS** declarou, na audiência datada de 11/11/2021, que (i) os apelantes moram em uma das casas no imóvel, sendo que outras pessoas moram nas duas residências restantes – das quais não sabe o nome – os assistentes litisconsorciais –; (ii) as chácaras são muradas e fechadas; (iii) os apelantes compraram as chácaras há muito tempo, sendo que os conhecia desde 13 (treze) ou 15 (quinze) anos antes da audiência, quando já estavam na posse das chácaras após adquiri-las; (iv) jamais deixaram o imóvel para trás, sempre cuidando muito bem dele; (v) a posse

dos apelantes nunca foi contestada; e **(vi)** duas das três chácaras foram vendidas a outras pessoas, ficando os apelantes com apenas uma delas.

No mesmo sentido, o testemunho de **EDILSON ALEXANDRE QUAIATI** foi elucidativo, também em 11/11/2021, acerca de que **(i)** os apelantes residem em uma das chácaras do local, sendo que não conhece os vizinhos que atualmente habitam as chácaras restantes; **(ii)** os apelantes já moraram com parentes nas três chácaras; **(iii)** os apelantes adquiriram o imóvel de uma família da região, do Sr. Edson ou do Sr. Hélio, pai dele – proprietário tabular – há cerca de mais ou menos 15 (quinze) anos antes da audiência, porquanto ele, depoente, já residia na vizinhança há 13 (treze) anos na época da prova oral e, quando chegou no bairro, os apelantes já moravam por lá; **(iv)** os apelantes sempre cuidaram da chacara, sem interrupção da posse; **(v)** o local está murado e individualizado, com todas as benfeitorias e portão de entrada; **(vi)** desconhece qualquer oposição à posse dos apelantes ou conflito com vizinhos e terceiros; **(vii)** os assistentes litisconsorciais estão no imóvel com o consentimento dos apelantes.

A complexidade da ação de usucapião demanda efetiva apreciação dos elementos probatórios, mormente da prova oral, não podendo a análise se restringir a eventuais documentos que supostamente não estariam legíveis ou não teriam sido apresentados, sobretudo quando se afiguram legíveis e foram apresentados e, mesmo que assim não fosse, o ideal é conferir às partes, indubitavelmente, a oportunidade de cumprir as providências documentais, prestigiando-se o princípio do aproveitamento dos atos processuais, a fim de impedir que, por circunstâncias de menor relevância, a tutela jurisdicional não seja prestada de forma exauriente.

Provido o recurso, inverte-se a sucumbência, ficando os apelados responsáveis pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais de 10% sobre o valor da causa atualizado,

observada a gratuidade (arts. 85, §2º, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

Acerca da justiça gratuita, malgrado tenha sido outrora indeferida (fls. 207), o sucessor do espólio – inventariante – ingressou nos autos antes da apelação objetivando a concessão do benefício (fls. 358/380), tendo havido pronunciamento do Juízo *a quo* posteriormente ao pedido, mas sem apreciação expressa (fls. 381), pelo que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conferiu-se deferimento tácito ao requerimento, restando caracterizada a gratuidade:

A ausência de manifestação do Judiciário quanto ao pedido de assistência judiciária gratuita leva à conclusão de seu deferimento tácito, a autorizar a interposição do recurso cabível sem o correspondente preparo (STJ, AgRg nos EAREsp n. 440.971/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Corte Especial, DJe 17.3.2016) (g.n.).

Sobre isso, observe-se que, quando do retorno dos autos à z. Serventia, *deverá ser regularizado o cadastro processual das partes*, conforme o cabeçalho e relatório do voto, mormente a situação dos assistentes litisconsorciais, que foram cadastrados como apelados, atentando-se, de igual forma, ao fato de que o **ESPÓLIO DE ALZIRA MESQUITA GONÇALVES** era representado processualmente por **SALVADOR DOS SANTOS GONÇALVES**, que também se tornou espólio, segundo informado por **ANTONIO ROBERTO GONÇALVES** (fls. 358/361).

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, com determinação.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator