



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375324

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003193-69.2015.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que é apelante MARINÊS DE SOUZA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1003193-69.2015.8.26.0587

APELANTE: MARINÊS DE SOUZA

APELADOS: SOLANGE FREITAS LUCCHESI e outros

COMARCA: São Sebastião

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Guilherme Kirschner

VOTO N. 11140

**USUCAPIÃO ORDINÁRIA. SENTENÇA DE
IMPROCEDÊNCIA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS.**

Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Trabalho técnico idôneo e bem realizado por profissional de confiança do Juízo. Autora que não manifestou interesse para indicação de assistente técnico, tendo sido devidamente informada acerca do início dos trabalhos. Ausência de demonstração do exercício de posse mansa e pacífica por prazo necessário para a usucapião. Constatada a ocupação de lote diverso do adquirido com manifesta oposição dos confrontantes. Sentença mantida. **RECURSO IMPROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARINÊS DE SOUZA contra sentença de fls. 527 que, em ação de usucapião ordinária, julgou improcedente o pedido inicial e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida. Repete a recorrente o argumento acerca da nulidade da prova pericial realizada nos autos, eis que não foi intimada para acompanhar a realização do ato. Informa que até o presente momento exerce a posse mansa, pacífica e de boa-fé sobre o imóvel, sendo que “pode haver certa confusão quanto aos lotes do terreno, haja vista que a cidade de São

Sebastião é conhecida por sua geografia diferenciada, bem como, pela ausência de registro de grande parte de seus imóveis em cartório”. Refuta a prova testemunhal do autor e, por fim, requer a realização de nova perícia com a procedência do seu pleito.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado. Ausente oposição ao julgamento virtual.

Transferência de relatoria ocorrida na data de 27/03/25.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

O recurso não merece prosperar.

Esta Colenda 9ª Câmara anulou a sentença de fls. 434/436 por cerceamento de defesa para a produção de prova oral. Após a devida oitiva das testemunhas, sobreveio nova sentença de improcedência assim proferida:

“Vistos.

Mantenho a sentença lançada às fls. 434/436, acrescentando que a prova testemunhal não elidiu os fundamentos da prova técnica. E que, portanto, não há prova segura em relação ao lapso temporal de posse e que a posse é de ma-fé, consoante já fundamentado no processo possessório. A autora sabia que tava no lote errado quando se apossou.

Ante o exposto, JULGA-SE IMPROCEDENTE o pedido formulado na ação, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

A autora arcará com as custas judiciais e despesas processuais, bem assim pagará honorários advocatícios em favor dos procuradores dos contestantes, verba arbitrada, com base no art. 85, §§ 2º e 6º, do CPC, em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade, que ora fica expressamente deferida.

Publique-se. Intime-se.”

Pois bem.

Analisando as razões recursais apresentadas, constato manifesta similitude do novo recurso interposto, ainda fundado na tese de cerceamento de defesa para produção de nova perícia em razão de suposta ausência de intimação para acompanhar o trabalho técnico realizado.

Respeitado o entendimento da autora, tenho que todas as provas necessárias para o desfecho do feito já se encontram devidamente juntadas aos autos, inclusive com a inquirição de testemunhas.

Quanto à tese de nulidade do laudo de fls. 369/393 complementado às fls. 415/423, imperioso notar que a decisão de fls. 287 facultou às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos, tendo a autora na petição de fls. 294/297 formulado seus quesitos sem indicar assistente técnico ou mesmo manifestado interesse para acompanhar *in loco* a perícia a ser realizada. Ademais, desde a exordial a autora alega que reside no imóvel; logo, de se presumir que estaria no bem ou em suas proximidades quando da referida perícia quando contactada pelo perito, notadamente considerando a derradeira intimação do Juízo acerca da entrega do laudo em 30 dias (fls. 358).

Todavia, às fls. 416 o Expert assim relatou “Inicialmente este signatário esteve no local da perícia técnica, tanto que solicitou o contato com a Patrona da Requerente através do Sr. Sidney Machado, enquanto o mesmo direcionava a equipe técnica (topografia) em campo. Em informações contidas aos autos, verificamos a existência de inúmeros questionamentos quanto a posse da requerente no imóvel em questão, fato este comprovado “*in loco*” por este signatário no ato da perícia técnica. **Também foi informado “in loco” que o imóvel em questão encontra-se ocupado por terceiros, sendo que a requerente reside na cidade de Jacareí (fato informado pela própria requerente ao Sr. Sidney na data da vistoria).** Sendo assim, este signatário procedeu estudo de todos os documentos inseridos aos autos, como também analisou a situação de posse “fática” no imóvel em questão, conforme demonstrado abaixo”.

Ora, ao contrário do defendido, a autora sequer ocupava o imóvel no exato momento da perícia que visava exatamente a elucidação da controvérsia, qual seja, o

exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel de número 11, tendo sido devidamente apurado a manifesta oposição dos confrontantes.

Não bastasse, o mero inconformismo com o teor do laudo somada a alegações sem fundamentação técnica não são capazes de macular o minucioso trabalho realizado pelo profissional de confiança do Juízo.

Assim, porque idôneo o trabalho técnico realizado, não há falar em nulidade por cerceamento de defesa.

De mais a mais, assim concluiu o Perito (fls. 387/388):

“Da Posse:

Conforme relatos obtidos “in loco” constatamos que a autora não exerce a posse efetiva do imóvel por pelo período elencado nos autos, ponderando-se todas as informações obtidas junto aos confrontantes, vizinhança e demais elementos, sendo que, nesse período, foi proposto litígio referente posse do imóvel usucapiendo, conforme demonstrado em documentos inseridos aos autos, informação levantada junto aos declarantes constantes no corpo do presente trabalho (vide item elementos para apuração de posse) e documentação comprobatória acostada pelo requerente e analisada por este profissional.”

Destarte, como ressaltado na primeira sentença às fls. 435 “Não está demonstrado o alegado exercício da posse sobre o imóvel apontado na inicial, de modo que não houve usucapião. Com efeito, as provas produzidas infirmam o relato da requerente de que utiliza e conserva, como se fosse dona, a área de terras localizada na Avenida Doris, nº 407, nesta cidade. É certo que a autora exibiu instrumento de contrato de compromisso de compra e venda firmado em outubro de 2005, tendo por objeto o lote nº 12, situado naquele logradouro (fls. 10-12). Todavia, os elementos trazidos indicam que a demandante ocupa, na realidade, o lote nº 11, posicionado na Avenida Doris, nº 418. Aliás, a própria autora juntou certidão de inscrição municipal desse terreno (fl. 17). A par disso, os documentos encartados pelos contestantes indicam que ela se instalou em área diversa daquela objeto do negócio firmado (fls. 73-141, 180-215 e 222-234). Destaca-se, a propósito, sentença proferida no processo nº 1000140-17.2014-8.26.0587, que tramitou nesta Comarca, julgando improcedente o pedido de reintegração de posse formulado (fls. 115-117). Aquela decisão menciona

que a requerente pactuou a aquisição da posse do lote 12, mas tomou posse de parte do lote 11. E, analisando os autos eletrônicos daquele feito, nota-se que a sentença, transitada em julgado, baseou-se em laudo pericial que assinalou a ocupação de imóvel diferente do indicado. Do mesmo modo, o parecer técnico produzido nesta causa atestou que a demandante não exerce a posse sobre o bem pelo período referido (fl. 387). Nesse quadro, não há como prover a postulação inicial.”

Nos termos do que dispõe o artigo 1.242, do Código Civil, a usucapião ordinária de bens imóveis tem por requisitos a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem, por mais de dez anos, com justo título e boa fé. Ocorre que no caso em testilha, como bem asseverado na r. sentença, a autora não preencheu os requisitos elencados, daí porque a demanda é mesmo improcedente.

Destarte, de rigor a manutenção da bem lançada sentença.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em consequência, majoro os honorários sucumbenciais fixados em primeira instância ao patamar de 15% sobre o valor dado à causa, com base no que disciplina o artigo 85, § 11, do CPC, suspensa a exigibilidade, todavia, ante a gratuidade concedida à autora.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator