



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000097-31.2015.8.26.0301, da Comarca de Jarinu, em que é apelante MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1000097-31.2015.8.26.0301

ORIGEM: FORO DE JARINU - VARA ÚNICA

APELANTE: MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

INTERESSADOS: AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E

EVENTUAIS INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL

JUIZ(A) SENTENCIANTE: ANDRÉ LUIS ADONI

VOTO Nº 7363

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO
IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária, visando à aquisição de propriedade de imóvel localizado em Jarinu/SP, alegando posse mansa e pacífica desde 2001. A sentença julgou improcedente o pedido inaugural. Apela a parte autora, pugnando pela reforma do decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na reiteração da tese de que estariam preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinária, especialmente o prazo de posse de dez anos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil.

III. Razões de Decidir: O laudo pericial indica que os primeiros indícios de ocupação do terreno ocorreram apenas em setembro de 2013, divergindo da alegação de posse desde 2001. A demanda foi ajuizada em 2015. As declarações apresentadas pela autora são genéricas e não comprovam o efetivo período de posse desde a data alegada, não cumprindo o ônus probatório exigido.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Honorários recursais não majorados, pois não houve arbitramento na origem em face da parte autora, recorrente.

Vistos.

Trata-se de “*ação de usucapião extraordinária*” intentada por **MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA**. O relatório da r. sentença (fls. 280/282), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA ajuizou a presente ação de usucapião extraordinária contra CLÓVIS COCOZZA VIDAL e PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU, alegando que ingressou na posse do imóvel localizado na Rua Zanoni, nº 601, lote 3.788, Vila Nova Trieste, Jarinu/SP, com área total de 496,42m², em meados de 2001. Possui o imóvel para sua moradia e de seus filhos. Exerce posse mansa e pacífica há catorze anos de forma ininterrupta e nunca sofreu nenhum tipo de contestação. Com a inicial vieram os documentos (p. 07/71). Em cumprimento da decisão de p. 72, a autora juntou a certidão de valor venal do imóvel (p. 75). A decisão de p. 76 determinou providências. A autora informou que a certidões do distribuidor cível em nome de todos os possuidores foram juntadas a p. 31/40. Outrossim, concordou em efetuar as parcelas das despesas da perícia (p. 80), juntando o depósito da primeira parcela (p. 81). Foi nomeado perito judicial (p. 82 e p. 83). Veio aos autos o ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Atibaia (p. 106/109). Aos autos aportou o laudo pericial (p. 110/122). A autora requereu a postergação da construção realizada no imóvel para após o registro da sentença na transcrição. Ademais, postulou o suprimento da “601” da casa, para que constasse apenas o número do lote (3.788). Outrossim, manifestou-se sobre o laudo pericial (p. 126/128). A decisão de p. 129/130 determinou a citação dos réus e confinantes, bem como a notificação do Município de Jarinu, do Estado de São Paulo e da União. O Município de Jarinu informou a impossibilidade de encontrar a planta e o memorial descritivo relativos a este processo. Solicitou a anexação da planta e memorial devidamente assinados por profissional habilitado para análise da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo (p. 174). O pedido de expedição de ofício à Prefeitura de Jarinu foi indeferido, uma vez que a certidão pode ser obtida diretamente sem a pessoa interessada. Foi determinado que se aguarde a

finalização do ciclo citatório para a expedição de edital (p. 177). O Município de Jarinu requereu a apresentação de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado para análise (p. 179/180). Foi determinado ao perito judicial que complementasse o laudo pericial, juntando aos autos o memorial descritivo e a planta do imóvel periciado (p. 184). Tais documentos foram juntados a p. 188 e p. 189. Foi determinado, ainda, que a autora informasse quais exigências para a propositura de ação de usucapião foram atendidas (p. 192/193). A autora informou que todos os itens foram cumpridos, estando o feito na fase de citação de Emília Coccoza Vidal Capocchi, Edeleuza Almeida Bispo, Raphael Caio Capocchi, Josefa Maranhão, Antônio Maranhão e Clóvis Coccoza Vidal. Diante da tentativa frustrada de citação de referidas pessoas, requereu a sua citação e a de terceiros encontrados em lugares incertos e não sabidos, ausentes e eventuais interessados (p. 195/196). Juntou minuta para edital (p. 197/198). Edital publicado a p. 211. Foi nomeado curador especial, que apresentou contestação por negativa geral (p. 222/225). Foram juntadas Certidões Estaduais de Distribuições Cíveis (p. 249 e p. 250). O Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Atibaia manifestou-se a p. 254/255. A autora requereu a juntada de declarações que atestam sua posse no imóvel usucapiendo e esclarece a que título há o morador na casa 2 de seu imóvel (p. 260 e p. 261/264). Juntou posteriormente as declarações com firma reconhecida (p. 269/272). O Município, a Fazenda Pública do Estado de São Paulo e a União não têm interesse no presente feito (p. 278/279, p. 167 e p. 175/176). É o relatório do necessário.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 280/282 **JULGOU IMPROCEDENTE o pedido inaugural:**

“Ante o exposto, com base no artigo 487, I, do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE a demanda. Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas processuais, observando-se que ela é beneficiária da gratuidade judiciária. Sem condenação em honorários advocatícios por não ter havido contestação. P.I.C.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 285/291, a parte autora sustenta, em síntese: que a sentença recorrida julgou improcedente o pedido da apelante, citando o laudo pericial que descreveu que apenas em Sete de Setembro de 2013 iniciaram os primeiros indícios de limpeza do terreno e sua preparação para receber edificação, estando o terreno tomado por mato antes disso, divergindo da alegação da autora que ingressou no terreno em 2001. Defende que a ação merece ser julgada procedente, pois o tempo adotado pelo juízo de tomada de posse pela apelante até o tempo da prolação da sentença somaria mais de dez anos, que é o requisito objetivo para a concessão da usucapião na modalidade requerida, conforme artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil. Sustenta que, mesmo se fosse considerada sua posse com início em setembro de 2013, como aludiu o laudo pericial, ela já teria contemplado o requisito objetivo de dez anos, conforme prescreve o parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro.

Recurso tempestivo (fl. 680) e dispensado o preparado, porque foi concedida a gratuidade (fl. 26).

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é mantida.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração da tese inaugural de que estariam preenchidos os requisitos para a usucapião na modalidade extraordinária.

Sem embargo dos argumentos trazidos pela parte apelante

a esta sede recursal, nada há a se modificar na r. sentença vergastada.

Isto porque, considerando os argumentos trazidos na inicial, bem como as provas produzidas, verifica-se que não restou cabalmente demonstrado o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da pretendida usucapião extraordinária.

Assim preconiza o artigo 1.238 do Código Civil, invocado pela parte autora para fins de reconhecimento da aventada prescrição aquisitiva (modalidade extraordinária):

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Como é cediço, a declaração prescrição aquisitiva, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, o que, na espécie, não se verifica.

Com efeito, o laudo pericial comprova que apenas em 07/09/2013 iniciaram os primeiros indícios de limpeza do terreno e sua preparação para receber edificação, estando o terreno tomado por mato antes disso (fl. 119).

Ocorre que a autora distribuiu a presente ação em setembro de 2015 e que o primeiro documento comprobatório da ocupação do imóvel é uma conta de energia elétrica em nome dela, cuja leitura foi feita em cinco de dezembro de 2014.

Outrossim, como bem ressaltou o MM. Juízo *a quo*: “As declarações juntadas pela autora a p. 269/272, visando atestar os requisitos da posse da usucapião extraordinária, são bastante genéricas, havendo apenas uma delas que informa a permanência da autora no imóvel há cerca de onze anos. As demais, indicam um período incerto, descrito como “há muito tempo”. Assim, não há comprovação do efetivo período de posse da autora sobre o imóvel, objeto da ação, desde a data alegada. E, em razão da fragilidade probatória, não restou cumprido a contento o ônus preconizado no art. 373, I, do Código de Processo Civil.”

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “*é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum*.” (REsp 662.272-RS).

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios recursais, porque não houve arbitramento contra a parte autora pelo MM. Juízo de origem.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator