



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000419-11.2021.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que é apelante ELIANA DORASIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 20 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000419-11.2021.8.26.0408

Apelante: Eliana Dorasio

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: João Ugliengo, Fortunato Figueira e Isaura Figueira

Comarca: Ourinhos

V. 15266

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. INEXISTÊNCIA. INSTRUMENTO PARTICULAR FIRMADO POR INVENTARIANTE, SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL E ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS. INCONGRUÊNCIA ENTRE CONTRATO E TERMO DE QUITAÇÃO. CONSTATAÇÃO. REQUISITO LEGAL PREVISTO NO ART. 1.242 DO CC. NÃO PREENCHIMENTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. PRECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

A declaração da usucapião, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda invariavelmente prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 219/221), cujo relatório adoto, por meio da qual a MMa. Juíza da 3ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos, em ação de usucapião, julgou improcedente o pedido da autora. Pela sucumbência, condenou-a ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Segundo as razões recursais: a) “o justo título que corrobora com a pretensão autoral, qual seja, contrato de compra e venda do imóvel, devidamente quitado, conforme o termo de quitação de fl. 12”; b) “é fundamental que se leve em consideração que o contrato fora firmado há cerca de 14 anos, e, nesse sentido, válido salientar que na época correspondente, muitas pessoas não tinham – e muitas ainda não têm – a cautela que se entende por fundamental no momento de firmar negócios jurídicos do tipo”; c) “como forma de corroborar com o direito pleiteado pela Apelante, verifica-se nos autos a seguinte documentação: Certidão emitida pelo Cartório Oficial de Registro de Imóveis, onde resta claro que não consta qualquer

registro do imóvel, em fl. 13; Comprovantes de pagamento de IPTU desde o ano de 2010, em fls. 14-23; Certidão Negativa de fl. 29”; d) “como forma de comprovação do direito da Apelante, em fls. 116-130 se faz presente Laudo de Perícia”; e) “a posse pacífica e ininterrupta também pode ser comprovada pelo fato de que não há qualquer outra ação judicial que evidencie litígio sobre o imóvel em questão”; f) “a ausência de prova oral não deveria, por si só, inviabilizar o reconhecimento da usucapião” (p. 224/233).

Contrarrazões apresentadas (p. 237/241).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (art. 252 do RITJSP) e o Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 662.272/RS).

De fato, nenhum documento constante dos autos pode ser reputado como justo título na acepção jurídica do termo, ou seja, formalmente idôneo a transferir a propriedade do bem objeto da ação de usucapião, o que inviabiliza a declaração de usucapião com base no artigo 1.242 do Código Civil.

Isso porque a avença de páginas 10/11, além de ter sido firmada sem autorização judicial e sem a anuência de todos os herdeiros, apresenta incompatibilidade com o recibo de página 12. Note-se: embora tenha sido

estipulado no instrumento contratual o pagamento do preço em 60 parcelas mensais e sucessivas, a quitação integral do imóvel foi conferida em prazo inferior a 12 meses, em manifesta desconformidade com o cronograma originalmente ajustado.

Nesse contexto, assume especial relevância a informação, consignada na decisão recorrida, de que o instrumento do negócio jurídico carece de “reconhecimento de firma apto a confirmação da data nele aposta e da autenticidade das assinaturas dos contratantes e testemunha” (p. 221).

Por interferir em direito fundamental de propriedade, o “reconhecimento da usucapião deve ser estreme de dúvidas” (TJSP; Apelação Cível 0037182-43.2012.8.26.0602; Relator: Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/05/2022), sendo indispensável “robusta demonstração dos requisitos legais para sua configuração” (TJSP; Apelação Cível 0004967-98.2010.8.26.0338; Relator: J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/02/2019), o que não se verifica no caso sob julgamento.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor da causa (art. 85, § 11, CPC).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora