



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382794

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001914-51.2017.8.26.0434, da Comarca de Pedregulho, em que são apelantes TAUFI PEDRO (ESPÓLIO), ZILDA SCARABUCCI PEDRO (ESPÓLIO) e TARCÍCIO NASCIMENTO MANIGLIA (INVENTARIANTE), é apelada MARIA VANILDE PIMENTA SOARES.

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), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001914-51.2017.8.26.0434

Apelantes: Taufi Pedro, Zilda Scarabucci Pedro e Tarcício Nascimento Maniglia

Apelado: Maria Vanilde Pimenta Soares

Interessados: Esmeny de Paula Paes Leme, Antônio de Paula Vieira e Vanderli Camillo

Comarca: Vara Única do Foro de Pedregulho

Magistrado(a): Luiz Gustavo Giuntini de Rezende

Voto nº 6175

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. POSSE MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI. JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. LAPSO TEMPORAL CONFIGURADO. O QUAL PODE, INCLUSIVE, SER COMPUTADO NO DECORRER DA TRAMITAÇÃO DA DEMANDA, NOS TERMOS DO ENUNCIADO 497, DA V JORNADA DE DIREITO CIVIL DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. PROVA TESTEMUNHAL QUE ASSUME ESPECIAL RELEVÂNCIA NA COMPROVAÇÃO DA POSSE, PREVALECENDO SOBRE A PROVA DOCUMENTAL QUANDO DEMONSTRADO O EXERCÍCIO DA POSSE DE FORMA INCONTESTÁVEL. NO CASO CONCRETO, RESTOU COMPROVADO QUE A PARTE AUTORA EXERCE POSSE SOBRE A GLEBA USUCAPIENDA HÁ MAIS DE 20 ANOS, MANTENDO-A CERCADA E UTILIZANDO-A PARA CRIAÇÃO DE GADO E CAVALOS, SEM QUALQUER OPOSIÇÃO EFICAZ. O AJUIZAMENTO DE AÇÃO REIVINDICATÓRIA NÃO OBSTA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO, ESPECIALMENTE QUANDO A AÇÃO SE ENCONTRA SUSPensa EM RAZÃO DA PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SENTENÇA MANTIDA, RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1002/1004, da qual adoto o relatório, e cujo dispositivo transcrevo a seguir: ***“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e o faço para declarar que a parte autora adquiriu, por usucapião, parte do imóvel matriculado sob nº 2.259 do CRI local, mais precisamente a área prevista no memorial descritivo de páginas 60 (75.066,017 m² - Gleba 2). Expeça-se o necessário. Os réus pagarão a***

taxa judiciária, as despesas processuais e os honorários advocatícios do patrono da autora, que arbitro em 20% do valor dado à causa (atualizado). m sendo o caso, arbitro os honorários do(s) advogado(s) nomeado(s) pela OAB em 100% do valor da tabela do convênio, expedindo-se a necessária certidão oportunamente. Junte-se cópia desta sentença nos autos do processo nº1001052-12.2019.8.26.0434. P.R.I.”

Em suas razões recursais, requer a parte apelante, inicialmente, a concessão das benesses da gratuidade da justiça, porque não possuem condições de arcarem com as custas e despesas processuais, sem prejuízo do sustento da família, posto que os de cujus deixaram uma grande dívida e, existem diversos processos em andamento, cujo patrimônio que sobrou está sendo penhorado e adjudicado por credores, quando não leiloados.

No mérito, aduzem, que a decisão combatida não considerou adequadamente todos os elementos necessários para o reconhecimento da posse e destaca ter o magistrado se concentrado, tão somente no fato de que o apelado estava na posse do bem, sem analisar outros aspectos essenciais, como a legitimidade da posse e a presença de atos concretos de posse.

O recurso também traz à baila, o histórico de litígios envolvendo o imóvel, com diversas ações de usucapião entre a família “de Paula” e a parte autora, que culminaram em decisões favoráveis à requerente Maria Vanilde, mas ainda pendentes de recursos. Também questiona a validade das provas colacionadas ao feito, tais como como sua matrícula, os comprovantes de inclusão no INCRA com os devidos pagamentos, os Boletins de Ocorrência lavrados em face da degradação ambiental na área, as decisões judiciais que confirmaram a propriedade do imóvel em questão, o Memorial Descritivo e o Laudo Pericial acerca das Glebas que serviram de fundamento para as referidas decisões, e o pagamento do IPTU, alegando que tais elementos não são suficientes para caracterizar a posse efetiva do apelado, uma vez que a posse deve ser caracterizada por mais do que a simples ocupação. Além disso, o apelante contesta a imposição de honorários advocatícios e das despesas processuais, pedindo a revisão da sentença quanto aos encargos

financeiros.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 1007/1024).

Contrarrazões às fls. 1028/1065.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

Deixo de apreciar o pleito referente à gratuidade da justiça em razão do recolhimento das custas de preparo de apelação.

Com efeito, trata-se, no caso concreto, de usucapião ordinária, e seus pressupostos se encontram ínsitos no artigo 1.242 do Código Civil:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.”

A posse “ad usucapionem” pressupõe que o possuidor tenha permanecido no imóvel, com “*animus domini*”, vale dizer, comportando-se como dono, pelo período relativo à prescrição aquisitiva.

Para que seja reconhecida a usucapião em tais casos, faz-se necessária a posse por pelo menos 10 anos, exercida de forma mansa, pacífica, com *animus domini*, sendo, entretanto, imprescindível para tal posse a **boa-fé, o justo título, a continuidade e a sua não contestação.**

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1242 do Código Civil, exige que a posse se revista do ânimo de dono, ser mansa e pacífica, ressaltando-se que a defesa desta posse em juízo não retira essa característica, desde que mantido o *animus domini*, sendo ainda contínua, sem interrupção e conservada durante todo o período antecedente ao ajuizamento da ação.

O justo título se reveste de algumas características, quais sejam, que seja hábil a transmitir o domínio e a posse sem qualquer vício e a

boa-fé, quando o possuidor não tenha conhecimento de eventual vício da coisa, até o final do decurso do prazo prescricional de aquisição da propriedade. É o caso dos autos.

Logo, se desincumbiu a autora do ônus previsto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, de modo que, demonstraram satisfazer os requisitos do artigo 1242 do CC.

Da prova testemunhal

Por fim, quando a posse é situação de fato, prevalece a prova testemunhal sobre a documental.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. NA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, CABE À PARTE AUTORA PROVAR O EXERCÍCIO DA POSSE MANSA E PACÍFICA, ININTERRUPTA, COM ANIMUS DOMINI E SEM OPOSIÇÃO, PELO PRAZO DE QUINZE ANOS, OU DEZ ANOS, SE O POSSUIDOR HOUVER ESTABELECIDO NO IMÓVEL SUA MORADIA HABITUAL OU HOUVER REALIZADO OBRAS OU SERVIÇOS DE CARÁTER PRODUTIVO. A PROVA TESTEMUNHAL, NAS AÇÕES DE USUCAPIÃO, ASSUME ESPECIAL RELEVÂNCIA NA DEMONSTRAÇÃO DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE CONFORTA O DIREITO PLEITEADO. APELAÇÃO DESPROVIDA.” (Apelação Cível, Nº 50004538120218210043, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 05-07-2024) (g.n).

Em seu depoimento a autora Sra. Maria Vanilde Pimenta Soares, informa:

“ter tido conhecimento que a Sra Almira estava vendendo a área e seu marido adquiriu a área em 2004, e lá mantém 5 ou 6 animais, tendo um caseiro para cuidar, tanto da área como dos animais. A Prefeitura a informou que não pode cortar as árvores do local, somente podendo utilizar para colocar os animais. Seu marido comprou o rancho de frente ao imóvel. Cria o gado desde que entrou, levou

cavalos. Os confrontantes são Valdemir, muito amigo de Denizart. Comprou de dona Almira achando que tinha toda a documentação, ela começou a demorar muito, pediu ao marido para entrar com a ação. Confiou na palavra dela, por ser uma senhora, é esposa do José Vieira, que era o dono, herdeiro de Antonio de Paula Vieira. Não o conheço, e não é confrontante. Meu vizinho é Alexandre e meu irmão e o Sr. Valdinei. Não se lembra quem eram os confrontantes. Sempre limpam e cuidam do terreno, porque as pessoas jogam muito lixo. Ocupa o imóvel sabendo ser área de proteção ambiental, por isso dela cuida. Todas as suas propriedades são compradas de maneira correta, somente esse imóvel que comprou na confiança da palavra da Sra. Almira (fls. 904/905)."

O representante do Espólio de Taufi Pedro, Sr. Tarcísio Nascimento Maniglia, informou que:

"a gleba era separada das outras e área de preservação ambiental e estava cercada até 2018, quando invadiram e tiraram a cerca, a prefeitura denunciou, fizeram a denúncia para a policial ambiental, depois disso, saiu a posse do Taufi em definitivo em segunda instância em 2017, invadiram lá, tiraram a cerca, puseram um cocho e tiraram a cerca de mais de 40 anos. Tem conhecimento que a área era objeto de esbulho, dessa área e das demais. Não soube explicar por que só entrou com a ação reivindicatória um ano e sete meses após. A área pertence à mesma matrícula. Assumiu a inventariança em 2015. Não tem conhecimento que Taufi assinou documentos em favor de Denizart sobre 2 terrenos que ele tinha posse (fls. 904/905)."

A testemunha Sra. Renata Salomão Vieira, foi contraditada e esta foi aceita e foi ouvida como informante do juízo e informou que:

"É filha da Sra Almira e confirma a venda à requerente e suas tias e todas receberam. As terras eram do seu avô. O pai tinha um sítiozinho lá e levava cavalo. O pagamento foi feito e não se lembra a forma. Foi vendida em 2004. Conhece Denizart comprou outra área da família uma faixa quando venderam os lotes, venderam para ele construir. Maria assumiu a área e colocou cerca nova, gado e cavalo. Tem conhecimento que era mata fechada e não tinha como desmatar e na época vendeu para tentar regularizar os outros terrenos e foi barato (fls. 904/905)."

A testemunha Sr. Odair Andrade Junior informou que:

“nasceu e se criou no município de Rifaina, o rancho era da família dos Vieiras e conhece a área porque o Sr. Geraldo de Carvalho, pai de seu patrão, a comprou. Conhece o Denizart porque morava em um rancho lá e ele alugava um também, no ano de 2004. Hoje o Denizart está na área, põe animais lá e queria construir lá. Um caseiro que mora no rancho no qual morou que cuida da área, Denizart comprou. Chegou no rancho em 2002. Nuna viu Almira, Jesus, Maria Aparecida nessa área. Saiu da área em 2010, porque Denizart comprou, sua esposa ficou. Leva sua esposa lá, nunca viu ninguém lá. É nascido em Rifaina e não conhece essas pessoas, só de nome (fls. 904/905).”

A testemunha Sr. Carmo Henrique Pereira foi contraditada e esta foi afastada, foi ouvida mediante compromisso e informou que:

“A área fica ao lado de seu rancho e não possui construção, não pode mexer. Quem cuida é o caseiro do Denizart, que tem uma área no lado de baixo, mexe com cavalo lá e põe comida. A área toda era da família de Paulo Vieira e ficou para os filhos na divisão depois e na esquina ainda é deles. A área é cercada e quem faz a manutenção da cerca é o caseiro do Denizart. Mora lá de 1999/2000. A autora está no local após uns 4/5anos depois. O depoente foi um dos primeiros a morar no local após o Antonio de Paula Vieira, tinha uma parte embaixo que era alugada e depois de um tempo ficou sabendo que Denizart comprou a parte de cima, essa de mata, que não podia mexer e até hoje não tem construção, porque é ambiental. Comprou porque queria construir um prédio ou hotel. Ele começou a mexer no mato e teve problema com a ambiental. Logo depois tinha uma área do lado de baixo e a comprou, que é do seu lado. A segunda área tem construção, uma casa lá. É em frente a área que não pode construir. Essa segunda área foi comprada depois de 2005, não se lembra da data. Foi vendida para o Denizart, onde anteriormente morava Odair. Conheceu o nome de Taufi em 2015 quando foi regularizar a documentação do seu lote, aí ele entrou com uma ação contra a sua pessoa, porque não poderia regularizar a área, foi objeto de processo e provou que é proprietário da área desde 1999, obtendo o ganho da causa (fl. 916).”

Destarte, é possível reconhecer a existência de indícios de que a autora exerce posse sobre o referido bem ao menos desde 2004, embora não tenha estabelecido sua moradia no referido bem, mas cuida da área, a cercou e nela mantém cavalos ou cabeças de gado, de modo apto a autorizar o reconhecimento da usucapião, com fundamento no parágrafo único do artigo 1.242 do CC.

No caso vertente, está comprovado o justo título, pelo Instrumento Particular de Compra e Venda do imóvel em fls. 29/34 e recibo de fls. 35/36, datados de 09.08.2004, quando os herdeiros do Espólio de Antônio de Paula Vieira venderam à requerente Maria Vanilde Pimenta Soares, a área correspondente a 3,1821 alqueires, situada dentro da Gleba 02, da matrícula nº 2259, do Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP.

Anota-se que a referida área foi objeto de ação de reintegração de posse ajuizada por Antonio de Paula Vieira contra Taufi Pedro e sua mulher, conforme V. Acórdão de fls. 25/28, datado de 29.09.1994, a qual foi julgada procedente.

No entanto, não se sabe por qual razão, o Sr. Antonio não a levou a registro, o que demandou, posteriormente ao seu falecimento, o ajuizamento da ação de usucapião ordinária, autos sob nº 003097-26.2007.8.26.0434, para a regularização. Todavia, a demanda foi julgada parcialmente procedente, para reconhecer a usucapião tão somente no que concerne à gleba 4, onde se encontrava situada a residência do falecido Sr. Antônio de Paula Vieira, nos termos da r. sentença de fls. 23/24, datada de 03.11.2014, a qual foi mantida em sede recursal. Contudo, não houve a regularização do registro do imóvel no cartório imobiliário.¹

No entanto, a autora mantém a posse da área que lhe foi alienada, até os dias atuais, a perfazer prazo superior ao previsto em lei para a aquisição da propriedade.

Sobre o tema, já se pronunciou este Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO. Preenchimento dos requisitos necessários, em especial o lapso temporal e o animus

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RI002XJCC0000#?cdDocumento=42>

domini. Aplicação da regra contida no art. 2029 do CC, a excepcionar a regra geral do art. 2028 do mesmo codex. Direito intertemporal. Possibilidade do reconhecimento da usucapião quando o prazo se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC. Sentença reformada, com inversão da sucumbência. RECURSO PROVIDO.” (TJSP. Apelação 294148720038260309/SP 0029414-87.2003.8.26.0309, rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 17/11/2011).

Ademais, o Conselho da Justiça Federal, na V Jornada de Direito Civil, aprovou o Enunciado 497, a saber:

O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.

E nem se diga haver óbice à usucapião porque ajuizada a ação reivindicatória sob n.º 1001052-12.2019.8.26.0434, em 05.07.2019, eis que naquela foi arguida prejudicialidade externa, decorrente do ajuizamento do presente feito, encontrando-se suspensa, no aguardo da resolução desta demanda.

Assim sendo, os elementos probatórios constantes dos autos são suficientes para concluir que a posse da autora em relação ao imóvel usucapiendo é exercida de maneira mansa e pacífica, com ânimo de proprietária, pelo lapso temporal de 20 anos, conforme restou demonstrado pela prova testemunhal colhida.

Portanto, procedem os pedidos formulados na inicial para declarar pertencer à apelada o domínio do imóvel descrito na inicial, servindo a presente decisão como título hábil ao registro da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC. Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos de declaração para este fim (Súmulas n.º 211 do Superior Tribunal de Justiça e n.º 282 do Supremo Tribunal Federal).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Deixo de majorar os honorários advocatícios nos termos art. 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, a favor do patrono da parte autora, eis que já fixados em patamar máximo.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator