



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000143-38.2011.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante JOSÉ AUGUSTO CAVALCANTE MELO, são apelados DOMINGOS SILVA SANTOS e ESTER DE SOUZA OLIVEIRA.

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 0000143-38.2011.8.26.0152

Apelante: José Augusto Cavalcante Melo

Apelados: Domingos Silva Santos e Ester de Souza Oliveira

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Cotia

Magistrado(a): Renata Meirelles Pedreno

Voto nº 6196

APELAÇÃO – Ação de Usucapião Extraordinária – Procedência. – Insurgência de terceiro interessado, sob a alegação que arrematou referido bem que se pretende domínio aquisitivo em 05/11/2009, nos autos da Execução Fiscal nº 0001288-72.1987. Ressalta que penhora foi efetivada em junho de 1990, antes da alegada posse. Afirma que custeia as despesas de IPTU desde arrematação. – Inocorrência. – Laudo técnico que conclui que os autores estão na posse do imóvel há 25 anos, ou seja, desde 1993, de modo que o imóvel fora arrematado em 2009, quando os autores já exerciam a posse pelo bem há pelo menos 16 anos. – Oposição eu surgiu somente após a arrematação e não com a mera penhora do imóvel nos autos da execução fiscal. – Lastreio probatório bem como manifestação favorável do tabelião do CRI local, que demonstram presentes os requisitos a fim de aquisição de usucapião extraordinária pelos autores. – Manutenção da sentença. – Apelo Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ AUGUSTO CAVALCANTE MELO, contra r. sentença de fls. 973/977, que nos autos da ação de usucapião extraordinária movida por ESTER DE SOUZA OLIVIRA e DOMINGOS SILVA SANTOS, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos *in verbis*:

Ante exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais e, com isso, extingo processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para fim de declarar domínio da requerente sobre imóvel descrito na inicial, denominado sítio "Sítio Domingos", localizado na Estrada do Curupira nº 6.330 Bairro Jardim do Museu, Município Comarca de Cotia, inscrito na matrícula sob nº 12.113 do CRI de Cotia.

...

Ante sucumbência, condeno parte ré nas custas despesas processuais e honorários do patrono da autora em 10% sobre valor atualizado da causa.

Embargos de declaração (fls. 984/1036), os quais foram acolhidos sanando a omissão (fls. 1042): *“Acolho os embargos de declaração de fls. para fim de sanar omissão, fim de constar: Ante sucumbência, arcará requerido José Augusto Cavalcanti Melo com as custas, despesas processuais honorários do patrono da autora fixados em 10% sobre valor da causa, pois foi único apresentar resistência na demanda.*

Ante ausência de resistência, deixo de condenar os demais requeridos no ônus da sucumbência.”

Em suas razões (fls. 1054/1063), aduz em apartada síntese que na petição inicial, o apelado (Sr. Domingos) manifesta que a posse inicial através da sua contratação para exercer a função de caseiro, eis que a manifestação da posse descrita não se presta ao fim da prescrição aquisitiva, eis que nasce do contrato de caseiro, não possuindo *animus domini* de tornar-se proprietário.

Em nenhum momento foi demonstrada a intenção do apelante de adquirir a propriedade do imóvel, não houveram melhorias ou qualquer manifestação relacionada a penhora efetuada em data na qual desempenhava papel de caseiro, a visita de oficial de justiça avaliador, a fim de dar andamento ao processo de execução que culminou na arrematação judicial.

Sustenta que a penhora foi gravada na matrícula 12.113 em junho de 1990, muito antes da posse alegada pelo autor. Portanto, a área estava sob a tutela do estado, de modo que, qualquer pessoa que ali ocupasse, não poderia requerer posse mansa e pacífica. Ainda que fosse admitida a posse, o tempo em que permaneceu no imóvel como caseiro fosse não pode ser computado como período prescritivo de fruição da posse. Ou seja, a posse iniciou-se somente após o período que aquele que alega que o contratou como caseiro não retornou, sendo inferior a 15 anos.

Outro ponto que merece destaque foi a visita do oficial

de justiça avaliador, em fase anterior a arrematação, na oportunidade, houve a vista de Oficial de Justiça para proceder a penhora e depois, avaliação, de modo que, naquele instante, a posse deixa de ser mansa e pacífica.

Alega que a arrematação se deu em 2009, dois anos anterior ao pedido de usucapião da área e Embargos de Terceiros apresentado pelo apelado. Com a suspensão da imissão da posse para discutir se a área objeto da ação de usucapião se tratava da mesma área arrematada em leilão judicial, o arrematante, ora apelante, vem custeando todos os impostos, foram pagos ITBI, IPTU e demais despesas como o registro da carta de arrematação na matrícula do imóvel. O imóvel foi devidamente avaliado por oficial de justiça, nos autos do processo executório que culminou na arrematação judicial (processo nº 0001288-72.1987.8.26.0152), na ocasião, aos 24 de maio de 1991, o Sr. Oficial de Justiça constatou que o imóvel estava livre e desimpedido.

Frisa-se que a penhora foi efetuada em junho de 1990, a certidão de avaliação do imóvel, realizada pelo Oficial de Justiça, ocorreu em maio de 1991, o imóvel foi levado a hasta pública em 05 de novembro de 2009, desde então, todos os impostos vêm sendo quitado pelo arrematante. Houveram dezoito a publicações de editais para a ciência da penhora nas seguintes datas: 17/03/1993, 26/08/1993, 13/12/1995, 03/07/1996, 20/03/1997, 25/09/1997, 18/05/1998, 16/04/1999, 23/06/1999, 18/05/2000, 01/02/2001, 03/07/2003, 26/04/2004, 14/08/2006, 31/03/2008 e 26/08/2009.

O leilão judicial ocorrido em 2009, a área foi devidamente penhorada, avaliada, portanto, os ocupantes, ora apelados, tinham conhecimento de que o imóvel estava sob tutela jurisdicional, e ainda assim, foi permitida a procedência da ação, ignorando tais fatos.

**Ofertadas contrarrazões pela CTEEP –
COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA
(fls. 1070/1071).**

**Ofertadas contrarrazões pelos requerentes (fls.
1077/1094).**

Recurso tempestivo e preparado (fls. 1065/1066 e 1110/1111).

É o relatório.

Acerca do instituto da usucapião, cuida-se de forma originária de aquisição de propriedade prevista nos arts. 1238 e seguintes do Código Civil.

Os requisitos da usucapião extraordinária estão previstos no caput do art. 1238 do diploma supracitado e são eles *ad usucapionem*, sendo aquela que se exerce com a intenção de dono (“*cum animo domini*”), havendo de ser também pacífica e ininterrupta e, o tempo, que no caso deve ser de quinze anos contínuos e ininterruptos, sendo desnecessária a presença dos requisitos do justo título e boa-fé para essa modalidade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Volume IV, 25ª edição, Rio de Janeiro, Forense, pp. 137-145).

Insta salientar que determinado prazo pode ser reduzido para 10 (dez) anos caso o possuidor haja estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

De acordo com os fatos, os autores aduzem que em meados de 1992, foram contratados, por meio de contrato verbal, por Dimas Nari Botelho para exercerem função de caseiro. Ocorre que passado um ano da contratação, contratante deixou de frequentar sítio, momento em que, passaram exercer posse como se fossem donos. Em busca de informações, ficaram sabendo que Dimas havia falecido em 1997, contudo imóvel não constou do inventário. Assim, por todo período que se encontram na posse do bem, uso gozo do imóvel, trabalhando na terra dela retirando próprio sustento de seus familiares, sem ser molestados, mantendo propriedade como se deles fosse.

O apelante sustenta que arrematou referido bem que se pretende domínio aquisitivo em 05/11/2009, nos autos da Execução Fiscal nº 0001288-72.1987. Afirma que, no momento da imissão, foi certificado pelo Oficial de Justiça que imóvel estava ocupado pela família do autor. Afirma ser inviável usucapião diante da arrematação, uma vez que nasceu do contrato de caseiro, não

havendo "animus" de tornar-se proprietário. Ressalta que penhora foi efetivada em junho de 1990, antes da alegada posse. Afirma que custeia as despesas de IPTU desde arrematação.

De acordo com laudo técnico (fls. 403/464 – autos físicos e 536/597 - autos digitais), restou a seguinte conclusão:

“Do exposto no corpo do presente Laudo Técnico Pericial, constatou-se que os requerentes ocupam área que desejam usucapir em torno de 25 anos, onde constituíram família, tendo cercado imóvel, construído casas para os seus filhos. Tais fatos foram evidenciados, pela constatação das construções existentes no imóvel, documentos com endereço local que comprovam que eles, autor família utilizam imóvel (contas de luz, carnês Requerimento para Concessão de passe para estudante de uma das filhas do casal, informação da vizinhança na pessoa do Sr. Alcy de Barros Rondon. Quanto plantação alegada pelo autor Domingos não foi observado, tendo-se constatada apenas plantação de bananeiras no local.”

O móvel foi arrematado em 2009, portanto, quando os autores já exerciam posse do bem há pelo menos 16 anos.

Ainda, conforme observado em sentença, a oposição à posse dos autores ocorreu apenas após arrematação do bem e não com mera penhora do imóvel nos autos da execução fiscal, uma vez que tal ato, por si só, sequer chegou ao conhecimento dos ocupantes para descaracterizar sua posse mansa pacífica -, que, portanto, assim seguiu pelo prazo necessário para declaração do domínio.

Desta forma em decorrência da lastreio probatório, bem como à manifestação favorável do tabelião do CRI local, restou evidenciado presentes os requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária.

Por isso, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, o qual estabelece:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo do autor. Majoro os honorários sucumbenciais de 10% para 15% sobre o valor da causa. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator