



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001255-18.2023.8.26.0180, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que é parte recorrente Thais Helena Vergueiro Costa, Zohrab Asdourian, Plínio Marcelo Florence Fernandes, Maria Amélia Asdourian, é a parte recorrida Nome da Parte Passiva Seleccionada Não informado.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23984

Apelação nº: 1001255-18.2023.8.26.0180

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Espírito Santo do Pinhal

Foro de origem: Foro de Espírito Santo do Pinhal

Vara de origem: 2ª Vara

Juiz(a) de origem: Alexandre Augusto Bettencourt Pitorri

Recorrente: Thais Helena Vergueiro Costa, Zohrab Asdourian, Plínio Marcelo

Florence Fernandes, Maria Amélia Asdourian

Recorrido(a): Nome da Parte Passiva Seleccionada Não informado

APELAÇÃO. Usucapião. Descabimento. Demonstração dos requisitos prejudicada. Precariedade instrutória verificada na origem e ratificada em sede recursal. Observância ao lapso temporal mínimo e respectivo *animus domini* não comprovados. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 499/504, que julgou improcedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na declaração de domínio (usucapião) sobre área supostamente ocupada mediante o preenchimento dos requisitos legais.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a o pedido inicial.
Declaro extinto o processo com fundamento no art. 487, inciso

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I, do Código de Processo Civil. Deixo de fixar sucumbência por não ter havido lide. Oportunamente, nada sendo requerido, arquivem-se com as cautelas de praxe. P.I.C".

Embargos rejeitados em fls. 725/726.

No presente instante, inconformada, a parte recorrente defende que: i) foram cumpridos os requisitos da posse mansa, pacífica, ininterrupta e exclusiva, sem qualquer oposição, constrangimento, impugnação, contestação, turbação ou moléstia; ii) seu pedido de oitiva testemunhal foi ignorado (CERCEAMENTO DE DEFESA – Preliminar); iii) a alegação de que a posse anterior 2022 não teria sido suficiente demonstrada, o imóvel foi adquirido pelos antecessores da posse por escritura publica que é um documento que representa a declaração de vontade de uma pessoa ou o negócio de várias pessoas ou empresas; iv) a escritura pública notarial tem a maior força probante do direito brasileiro; v) declarações de ITR e licenças da CETESB comprovam seu direito; vi) foram apresentadas várias notas fiscais de comercialização de areia grossa em nome da empresa do antecessor da posse, e em nome da empresa dos apelantes, demonstrando novamente o caráter contínuo, manso e pacífico; vii) no que tange o decurso do tempo, no presente caso foi acionado as figuras da accessio e da successio possessionis, invocando a seu favor a prescrição aquisitiva aplicada na regra do artigo 1.243 do Código Civil.

Recurso tempestivo e com preparo complementado antes da subida dos autos a esta instância recursal (fls. 729 e seguintes).

Ausente oferta de contrarrazões.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

A "preliminar" de CERCEAMENTO DE DEFESA confunde-se com o mérito e será sob tal invólucro analisada.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada:

"Todavia, o exame das provas constantes nos autos revela que a parte autora comprovou os requisitos necessários à configuração da usucapião, pois não demonstrada adequadamente a posse “ad usucapionem” do imóvel. **Instruindo a petição inicial foi juntada tão-só a declaração de ITR do ano de 2022, não**

tendo sido juntado nenhum outro documento (para além do instrumento particular de compra e venda de fls. 51/54) apto a demonstrar a posse sobre o bem. Ainda que se aplique o instituto da “accessio possessionis” para que os requerentes adicionem seu tempo de posse à de seus antecessores, não haverá alteração de tal quadro. Isto porque, mesmo após determinação judicial instando-os a apresentar outras provas do exercício da posse, foram juntadas apenas outras declarações de ITR em nome do promitente-vendedor, desde o ano de 2014 até 2023 (fls. 430/470), mas sem comprovantes de seu respectivo pagamento, bem como algumas notas fiscais de venda de bens, todas elas apenas de venda de “areia grossa”, e todas apenas dos anos de 2022 a 2024. Por outro lado, o compromisso particular de compra e venda a partir do qual os autores se tornaram promitentes-compradores foi celebrado em 24/06/2022, tendo sido esta ação proposta em 06/06/2023, ou seja, menos de um ano depois do ajuste, situação bastante inusual, que recomenda cautela redobrada na apreciação do mérito. Isto porque o cenário usualmente verificado em ações de usucapião é aquele no qual os autores já têm posse do imóvel há muitos anos muitas vezes décadas , e propõem ação judicial apenas para regularizar uma situação de fato já consolidada há muito tempo; aliás, essa, na verdade, é justamente uma das finalidades do instituto da prescrição aquisitiva. É por isso que, tendo os requerentes firmado o instrumento contratual em data recentíssima e não tendo trazido aos autos elementos robustos indicando sua posse efetiva (ou de seus antecessores) sobre o imóvel, não se mostra possível a procedência do pedido. Deverão os autores aguardar o decurso do prazo prescricional aquisitivo, amealhando provas

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

robustas de sua posse sobre o bem, para então ingressar novamente com ação judicial se for o caso".

Em complemento à fundamentação vale asseverar que a mesma precariedade instrutória que motivou a prolação da sentença de improcedência em primeira instância **pôde ser verificada na presente sede.**

Em seu recurso, mediante, argumentos repetitivos, literalmente abstraiu a parte recorrente do ônus da prova à demonstração de seu suposto bom direito, relegando a potencial prova oral, sequer deferida, a esta consecução (em matéria notadamente de índole documental a ser suprida com documentos, notas, recibos, certidões, etc DESDE A PETIÇÃO INICIAL – Art. 434 do CPC).

Juntada última que não foi cumprida A CONTENTO, **nem mesmo após instada a parte requerente pela instância *a quo***, tanto menos após a interposição recursal direcionada a este colegiado (de pronto rechaçada a prejudicial de cerceamento ventilada).

A este respeito, bem pontuou a cautelosa origem que:

"...mesmo após determinação judicial instando-os a apresentar outras provas do exercício da posse, foram juntadas apenas outras declarações de ITR em nome do promitente-vendedor, desde o ano de 2014 até 2023 (fls. 430/470), mas sem comprovantes de seu respectivo pagamento, bem como algumas

notas fiscais de venda de bens, todas elas apenas de venda de “areia grossa”, e todas apenas dos anos de 2022 a 2024. Por outro lado, o compromisso particular de compra e venda a partir do qual os autores se tornaram promitentes-compradores foi celebrado em 24/06/2022, tendo sido esta ação proposta em 06/06/2023, ou seja, menos de um ano depois do ajuste, situação bastante inusual, que recomenda cautela redobrada na apreciação do mérito”.

Em suma, as provas dos autos (e a reflexa ausência das que deveriam instruir o feito) são insuficientes à demonstração do suposto bom direito da parte recorrente, seja em virtude da escassa documentação ofertada, seja em razão da **proximidade temporal dos instrumentos de aquisição/transferência ao ajuizamento da presente ação (em panorama que muito escapa do habitualmente trazido a esta Corte Bandeirante – Mesmo quando apegado o intérprete a *accessio temporis* – Frise-se).**

Repertório de argumentos que explica a precaução referendada por sentença e transparece que o período mínimo exigido por lei para a consecução da modalidade de usucapião pretendida não foi "AINDA" atendido.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

Nada a retocar quanto a sucumbência, em razão da não constatada resistência.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)