



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000414205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000124-79.2015.8.26.0091, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes JOSÉ ANTONIO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e NEIDE VELOSO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ITAQUAREIA INDÚSTRIA EXTRATIVA DE MINÉRIOS LTDA. e PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 0000124-79.2015.8.26.0091

Apelantes: José Antonio dos Santos e Neide Veloso dos Santos

Apelados: Itaquareia Indústria Extrativa de Minérios Ltda. e Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

(Voto n° 44,415)

EMENTA: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS QUE COMPROVAM POSSE MANSA, PACÍFICA, CONTÍNUA, DE BOA FÉ E PELO PRAZO DE 15 ANOS, IMPERIOSO O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO SOBRE O BEM – RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 454/457, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido formulado na ação de usucapião ajuizada pelos apelantes, e, os condenou nas despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.

Irresignados, pugnam os recorrentes pleiteando a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que estão na posse do imóvel *sub judice* há mais de 15 anos, com ânimo de donos, tendo comprovado o preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da aquisição originária do bem pela usucapião. Por isso, insistem pela procedência do pedido (fls. 468/474).

Contrarrazões às fls. 480/486.

O recurso foi regularmente processado e recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Por meio do acórdão de fls. 555/563, esta Corte acolheu a pretensão recursal dos autores e lhes reconheceu o domínio do imóvel *sub judice*.

O Município de Mogi das Cruzes opôs embargos de declaração às fls. 604/605, que foram acolhidos para o fim de anular o julgamento anteriormente proferido, porquanto não havia sido apreciado o pedido feito pelo Município à perita judicial para que esclarecesse e retificasse o memorial descritivo de acordo com as larguras da via e do passeio público (fls. 623/625).

Os embargos de declaração opostos pela ré "Itaquareia" às fls. 565/581 tiveram o julgamento prejudicado em razão do reconhecimento da nulidade do acórdão anteriormente proferido (fls. 636/637).

Às fls. 652/665 e 742/745 foram juntados aos autos os esclarecimentos e memorial descritivo elaborados pela perita judicial.

As partes interessadas se manifestaram às fls. 666/672, 673/702 e 727/739.

É o relatório.

1.- DOS FATOS - Os apelantes pretendem usucapir o imóvel descrito na inicial, sob o fundamento de que, desde 1º de dezembro de 1988, sua família está na posse do bem, com ânimo de dona, de forma mansa e pacífica. Alegam que, no local, edificaram uma casa onde residem e desenvolvem atividade rurícola, que é sua fonte de subsistência, tudo a justificar a propositura da presente ação para o fim de reconhecer-lhes o domínio sobre o bem.

O feito se desenvolveu regularmente, tendo sido citada a empresa proprietária, além de terem sido intimadas as Fazendas Públicas.

A empresa ré apresentou contestação impugnando a pretensão inicial.

Finda a instrução probatória, o MM. Juiz singular houve por bem julgar improcedente o pedido inicial.

2.- DO DIREITO - Em que pesem os motivos que levaram à improcedência do pedido, depreende-se dos autos que os autores comprovaram, à saciedade, os fundamentos que dão respaldo à sua pretensão inaugural.

Em 17 de maio de 2004, os autores celebraram contrato de doação com o pai do autor, Antônio Camilo dos Santos, e, desde então, alegam estar na posse direta do imóvel.

Da análise dos documentos que instruem a inicial, verifica-se que, em 3 de setembro de 1999, foi elaborado memorial descritivo em nome do autor, indicando que, nessa época, já estava na posse do bem (fls. 24/53).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Os autores também juntaram aos autos contas de luz, IPTU e correspondências datadas dessa época, numa demonstração verossímil de que residem de forma contínua no imóvel pelo período declinado na exordial.

De acordo com a prova pericial, as construções existentes no terreno foram edificadas pelo genitor do autor e, atualmente, a família reside no imóvel, além de manter culturas de época, como mandioca, cana de açúcar, jiló e outros legumes. No local, os autores também mantêm um pequeno comércio e todos os vizinhos ouvidos pela expert confirmaram a posse da família do autor José Claudio há mais de 30 anos (fls. 320/361).

Posteriormente, na audiência de conciliação, instrução e julgamento realizada em 28 de junho de 2017, as testemunhas ouvidas em juízo confirmaram que eles residem no imóvel, exercendo sobre ele posse mansa, pacífica, duradoura e com ânimo de donos há mais de 20 anos.

Nesta sede recursal, o Município de Mogi das Cruzes alegou que, atualmente, inexistem projetos urbanísticos de regularização concluídos e, por isso, não há que se falar em existência de vias públicas no local (fls. 673/677).

A perita judicial ainda esclareceu que os autores ocupam toda área já apontada e vistoriada, inclusive murada, tendo apresentado nova planta e memorial descritivo conforme solicitação da Prefeitura Municipal para o fim de adequação ao processo de regularização fundiária.

Feitas essas considerações, e ainda levando em conta que a defesa da empresa ré não teve o condão de infirmar as alegações iniciais, forçoso é convir que restaram demonstrados o *animus domini* e o *accessio temporis* necessários à espécie de usucapião pretendida.

Assim, preenchidos todos os requisitos legais - posse mansa, contínua, de boa fé, com ânimo de dono e pelo prazo superior a 15 anos-, e considerando que a finalidade do instituto da usucapião, desde quando surgiu no direito romano, é "proteger a posse de adquirente imperfeito que recebera a coisa sem as solenidades necessárias" (Arnoldo Wald, *Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas*, Sugestões Literárias S/A, 2ª edição, São Paulo, 1970), imperioso reconhecer que a procedência do pedido com as observações técnicas feitas pela perita do juízo é medida de rigor.

3.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do acolhimento da pretensão recursal, ficam invertidos os ônus da sucumbência, devendo os honorários do advogado dos autores ser fixados em 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

4.-CONCLUSÃO - Daí por que se dá provimento ao recurso para o fim de declarar o domínio dos apelantes sobre o imóvel *sub judice*, com observações.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica