



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006248-69.2017.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante APARECIDO LUIZ PELÓGIA, são apelados DEBORA DE JESUS CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA) e WANDERLEY DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.103

Apelação Cível: 1006248-69.2017.8.26.0292

Apelante : Aparecido Luiz Pelógia

Apelada : Debora de Jesus Cardoso.

Apelado : Wanderley de Souza

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de Jacareí

Juiz sentenciante: Dr(a). Ana Paula de Queiroz Aranha

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. ACORDO SOBRE A METRAGEM DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. **I. Caso em Exame** 1. Apelação interposta contra sentença de procedência em Ação de Usucapião Ordinária declarando o domínio de imóvel urbano em Jacareí. **II. Questão em Discussão** 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de homologação de acordo entre um confrontante e os autores quanto à metragem do imóvel objeto da ação de usucapião. **III. Razões de Decidir** 3. A usucapião ordinária foi reconhecida, preenchendo os requisitos do artigo 1.242 do Código Civil. 4. O laudo pericial atestou a divergência de metragem. 5. O acordo entre as partes somente ajusta a metragem do imóvel, respeitando o direito à usucapião e evitando nova demanda judicial. **IV. Dispositivo e Tese** 6. Recurso provido para determinar que a área a ser usucapida corresponde a 774,59 m², conforme memorial descritivo realizado e objeto de acordo entre as partes. Tese de julgamento: 1. A usucapião pode ser reconhecida com ajuste de metragem por acordo entre as partes. 2. O acordo respeita os requisitos legais e evita litígios futuros. **Legislação Citada:** Código Civil, art. 1.242 e Lei 6015/73, art. 216-A **Jurisprudência Citada:** TJSP, Apelação Cível 1001385-33.2019.8.26.0120, Rel. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 20.05.2024. TJSP, Embargos de Declaração Cível 1048967-94.2016.8.26.0100, Rel. Wilson Lisboa Ribeiro, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 22.04.2024. TJSP, Apelação Cível 1000884-41.2016.8.26.0102, Rel. Márcio Boscaro, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 24.09.2024.

Trata-se de apelação interposta por APARECIDO LUIZ PELÓGIA contra a sentença de procedência proferida nos autos da Ação de Usucapião Ordinária que lhe move DÉBORA DE JESUS CARDOSO DE SOUZA e WANDERLEY DE SOUZA.

Ao relatório da sentença de fls. 582/589 acrescento que o pedido foi julgado procedente para declarar a favor dos autores Débora de Jesus Cardoso de Souza e Wanderley de Souza o domínio do imóvel constituído por um terreno urbano situado na Rua de Acesso Projetada nº450, contendo área de superfície de 769,19 m² na Comarca de Jacareí, com as características e confrontações conforme descrito no memorial descritivo de fls. 21 e na planta de fls. 22 e improcedente o pedido contraposto formulado por Aparecido Luiz Pelógia. Condenou ainda os contestantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Insurge-se APARECIDO LUIZ PELÓGIA (fls. 592/607) afirmando que a sentença proferida não respeitou acordo celebrado entre as partes que reconheceu que, da área discutida uma parte está invadindo a sua área em aproximadamente 314 m². Esse acordo mantém a área usucapida dos autores e ajusta apenas os limites corretamente. A manutenção da descrição original do imóvel viola o princípio da função social da propriedade e infringe o princípio da instrumentalidade das formas e da autocomposição, requerendo assim a reforma da sentença apenas para constar como área de superfície a metragem de 774,59m² ou subsidiariamente a homologação do acordo formulado entre as partes.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 614/619), subiram os autos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

O parecer do Ministério Público em 2ª Instância está juntado nas fls. 630/633.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

A matéria devolvida a este Tribunal cinge-se a verificar a possibilidade de, em ação de usucapião, haver a homologação de acordo entre um dos confrontantes e os autores quanto a metragem do imóvel objeto da ação.

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião “é a aquisição do domínio pela posse prolongada” (*in BEVILACQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168*). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais. Nesse sentido, a ação de usucapião não depende da regularidade administrativa ou da anuência de terceiros, bastando que sejam preenchidos os requisitos previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244.

Os requisitos da usucapião ordinária estão previstos 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.

Logo, para se caracterizar a usucapião ordinária, devem coexistir os elementos tempo, posse, justo título e boa-fé.

No caso dos autos, os autores demonstraram o preenchimento destes requisitos, que reconhecidos na sentença, restaram irrecorridos. A usucapião ordinária realmente se materializou.

Apenas o confrontante APARECIDO LUIZ PELÓGIA se opôs não ao pedido principal que é a usucapião, mas quanto a metragem do imóvel em litígio. E isto porque alega que a metragem descrita na inicial “invade” a sua parte.

O laudo produzido pelo perito nomeado (fls. 398/418) apresentou na conclusão:

5.1. O IMÓVEL USUCAPIENDO CONFERE COM O
LEVANTAMENTO E MEMORIAL DESCRITIVO

INSERIDO NA INICIAL DE FLS. 12-23 (Ver Item 2.2-Vistoria, Item 3 e Item 4.2).

5.2. A CONTESTAÇÃO DO CONFRONTANTE PELO LADO ESQUERDO – APARECIDO LUIZ PELOGIA PROCEDE, A BENFEITORIA EXISTENTE NA DIVISA ENTRE O IMÓVEL USUCAPIENDO E A PROPRIEDADE DO REQUERIDO/CONTESTANTE ESTÁ COM O ALINHAMENTO INCORRETO, ADENTRANDO EM SEU QUINHÃO. (VER ITEM 3, ITEM 4.2 E ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – FOTOS 5 E 6) grifei

Diante dessa conclusão, os autores e o confrontante Aparecido (ora apelante), compuseram-se amigavelmente para acordar na mudança das divisas de suas propriedades, conforme termo juntado nas fls. 456/459 e com novo memorial descritivo juntado nas fls. 460/461, acordando que o novo perímetro encerra uma área de 774,59 m². **A diferença de metragem apurada foi de 5,4 m².**

O acordo foi assinado pelas partes, por seus advogados e anuentes, e levado ao conhecimento do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca para verificação e esclarecimentos o qual não se opôs ao novo laudo e informou estar este em consonância com o Provimento CG nº 58/89 (fls. 470).

Tramitaram os autos sem qualquer oposição ao acordo juntado.

Em que pese o entendimento do Juízo de origem quanto a natureza *erga omnes* do instituto e o interesse social envolvido na questão, o acordo realizado entre as partes apenas quanto a metragem do imóvel em litígio não afronta os requisitos básicos para o reconhecimento da usucapião, a o contrário, **é o reconhecimento e adequação da metragem à realidade apurada na constatação in loco**, pois nesse sentido o perito judicial nomeado também reconheceu a “invasão” de metragem na área do confrontante.

Além do que, o direito a usucapião pode ser reconhecido via esfera administrativa, nos termos do artigo 216-A da Lei 6015/73, o que demonstra nestes autos que não há de fato impedimento para que as partes cheguem a acordo, tanto que o direito a usucapião foi respeitado e **reconhecido** no acordo, mas tão somente quanto a metragem envolvida, o que inclusive evitará nova demanda judicial, para discutir os limites da área.

Frise-se novamente: as partes envolvidas são maiores, capazes, foram devidamente assistidas por seus advogados, há anuência das partes, nos autos não houve qualquer oposição quanto ao acordo juntado, o direito envolvido é de cunho patrimonial disponível, enfim, não paira qualquer óbice ao reconhecimento do acordo quanto a metragem envolvida.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Ação de usucapião. Homologação de acordo extrajudicial realizado entre as partes. Insurgência dos advogados do autor, pois não participaram da confecção da minuta. Inadmissibilidade. Transação realizada entre pessoas capazes e que versa sobre direito disponível. Precedentes. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001385-33.2019.8.26.0120; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cândido Mota - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/05/2024; Data de Registro: 20/05/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Usucapião. Insurgência quanto ao decreto de procedência. Notícia da celebração de acordo. Direito dispositivo, objeto de lícita avença a conferir estabilidade à situação outrora havida por írrita. AVENÇA HOMOLOGADA. (TJSP; Embargos de Declaração Cível

1048967-94.2016.8.26.0100; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor. Alegação de posse contínua, mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo, com animus domini, há mais de dezesseis anos. Incidência do prazo previsto no caput do artigo 1.238 do Código Civil. Elementos dos autos que comprovam o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais para aquisição do bem imóvel por usucapião extraordinária, porém não nos limites pleiteados na inicial, mas, sim, naqueles indicados no laudo pericial. Perito que aponta a efetiva ocupação do autor sobre uma área de 15.226,923 m², e não de 23.875,5265 m², como apontado na inicial. Pretensão do autor ao acréscimo de área que se mostra descabida. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000884-41.2016.8.26.0102; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cachoeira Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024)

A possibilidade de reconhecimento, no dispositivo da sentença, da metragem real que corresponde a área usucapida é aplicação do princípio da celeridade e economia processual e atende ao final a função social da propriedade.

Nesse passo, entendo de rigor o provimento do recurso para que no dispositivo da sentença conste que a metragem correta a ser objeto de registro no Cartório competente seja aquela apurada no memorial descritivo de fls. 460/461 e

objeto de acordo entre as partes (fls.456/459): **774,59m²**.

Por derradeiro, para fins de artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para fixar que área a ser usucapida corresponde a **774,59m²**, conforme exposto no corpo desta decisão, mantida a r. sentença em todos os seus demais termos.

Deixo de majorar honorários de sucumbência, na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059 do STJ.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora