



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448874

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0021795-05.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLEUNILDA BOMFIM PRIMO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceram os Drs. Artur Rabelo Resende e Thais Malina.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 0021795-05.2013.8.26.0100

Apelante: Cleunilda Bomfim Primo

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Anesio Barbosa, Juan Jaumandreu Sabrita, Renata Luiza Viñuales de Moraes, Roberto Luiz Viñuales de Moraes II e Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): FERNANDA PEREZ JACOMINI

Voto nº 6314

APELAÇÃO – USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL – Sentença de improcedência – Insurgência da parte recorrente – Manutenção da gratuidade de justiça deferida em primeiro grau, ante a ausência de elementos objetivos que infirmem a presunção de hipossuficiência – Alegação de cerceamento de defesa afastada – Indeferimento da produção de prova oral devidamente fundamentado – Requisitos da usucapião especial rural não demonstrados – Posse mansa, pacífica e ininterrupta não comprovada – Ausência de documentos que vinculem a apelante ao imóvel usucapiendo no período alegado – Alegação de residência desde 1996 destituída de provas materiais – Laudo pericial que confirma a existência de fornecimento de energia elétrica e CEP no local, afastando a justificativa para ausência de documentos – Destinação produtiva da terra não comprovada – Existência de empresas em nome da apelante no ramo da construção civil, atividade incompatível com a exploração rural exigida pelo instituto – Inexistência de provas mínimas de moradia habitual – Apelante que figura como ré em diversas ações possessórias no mesmo período em que alega posse exclusiva e ininterrupta sobre o imóvel – Impossibilidade de aplicação de outras modalidades de usucapião diante da ausência de posse qualificada pelo prazo exigido em lei – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de ação de usucapião especial rural, ajuizada por Cleunilda Bonfim Primo, visando o reconhecimento da propriedade de imóvel situado na Rua Acesso à Estrada W, nº 35, lote 428, José Bonifácio, São Paulo, sob

alegação de que exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta desde o ano de 1996, utilizando a terra para moradia e produção agrícola, nos termos do artigo 1.239 do Código Civil.

O pedido foi contestado por Roberto Luiz Vinuales de Moraes II e pelo Espólio de Juan Jaumandreu Sabriá, que alegam, em síntese, que a autora não preenche os requisitos da usucapião especial rural, pois: (i) há indícios de que ela não exerce posse qualificada com *animus domini*; (ii) existem diversas ações possessórias contra ela, o que demonstra ausência de posse mansa e pacífica; (iii) não há comprovação inequívoca de que a área seja utilizada para moradia ou exploração produtiva da terra; e (iv) há inconsistências quanto à metragem do imóvel e aos documentos apresentados.

A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, sob fundamento de que não foram demonstrados os requisitos exigidos para a modalidade de usucapião pleiteada, especialmente no que tange à posse contínua e qualificada, bem como à destinação do imóvel para moradia e atividade produtiva. O juízo também considerou que a prova documental apresentada era insuficiente, sendo essencial a comprovação robusta dos fatos alegados, o que não foi alcançado nos autos.

Inconformada, a autora interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese: (i) o cerceamento de defesa, diante do indeferimento da prova oral; (ii) a valoração inadequada do laudo pericial, que, segundo a recorrente, comprovaria a posse qualificada e a exploração do imóvel; (iii) o preenchimento dos requisitos da usucapião, tendo em vista que reside no local desde 1996, utilizando a terra para subsistência própria e de sua família.

Em contrarrazões, os apelados impugnam a gratuidade concedida e pugnam pela manutenção da sentença, reiterando os argumentos de contestação e apontando que a autora possui histórico de invasão de terras, com múltiplas ações possessórias em andamento, e que a posse alegada não se enquadra nos requisitos legais da usucapião especial rural.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia posta nos autos reside na possibilidade de reconhecimento da usucapião especial rural pela apelante, que alega ter exercido posse ininterrupta, mansa e pacífica do imóvel usucapiendo desde 1996, utilizando-o para moradia e produção agrícola.

Inicialmente, a parte recorrida impugna a gratuidade da justiça concedida à autora. No entanto, razão não lhe assiste.

Isso porque, para a concessão do benefício, o juízo de origem analisou declaração de imposto de renda e outros documentos apresentados pela apelante, os quais demonstravam sua insuficiência financeira. Com base nesses elementos objetivos a gratuidade foi deferida, em conformidade com o artigo 99, § 2º, do Código de Processo Civil.

No caso, a parte apelada, que ora impugna o benefício, não trouxe aos autos qualquer prova concreta capaz de infirmar tal conclusão, limitando-se a alegações genéricas sobre a suposta condição financeira da apelante.

Conforme consolidado no ordenamento jurídico, a presunção relativa da hipossuficiência somente pode ser afastada mediante a apresentação de elementos objetivos que demonstrem a capacidade financeira da parte, ônus que recai sobre quem impugna o benefício. Diante da ausência de tais provas, mantenho a gratuidade concedida à recorrente.

Ato contínuo, a apelante sustenta a nulidade da sentença, sob o argumento de cerceamento de defesa, devido ao indeferimento da produção de prova oral, consistente no depoimento pessoal e na oitiva de testemunhas.

Contudo, conforme o artigo 370 do CPC, a instrução probatória é dirigida pelo magistrado, a quem cabe, inclusive de ofício, determinar as provas necessárias à formação do seu convencimento, bem como indeferir

aquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias.

No caso concreto, os autos encontram-se amplamente instruídos com provas documentais suficientes para a formação do convencimento judicial. A decisão que indeferiu a produção de prova oral foi devidamente fundamentada pelo juízo de origem.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando as provas requeridas são desnecessárias. Destaco os seguintes precedentes:

“O magistrado é o destinatário final das provas produzidas no processo, cabendo-lhe, até mesmo de ofício, determinar aquelas que entender necessárias, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias” (AgInt no AREsp nº 1.249.098/SP, Rel. Min. Ricardo Cueva, 3ª Turma, j. 19/6/2018).

“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo” (AgInt no AREsp nº 814.657/SC, Relª. Minª. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 6/10/2016).

Portanto, afasto a preliminar de cerceamento de defesa, uma vez que o processo estava devidamente instruído e maduro para julgamento.

Superada a análise das questões preliminares, passo a examinar o mérito do recurso de apelação.

A usucapião especial rural está prevista no artigo 191 da Constituição Federal e no artigo 1.239 do Código Civil, sendo um instituto jurídico voltado à regularização fundiária e à promoção da função social da propriedade rural.

De acordo com os referidos dispositivos, para que se configure essa modalidade de usucapião, é necessária a comprovação cumulativa dos seguintes requisitos:

Posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de cinco

anos;

Exercício da posse com animus domini (intenção de dono);

Área rural não superior a 50 hectares;

Exploração produtiva da terra pelo possuidor ou sua família;

Utilização do imóvel como moradia habitual;

Inexistência de outro imóvel em nome do usucapiente.

A doutrina reforça a necessidade do cumprimento de todos esses requisitos, como ensinam N. Nery Júnior e R. M. de Andrade Nery:

"A usucapião especial rural tem como pressupostos, para além da posse ad usucapionem pelo período de cinco anos, a moradia dos requerentes no local, o limite espacial da área, a circunstância de haverem tornado produtivo o imóvel, e bem, a inexistência de outras propriedades em nome dos beneficiários." (Código Civil Comentado, 5ª Ed., São Paulo, RT, 2007, p. 860).

No presente caso, a sentença recorrida não merece reparos, pois a apelante não conseguiu demonstrar o preenchimento dos requisitos necessários à configuração da usucapião especial rural.

A autora alega residir no imóvel desde 1996, porém, não há qualquer indício material que comprove o início da posse nesta data ou sua permanência ao longo dos anos.

Mesmo considerando essa data como marco inicial, já se passaram quase 30 anos, sendo pouco crível que, durante esse longo período, a apelante não tenha obtido um mínimo de documentos vinculando-a ao imóvel, como contas de consumo, correspondências ou registros fiscais.

Ademais, a escusa de que o imóvel não possui CEP e eletricidade não se sustenta, pois o laudo pericial confirmou a existência de fornecimento de energia elétrica, linha telefônica e CEP ativo no local (08260-280).

Dessa forma, não há justificativa plausível para a ausência de documentos comprobatórios da posse.

Outro requisito essencial da usucapião especial rural é a exploração produtiva da terra.

No entanto, a apelante não comprovou que desenvolve qualquer atividade rural no imóvel. Ao contrário, consta nos autos que ela possui duas empresas ativas há mais de 15 anos, ambas voltadas para a construção de edifícios, atividade completamente diversa da produção agrícola exigida pela legislação.

Além disso, não há qualquer prova de que essas empresas operem no imóvel usucapiendo, reforçando a ausência de destinação produtiva do bem.

Nesse contexto, o entendimento consolidado desta Câmara é no sentido de não reconhecer a usucapião especial rural em situações análogas, conforme precedente abaixo:

“USUCAPIÃO. ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. INOCORRÊNCIA. PROVA QUE DEMONSTRA O EXERCÍCIO DA POSSE A MERO TÍTULO PRECÁRIO E SEM 'ANIMUS DOMINI'. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE AO BEM TENHA SIDO DADA DESTINAÇÃO PRODUTIVA. REQUERENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUI O IMÓVEL COM “ANIMUS DOMINI”. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 1028464-11.2018.8.26.0576; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/02/2025).

Ainda, para configuração da usucapião especial rural é necessário que o possuidor resida de forma permanente no imóvel usucapiendo e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Contudo, além da inexistência de provas concretas de residência habitual no imóvel, a apelante figura como ré em diversas ações possessórias, dentre elas reintegração e manutenção de posse, o que evidencia que ela mantém disputas simultâneas sobre diferentes imóveis, em momentos coincidentes com o período da suposta posse *usucapionem*.

Tais ações encontram-se registradas nos processos 1004939-63.2015.8.26.0007, 0021018-08.2013.8.26.0007, 0034030-26.2012.8.26.0007 e 01005248-27.2006.8.26.0007, o que demonstra que a apelante ocupava outros imóveis no período em que afirma exercer posse ininterrupta no imóvel usucapiendo.

Dessa forma, não há como reconhecer a posse qualificada exigida pela usucapião especial rural, pois, simultaneamente ao período em que alega residir e explorar produtivamente o imóvel, a apelante enfrentava litígios por posse em outras localidades, sob acusações de esbulho e turbação.

Esse contexto fragiliza ainda mais a tese da apelante, pois, como bem pontuado pelo ilustre jurista Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra "*Tratado de Usucapião*", a moradia no local usucapiendo é essencial:

"Mesmo que exista produtividade, tem o possuidor de residir no imóvel usucapiendo; não basta que esteja presente diariamente e que nele labute arduamente. (...). A moradia no local teve em conta a fiscalização e pronta assistência do possuidor, dificultando a produtividade, caso permanecesse aquele por algum tempo em outro local. (...). A ideia de fixação do rurícola no campo, no entanto, foi fundamental para que assim dispusesse o legislador."

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência desta Câmara:

"USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL Sentença que julgou improcedente o pedido dos autores de usucapião, sob fundamento de falta de comprovação dos requisitos, sobretudo da posse, pelo tempo necessário Irresignação dos autores Não acolhimento Falta de comprovação dos requisitos autorizadores à usucapião rural Falta de comprovação de que o imóvel usucapiendo serve de moradia habitual e da posse pelo tempo necessário - Sentença mantida Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível nº 0002546-85.2009.8.26.0172; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/08/2024).

"APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. FALTA DE REQUISITO ESSENCIAL. INEXISTÊNCIA DE MORADIA NO IMÓVEL USUCAPIENDO POR CINCO ANOS ININTERRUPTOS. ALTERAÇÃO DA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MODALIDADE DE USUCAPIÃO EM SEDE RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO AO PEDIDO. ART. 492 DO CPC. PRECEDENTES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Para a declaração de usucapião especial rural é indispensável, entre outros requisitos, que a parte autora tenha morado na área usucapienda durante todo o lapso da prescrição aquisitiva de cinco anos, além de tê-la tornado produtiva por seu trabalho ou de sua família. 2. A declaração da prescrição aquisitiva requer prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração. Vedação da alteração da causa de pedir após a estabilização da demanda. Precedentes.” (TJSP; Apelação Cível nº 0028860-46.2010.8.26.0071; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/03/2022).

“USUCAPIÃO. ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. INOCORRÊNCIA. PROVA QUE DEMONSTRA O EXERCÍCIO DA POSSE A MERO TÍTULO PRECÁRIO E SEM 'ANIMUS DOMINI'. DEMANDANTE QUE NÃO COMPROVOU A AQUISIÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O BEM. CASO TÍPICO DE INVASÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE “AD USUCAPIONEM” DA AUTORA SOBRE O IMÓVEL. UTILIZAÇÃO LONGEVA DO IMÓVEL PELA APELANTE, MAS A TÍTULO PRECÁRIO. AUSÊNCIA DE PROVA, AINDA, DE CONSTITUIÇÃO DE MORADIA NA ÁREA EM DISPUTA. REQUERENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUI O IMÓVEL COM “ANIMUS DOMINI”. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. “(TJSP; Apelação Cível nº 1000632-36.2021.8.26.0337; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/12/2023).

Ressalta-se que além da dos requisitos específicos da usucapião especial rural, a apelante não preenche os requisitos para nenhuma outra modalidade de usucapião.

Dessa forma, não há nos autos qualquer comprovação idônea da ocupação do imóvel pelo período legalmente exigido, tampouco da moradia habitual e ininterrupta ao longo de todo o tempo de posse e o exercício de atividade produtiva, requisitos essenciais para a aquisição originária da propriedade na modalidade de usucapião aqui tratada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A fragilidade probatória da apelante, aliada às contradições existentes nos autos e à ausência de documentos mínimos aptos a demonstrar o exercício da posse qualificada, impõe o indeferimento da pretensão.

Dessa forma, sob qualquer prisma, não há argumentos aptos a reformar a sentença, de forma que é de rigor sua manutenção.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida à autora.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator