



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001221-80.2023.8.26.0103, da Comarca de Caconde, em que são apelantes VITA ROSA LUIZ (POR CURADOR), JOSE VITOR OLIMPIO (CURADOR(A)), JOSE NATAL DA SILVA, LUIZ ROBERTO DA SILVA, VANILDA DA SILVA e MARIA APARECIDA DE SOUZA, é apelado O JUIZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001221-80.2023.8.26.0103
Parte Apelante: VITA ROSA LUIZ (representada pelo curador
JOSÉ VITOR OLÍMPIO)
Parte Apelada: O JUÍZO
Interessados: MARIA APARECIDA DE SOUZA, JOSÉ NATAL
DA SILVA, LUIZ ROBERTO DA SILVA E
VANILDA DA SILVA
Comarca: CACONDE - VARA ÚNICA
Voto nº 00384

***APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA – PROCEDÊNCIA
PARCIAL.*** Inconformismo da coautora,
companheira do "de cujus" à r. sentença que
rejeitou sua pretensão ao argumento de que
não restou provada a alegada união estável
entre ambos. Razões recursais instruídas com
instrumento particular de doação à coautora e
ao "de cujus" dos direitos possessórios sobre o
imóvel no ano de 2021, durante a constância
do relacionamento, sendo certo que a união
estável não é requisito para o aperfeiçoamento
da prescrição aquisitiva. Declarações de
anuência dos coautores quanto à existência de
união estável e do reconhecimento dos direitos
da coautora sobre o imóvel. Formalismo
processual que cede espaço ante o fato de
inexistir prejuízo a terceiros, não haver
impugnação pelos coautores e a circunstância
de a coautora ser pessoa interditada, com
limitações cognitivas, o que pode ter ensejado
dificuldades para a busca de documentos para
o ajuizamento da pretensão. Reconhecimento
do direito da coautora que se impõe. Sentença
reparada em parte. **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pela coautora Vita Rosa Luiz contra a r. sentença proferida às fls. 416/421 que, nos autos da ação de usucapião extraordinária, julgou procedente em parte a pretensão deduzida para declarar, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil, a propriedade dos coautores sobre o imóvel descrito no memorial de fls. 340/343 rejeitada contudo a pretensão da coautora Vita Rosa Luiz por não ter provado ser companheira do "de cujus" e com ele ter exercido a posse sobre o imóvel usucapiendo. Em razão do decaimento em parte mínima dos pedidos, a coautora foi onerada ao pagamento das custas processuais, suspensa a exigibilidade se estiver litigando sob o pálio da gratuidade processual.

Inconformada, a coautora Vita Rosa Luiz interpõe recurso de apelação, expondo que os coautores, seus enteados, reconheceram a posse e a união da apelante quando juntamente com ela decidiram ajuizar a pretensão, de forma que não há pretensão resistida, juntando com as razões do recurso declarações de anuência em favor da apelante, expondo, ainda, que reconhecida ou não a união estável, é inegável o direito da apelante ao domínio de parte do imóvel, acrescendo que o documento particular trazido com o apelo, datado de 2001, respalda a aquisição do bem imóvel, impondo-se conferir ao mesmo a presunção de veracidade e validade do negócio jurídico, com o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre a metade ideal do imóvel em favor da coautora-apelante.

Recurso tempestivo e isento do recolhimento do preparo, foi processado e sobreveio o parecer da douta Procuradoria

Geral de Justiça às fls. 451/453, opinando a procuradora Elaine Maria Barreira Garcia pelo provimento ao recurso.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J.L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 188/2024, com conclusão dos autos em 07 de outubro de 2024.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que o recurso merece provimento.

De início, convém expor que, embora se saiba, consoante a disciplina da produção da prova documental, que aos autores compete instruir a petição inicial com todos os documentos que disponham para exercer o seu ônus probatório, bem como competirá aos réus apresentar em contestação toda a documentação capaz de satisfazer o ônus que lhes incumbe (arts. 223, 320 e 434 do CPC), admite-se a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar

o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente (art. 435 do CPC).

Convém explicitar que a coautora, ora apelante, representada por seu Curador e filho unilateral em razão de ser incapaz e interdita devido ao avanço do mal de Alzheimer que lhe acomete, afirmou na petição inicial ter vivido durante mais de 20 anos como companheira do "*de cujus*", anterior possuidor do imóvel usucapiendo e o ajuizamento se deu juntamente com os coautores, quatro filhos do falecido com a esposa da qual se encontrava desquitado à ocasião do óbito (v. fls. 90), pretendendo a coautora o reconhecimento ao direito da metade ideal do imóvel em seu favor, enquanto que os demais autores pretendem o reconhecimento ao seu direito às suas frações ideais.

Por razões insondáveis, a inicial não elucidou a contento as circunstâncias sobre o relacionamento havido entre a autora e seu companheiro falecido, sequer trazendo aos autos eventual sentença de reconhecimento da união estável mantida entre ambos.

Contudo, é certo que a parte autora individuou o imóvel, carreando aos autos as certidões cartorárias e municipais sobre o mesmo, inclusive sobre a inexistência de matrícula que sobre o mesmo recaia, havendo apenas inscrição perante a Prefeitura Municipal de Caconde-SP, indicando ainda os confinantes a serem intimados, bem como aludiu aos proprietários anteriores que teriam transferido a posse (Alfredo Modesto Pena Neto e Maria Ceres Lobo e Silva Pena), cuja citação e intimação de confrontantes se deu em face do Espólio de Alfredo Modesto Pena Neto, na pessoa de sua representante indicada,

Sra. Maria Ceres Lobo e Silva Pena, na conformidade da certidão do oficial de justiça às fls. 384, além de ter havido a necessária citação por edital de eventuais réus ausentes, desconhecidos e incertos sobre os termos da ação, sem que nenhuma parte interessada tenha se dignado a ingressar nos autos a fim de contestar o feito e impugnar a pretensão dos autores.

Por certo que a pretensão deduzida pelos coautores, filhos do "*de cujus*" foi prontamente reconhecida pelo juízo, posto que o sucederam em seus direitos possessórios.

Contudo, a pretensão da coautora, que afirmou nos autos ter convivido como companheira do falecido durante mais de 24 anos, com ele adquirindo o imóvel objeto da pretensão durante o relacionamento, foi obstada pela r. sentença ao fundamento de não ter a autora provado sua condição de companheira do "*de cujus*".

Embora se revele incomum figurarem no polo ativo da pretensão a companheira do "de cujus" e os filhos unilaterais do falecido, sem aparente conflito de interesses entre ambos, mas sim uma comunhão de tais interesses, é fato que nenhum óbice há que justifique o indeferimento da pretensão deduzida pela coautora, mormente porque a situação civil da parte não constitui requisito à aquisição de um imóvel por meio da ação de usucapião.

Acresce que, proferida a r. sentença, acudiram os coautores, eis que a coautora já não detém capacidade cognitiva para

tanto e nem mesmo seu curador reside no imóvel objeto da presente ação, e lograram êxito em localizar o documento de fls. 434/435 ("Instrumento Particular de Doação") por meio do qual Alfredo Modesto Pena Neto e Maria Ceres Lobo e Silva Pena doaram e transferiram os direitos possessórios sobre o imóvel aos donatários João Silvério da Silva e Vita Rosa Luiz, na data de 20 de novembro de 2001, encontrando-se o documento particular em questão com reconhecimento de firma de uma das testemunhas.

Cuidou-se, ainda, de trazer aos autos declarações dos coautores Maria Aparecida de Souza, José Natal da Silva e Luiz Roberto da Silva, filhos do "*de cujus*", quanto à anuência ao reconhecimento da união estável entre o genitor e a coautora, bem como ao fato de ela possuir direito à posse do imóvel em questão.

Como se vê, os requisitos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel restaram configurados, embora também haja elementos conclusivos sobre a existência de união estável entre a coautora e o falecido, genitor dos coautores.

Afirmou a coautora que, por crer que ao terem os enteados/coautores reconhecido a posse e a união da apelante quando decidiram ajuizar a ação em litisconsórcio ativo, portanto, sem pretensão resistida no feito, entendeu desnecessária a produção de mais provas além daquelas que instruíram a petição inicial, mas, diante do fato superveniente, ou seja, do equívoco da r. sentença, pede vênias para a apreciação das provas que instruem as razões recursais.

Conquanto o argumento da coautora-apelante para não ter instruído adequadamente a petição inicial não detenha conteúdo jurídico, revela-se plausível, ante o fato de se tratarem de pessoas simples, inclusive sendo a coautora pessoa interdita e com cognição intelectual reduzida, o que pode ter de fato impellido os autores ao raciocínio de que bastaria pleitear em juízo para obter a prestação da tutela jurisdicional, embora coubesse ao patrono que assistiu os autores orientá-los adequadamente e providenciar a necessária instrução da pretensão deduzida.

Seja como for, reputa-se verossímil o argumento de que somente com a rejeição da pretensão pela r. sentença é que diligenciaram até localizar uma cópia do documento comprobatório da transferência dos direitos da posse sobre o imóvel por meio de doação ao "*de cujus*" e à coautora, daí porque, à míngua de pretensão resistida e de prejuízos a terceiros, observando-se que o Espólio de um dos doadores, já representado pela cônjuge supérstite, também doadora, foi citada e ficou-se inerte, o reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel é de rigor.

A usucapião extraordinária é uma forma originária de aquisição da propriedade, sendo essencial para que os possuidores adquiram o domínio pleno do imóvel. Para configurá-la, é necessário que os interessados demonstrem posse mansa, pacífica, contínua e com "*animus domini*" por um prazo mínimo de 15 anos. Caso o imóvel seja utilizado como moradia habitual ou tenha sido objeto de obras de caráter produtivo, o prazo pode ser reduzido para 10 anos.

Conforme dispõe o art. 1.238 do Código Civil no "caput" e Parágrafo único:

"Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo."

Além disso, nos termos do art. 1.243 do Código Civil, é lícito aos interessados somar as posses de seus antecessores a fim de alcançar, desde que presentes os requisitos de posse "*ad usucapionem*", a declaração do domínio. Vejamos:

"Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé."

A usucapião não é apenas uma via de aquisição de propriedade em casos de ausência de título formal, mas também uma forma de saneamento de aquisições derivadas imperfeitas.

Isso ocorre quando o possuidor enfrenta uma

situação em que os registros imobiliários não representam a situação de fato, e a via da usucapião permite regularizar a documentação do imóvel em consonância com sua realidade fática. Além de garantir a função social da propriedade, esse instituto protege o possuidor prolongado, assegurando-lhe os direitos inerentes ao domínio□

No presente caso, resta hialino que o "*de cujus*", genitor dos coautores Maria Aparecida de Souza, José Natal da Silva, Luiz Roberto da Silva e Vanilda da Silva, juntamente com sua então companheira Vita Rosa Luiz, adquiriram por meio de instrumento particular de doação, no ano de 2001, os direitos possessórios sobre o imóvel, inclusive acrescentando a posse anterior dos donatários, de forma que, com o óbito ocorrido na data de 14 de dezembro de 2019, transcorrido mais de 15 anos da posse contínua sobre o bem imóvel que serviu de residência ao falecido, sua companheira e os filhos do "*de cujus*", impõe-se reconhecer que razão assiste à coautora a fim de ver reconhecida a prescrição aquisitiva daquele bem imóvel urbano, situado na Rua Bahia nº 40, Bairro dos Estados, Município e Comarca de Caconde-SP, cabendo-lhe assim, a metade ideal, ou 50%, sobre a totalidade a área do bem imóvel.

O entendimento não discrepa daquele constante do parecer ofertado pela douta Procuradoria Geral de Justiça:

"O i. Juiz reconheceu a posse qualificada apenas em relação a João Silvério da Silva (falecido em 14/15/2019), porém é evidente e não contestado, que Vita Rosa Luiz manteve união estável convivendo com o falecido e exercendo a posse do

bem conjuntamente durante longos anos. (...) Recentemente, Vita Rosa veio a ser interditada por motivo de doença (diagnóstico de Alzheimer), consoante reconhecido nos autos nº 1000556-40.2022.8.26.0575.

De se ressaltar que Vita Rosa Luiz figurou em 20/11/2001 como donatária no instrumento particular de doação juntamente como João Silvério da Silva, tendo como doadores Alfredo Modesto Pena Neto e Maria Ceres Lobo e Silva Pena (fls. 434/435, também encartado na inicial da ação de interdição).

Assim, não é possível desconsiderar o histórico da incapaz de exercício efetivo da posse no imóvel que servia de residência à família e onde criou os filhos, aos quais foi reconhecida a prescrição aquisitiva. Se os próprios beneficiários a reconhecem como coautora, não há resistência ao direito por ela alegado e por todos defendido.

De ressaltar que não há óbice legal à declaração a prescrição aquisitiva em favor de incapaz, visto que a curatela é medida excepcional e afeta somente os atos relacionados aos direitos de natureza patrimonial e negocial (artigos 84, °1º e §3º, e 85, caput e §2º, da Lei nº 13.146/2015), o que, no entanto, não impede o exercício deles pela pessoa sob curatela. O exercício da posse como se dono fosse é natural e não depende de expressão de vontade exigida para aperfeiçoamento dos atos jurídicos, ademais, o período aquisitivo é anterior à incapacidade."

Portanto, comporta reparo a r. sentença, a fim de que também à coautora seja declarada, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil, a propriedade sobre a metade ideal ou 50% do imóvel descrito no memorial de fls. 340/343, excluída a oneração constante da r. sentença acerca dos ônus de sucumbência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, a fim de reconhecer à coautora o direito de propriedade sobre a metade ideal ou 50% do imóvel descrito no memorial de fls. 340/343.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR