



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298587

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1133708-91.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTONIO ÂNGELO DA SILVA, é apelado RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1133708-91.2021.8.26.0100

APELANTE: ANTONIO ÂNGELO DA SILVA

APELADOS: RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS,
EVENTUAIS INTERESSADOS POR CURADOR

INTERESSADOS: CAMILO ABDO GANDOR DACCACHE (ESPÓLIO) E
OUTRO

ORIGEM: FORO CENTRAL (CAPITAL) – 2ª VARA DE REGISTROS
PÚBLICOS

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). TAINÁ MARIA LEONARDO DE OLIVEIRA

VOTO Nº 12305

EMENTA:
APELAÇÃO – AÇÃO
DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO – DILAÇÃO
PROBATÓRIA NECESSÁRIA – JULGAMENTO DA
AÇÃO SEM OPORTUNIDADE PARA PRODUÇÃO DE
PROVAS – CERCEAMENTO DE DEFESA
CONFIGURADO – NULIDADE DECRETADA.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 204/207, de relatório adotado, julgou improcedente a ação de usucapião especial de imóvel urbano ajuizada por ANTONIO ANGELO DA SILVA em face de CAMILO ABDO GANDOR DACCACHJE e JOSEPHA MIGUEL DACCACHE, nos seguintes termos: *“julgo improcedente o pedido, extinguindo o feito, o que faço com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Não tendo havido resistência ao pedido inicial, seja pela ausência de contestação da parte contrária, ou por não ter havido impugnação por parte do órgão fazendário cientificado, que, inclusive, declarou não possuir nenhum interesse no objeto da ação, são da responsabilidade exclusiva do promovente as custas, despesas processuais e os honorários de seu advogado, nos termos da jurisprudência do C. STJ (AREsp: 2039825, Relator: MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: 18/10/2022). Em*

face do exposto, devem as custas e despesas processuais serem suportadas pela parte autora, atualizadas monetariamente desde a data do desembolso segundo a tabela prática do E. TJSP, e com incidência de juros de mora 1% (um por cento) ao mês, quando da execução definitiva, a partir do decurso do prazo de 15 dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o art. 523 do CPC. Observando-se, no entanto, que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita, fica o pagamento de custas e honorários suspenso até prova de mudança na situação econômica que permita efetuar o pagamento, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.”

Inconformado, recorre autor, alegando, em síntese, residir no imóvel há mais de 20 anos, sem oposição, sendo sua moradia familiar e que a aquisição foi parte de pagamento de imóvel que possuía. Sustenta a demonstração da área delimitada estar na certidão do Registro de Imóveis e, por ser unidade autônoma, de imóvel urbano, desnecessária a juntada de planta ou memorial. Pede o provimento do recurso, para que a r. sentença seja reformada, com a determinação da abertura da matrícula (fls. 212/219).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 231/235. Petições fls. 239, 242.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – A sentença deve ser anulada por violação ao devido processo legal.

A decisão concluiu pela improcedência do pedido sob o fundamento de que a parte autora não apresentou provas suficientes para demonstrar que exerce posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* sobre o imóvel com metragem definida em lei e nem pelo tempo pelo

exigido pela norma.

Ocorre que o Juízo não está adstrito aos motivos ou justificativas apresentadas pela parte para formulação do pedido de colheita de prova.

Usucapião é ação que depende de prova de situação de fato, que é o exercício da posse e sua qualificação, necessariamente demonstrada por colheita de elementos em audiência.

Respeitado o entendimento da condutora do feito, tal pronunciamento desconsidera o caráter social das ações de usucapião, frequentemente ajuizadas por pessoas que buscam regularizar imóveis usados como moradia há décadas, muitas vezes sem acesso pleno a assistência jurídica ou conhecimento técnico acerca das exigências processuais.

Nesse sentido, a produção de provas em juízo é essencial para o deslinde da controvérsia, especialmente em ações de usucapião, que dependem da comprovação dos fatos constitutivos do direito pleiteado sob condução do Juízo.

Sem a realização da instrução probatória adequada, há cerceamento de defesa, o que enseja a anulação da sentença.

3 – Ante o exposto, **ANULA-SE A SENTENÇA** para determinar o prosseguimento da ação com a respectiva instrução, inclusive em audiência, a respeito dos preenchimentos dos requisitos da usucapião alegada. Não há sucumbência nesta fase.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR