



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302315

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1068547-42.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CLAUDINEI ALVES DE MIRANDA (JUSTIÇA GRATUITA), CLÁUDIO ROSA DE MIRANDA (JUSTIÇA GRATUITA), CRISTIANE SOBRAL LOPES DA GAMA (JUSTIÇA GRATUITA) e ROSANA ALVES DE MIRANDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CARLOS ALBERTO DE CARVALHO THADEO, COSME DEODATO THADEO, SANDRA MARIA THADEO DE LIMA e TITO LÍVIO THADEU FILHO.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente Dra. Carmen Faustina Arrianran Rico OAB/SP 86165 e o Dr. Fernando Pedroso Barros OAB/SP 154719.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 26 de março de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1068547-42.2018.8.26.0100.

Apelante: **Cláudio Rosa de Miranda, Rosana Alves de Miranda, Claudinei Alves de Miranda e Cristiane Sobral Lopes da Gama**

Apelados: **Tito Lívio Thadeu Filho, Sandra Maria Thadeo de Lima, Cosme Deodato Thadeo e Carlos Alberto de Carvalho Thadeo.**

Comarca: São Paulo - 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Gisela Aguiar Wanderley.**

V O T O Nº. 13134

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

1. A questão em discussão consiste em verificar se os apelantes detêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel com *animus domini*, suficiente para a configuração da usucapião extraordinária.
2. Afastada a preliminar de cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide não violou o direito à ampla defesa e ao contraditório, sendo desnecessária a produção de prova oral, pois adequadamente admitida a prova emprestada e já produzida em ação possessória, que tramitou entre as mesmas partes.
3. No mérito, a posse dos autores se originou de contrato de comodato verbal, sem *animus domini*, o que impede a aquisição da propriedade por usucapião.
4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **CLÁUDIO ROSA DE MIRANDA, ROSANA ALVES DE MIRANDA, CLAUDINEI ALVES DE MIRANDA e CRISTIANE SOBRAL LOPES DA GAMA** contra a r. sentença de fls. 1514/1519, declarada e mantida a fls. 1537, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião extraordinária que promovem em face de **TITO LÍVIO THADEU FILHO, SANDRA MARIA THADEO DE LIMA, COSME DEODATO THADEO e CARLOS ALBERTO DE CARVALHO THADEO**, julgou improcedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto, JULGA-SE IMPROCEDENTE o pedido e,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por conseguinte, EXTINGUE-SE o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Tendo em vista a sucumbência, condena-se a parte autora ao pagamento das custas/despesas processuais e dos honorários advocatícios em favor dos advogados da parte adversa, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, na forma do art. 85, § 2º, do CPC, e observado, no que couber, o art. 98, § 3º, do CPC. Tendo em vista a atuação de advogado nomeado como curador especial, arbitram-se os seus honorários no valor máximo da Tabela vigente. Após o trânsito em julgado, expeça-se certidão. Registro dispensado (NSCGJ, art. 72, § 6º). Publique-se. Intimem-se. Transitada em julgado, oportunamente, arquivem-se.

Alegam os apelantes que detêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há mais de 29 anos, desde 1989, quando construíram a residência com recursos próprios. Sustentam que a posse sempre foi exercida com *animus domini*, aduzindo que a decisão recorrida contém vícios, cerceamento de defesa e interpretação equivocada das provas, incluindo a utilização indevida de prova emprestada. Pugnam pela nulidade da sentença para reabertura da instrução ou, alternativamente, a reforma integral do julgado para reconhecimento da usucapião (fls. 1541/1574).

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por serem os recorrentes beneficiários da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 1578/1595).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 1601/1602).

É o relatório.

2. Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide não violou o direito à ampla defesa e ao contraditório. A controvérsia já foi suficientemente esclarecida pelos documentos acostados aos autos, tornando desnecessária a produção de prova oral, o que, aliás, foi adequadamente justificado pelo magistrado de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

origem, que consignou na r. sentença:

Preambularmente, no que tange à prova testemunhal requerida pela parte autora, esta deve ser indeferida, haja vista sua desnecessidade, tendo em conta a juntada da prova emprestada dos autos da ação de reintegração de posse n. 1021100-46.2018.8.26.0007, que tramitou perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera. Ressalta-se que, das três testemunhas arroladas pela parte autora (fls. 1.411-1.413), duas delas (Erondina Vieira Paraguassú Santos e Francisco Leonardo de Castro – fls. 1.428 e 1.431) já prestaram depoimentos nos referidos autos de reintegração de posse, depoimentos estes referentes ao exercício da posse pela parte autora sobre o imóvel objeto de usucapião.

A prova testemunhal requerida não teria o condão de alterar as conclusões já extraídas a partir dos documentos, inclusive dos depoimentos colhidos na anterior ação possessória, pois a titularidade do imóvel é incontroversa. Nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, o juiz pode julgar antecipadamente o mérito da causa quando não houver necessidade de produção de outras provas além daquelas já constantes nos autos.

Conclui-se, assim, que não há cerceamento de defesa quando a prova oral se revela inútil ou meramente protelatória, sendo legítima a adoção do julgamento antecipado nessas hipóteses e a utilização da prova emprestada, vez que respeitado o contraditório e a ampla defesa.

Nesse sentido, são os seguintes precedentes:

APELAÇÃO CÍVEL. Obrigação de fazer c.c. indenização. Vícios construtivos. Sentença de procedência. Inconformismo. Alegação de cerceamento de defesa. No mérito, a apelante aduz que não houve vícios construtivos que lhe possam ser atribuídos, mas, sim, falha na manutenção preventiva por parte do condomínio. Combate a valoração da prova emprestada. Descabimento. Inocorrência de cerceamento de defesa. Prova emprestada abordou expressamente o imóvel objeto da lide e foi devidamente valorada pelo juízo a quo. Conjunto probatório que permite



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

concluir pela existência dos vícios alegados. Responsabilidade da construtora, inclusive no que tange aos materiais, que é de cinco anos. Inteligência do art. 618 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-SP - Apelação Cível: 1001458-92 .2022.8.26.0348 Mauá, Relator.: Clara Maria Araújo Xavier, Data de Julgamento: 22/05/2024, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/05/2024)

SEGURO DPVAT. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVA EMPRESTADA DE OUTRA DEMANDA. POSSIBILIDADE. LAUDO PERICIAL RELATIVO AO MESMO ACIDENTE. SENTENÇA MANTIDA. 1. "Não há cerceamento de defesa pela não realização de prova pericial, quando o autor que alega invalidez permanente decorrente de acidente de trânsito traz aos autos prova pericial emprestada, cujo laudo medido foi elaborado pelo IMESC - Instituto de Medicina Social e de Criminologia de São Paulo, cujos profissionais gozam de fé pública, aliado ao fato de que o objeto daquela perícia é o mesmo ato ilícito ora tratado". 2. Recurso improvido. (TJ-SP 10595308420158260100 SP 1059530-84 .2015.8.26.0100, Relator.: Artur Marques, Data de Julgamento: 13/11/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/11/2017)

MEIO AMBIENTE - APELAÇÃO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - No caso, suficientes os elementos de convicção carreados aos autos para embasar a solução final, impertinente e desnecessária a dilação instrutória - Prova emprestada - Admissibilidade - Ações judiciais envolvendo as mesmas partes e fatos (danos ambientais decorrentes do lançamento de esgoto pela Estação Elevatória de Esgoto na nascente da "Água do Óleo") - CONEXÃO RECONHECIDA - Nulidade da sentença diante da ausência de reunião para julgamento em conjunto - Apensamento dos presentes autos ocorrido em momento posterior à prolação da sentença na Ação Civil Pública nº 1002655-59.2015.8.26 .0047 - Inteligência do art. 55, § 1º, do CPC - Processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado - PRELIMINARES REJEITADAS. MÉRITO - LANÇAMENTO DE ESGOTO "IN NATURA" EM NASCENTE DO CÓRREGO DA "ÁGUA DO ÓLEO", LOCALIZADO NO PARQUE ECOLÓGICO DO JARDIM PARANÁ - Alegação de 'bis in idem' em razão de indenização fixada na ação conexa (Ação Civil Pública nº 1002655-59.2015 .8.26.0047) - Não caracterização - Fatos discutidos ocorridos em momentos distintos, o que provocou danos ambientais diferentes, ainda que idêntico o motivo do dano, qual seja, o lançamento de efluentes - DANOS AMBIENTAIS COMPROVADOS - Contaminação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do curso d'água no local demonstrado – Laudo pericial que reconheceu o lançamento de esgoto "in natura", em mais de uma ocasião – Possibilidade de fixação do prejuízo por estimativa – Indenização pelos danos ambientais que não possui apenas caráter reparatório, mas também sancionatório e pedagógico, em atenção ao princípio da prevenção – Quantum bem estimado pelo CAEx, com adoção do VERD (Valor Econômico Estimado de Referência para o Dano Ambiental), que atende aos critérios da razoabilidade, proporcionalidade e equidade – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1005919-84 .2015.8.26.0047 Assis, Relator.: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 14/12/2023, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 15/12/2023)

Quanto ao mérito do apelo, a r. sentença não foi infirmada pelas razões recursais, pois o exame dos autos revela que a posse da parte autora se originou de contrato de comodato verbal estabelecido com um dos proprietários do imóvel. A prova testemunhal corrobora essa circunstância, como bem analisado pela r. sentença, destacando os depoimentos que mencionam a cessão do imóvel pelo titular do domínio e a ausência de oposição dos proprietários em razão da própria natureza precária da posse.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a respeito dos requisitos da usucapião, lecionam:

Três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus domini. Acresça-se a estes os requisitos suplementares do justo título e a boa-fé, tratando-se da usucapião ordinária; o requisito da moradia na usucapião urbana e, associado a esta, o requisito do trabalho na usucapião rural.¹

Referindo-se a locatários, comodatários e usufrutuários, que recebem a posse em virtude de uma relação jurídica, ressaltam que essas pessoas, “*durante todo o período em que exerçam a posse direta, **não afastam a concomitância da posse indireta** daqueles de quem obtiveram a coisa*”. Contudo, à vista da função social da propriedade e da presunção

¹ Curso de direito civil: direitos reais: Salvador: Juspodivm, 2017. Fls. 409.

juris tantum que decorre do art. 1.203, CC, sustentam a possibilidade de “*usucapião por aqueles originariamente tidos como possuidores diretos, mas que, após o término da relação jurídica, prosseguiram na posse sem qualquer oposição séria por parte dos que lhe outorgaram a posse*” (g.n.).

Em razão disso, concluem os autores citados que pode o possuidor requerer a usucapião se “*demonstrar a inversão da causa da posse e o seu animus domini através de comportamentos concludentes de quem se opõe ao proprietário*”.²

Mas no caso vertente ficou demonstrado que a ocupação do imóvel pelos autores ocorreu por mera liberalidade dos proprietários, no interesse dos comodatários, sem qualquer indício de cessão definitiva da posse, tanto que a ação possessória processada entre as mesmas partes, julgada recentemente nesta instância está assim ementada:

Ação de Reintegração de Posse. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Ocupação do imóvel pelos réus em razão de comodato de natureza verbal. Desdobramento da posse, passando os proprietários do imóvel a ter a posse indireta e os réus a posse direta posse o bem. Inocorrência do *animus domini* necessário ao usucapião. Esbulho Possessório. Caracterização com a resistência dos réus em devolver o imóvel após serem notificados. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1021100-46.2018.8.26.0007; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

Ademais, a posse exercida pelos autores sempre foi tolerada, configurando mera detenção, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil, inexistindo *animus domini* necessário à usucapião.

A posse precária ou tolerada não permite a aquisição da propriedade por usucapião, pois decorre de relação jurídica estabelecida

² Op. cit. Fls. 413.

entre as partes, análoga ao comodato verbal.

Dessa forma, inexistindo posse *ad usucapionem*, impõe-se a manutenção da r. sentença, pois, em nenhum momento houve a exteriorização da transferência do domínio do imóvel visto que os requeridos jamais cederam a titularidade do bem aos autores, reforçando o caráter precário da posse exercida. Nesse sentido:

Usucapião extraordinária. Alegação dos autores de aquisição do bem por negócio jurídico oneroso celebrado verbalmente entre o autor e a sua irmã. Autor que foi nomeado por sua irmã, após a morte de seu marido, que era o titular dos direitos sobre imóvel, para exercer por certo período a administração dos bens da família, dentre eles o imóvel em questão. Ausência de elementos a demonstrar a aquisição do imóvel pelos autores. Ausência de animus domini. Demonstrada a posse por longo período de tempo, mas ausente caráter *ad usucapionem*. Posse que se exercia com a autorização dos familiares da irmã do autor. Ausência de configuração dos pressupostos para aquisição originária da propriedade. Sentença de mantida. Recurso desprovido.³

USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIO DE IMÓVEL URBANO. INADMISSIBILIDADE. COMPROVAÇÃO DA UTILIZAÇÃO LONGEVA DO IMÓVEL PELA AUTORA, MAS A TÍTULO PRECÁRIO. ATO DE MERA PERMISSÃO DOS TITULARES DO DOMÍNIO, AVÓS DA AUTORA, VINCULADO À EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE COMODATO. CARACTERÍSTICA JURÍDICA DA OCUPAÇÃO QUE NÃO INDUZ À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.⁴

APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Posse mansa e pacífica, com "animus domini", não caracterizada. A posse exercida por mera permissão ou comodato verbal não induz à prescrição aquisitiva. Autor e seus familiares que foram residir no imóvel com autorização dos proprietários, seus avós paternos, situação que perdurou até o falecimento de

³ TJSP; Apelação Cível 1003838-53.2014.8.26.0224; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1000766-76.2019.8.26.0614; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tambaú - Vara Única; Data do Julgamento: 16/10/2024; Data de Registro: 16/10/2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sua avó em 2019, quando os demais herdeiros entraram com inventário para partilhar o bem. Precariedade de forma a inadmitir a usucapião. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.⁵

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Autor que exercia a posse por manter relação empregatícia com o titular dominial - Posse precária, ausente o animus domini – Atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido.⁶

É o caso, portanto, de improvimento do recurso, com a consequente majoração da verba honorária advocatícia arbitrada na r. sentença recorrida para 12% (doze por cento) do valor da causa atualizado (art. 85, § 11, CPC), observado o disposto no art. 98, § 3º., do CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁵ TJSP; Apelação Cível 1001813-41.2021.8.26.0218; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guararapes - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024.

⁶ TJSP; Apelação Cível 1013408-37.2014.8.26.0071; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024.