



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031880-57.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCILINE BRITO TEIXEIRA DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSÉ LUIZ RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1031880-57.2018.8.26.0100

Apelante: Luciline Brito Teixeira da Cruz

Apelado: José Luiz Ribeiro

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: São Paulo

V. 15051

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL EM JUÍZO. DISPENSÁVEL. PROVA DOCUMENTAL E OITIVA DE TESTEMUNHAS PELA PERITA JUDICIAL NO LOCAL DO IMÓVEL QUE IMPEDEM A DECLARAÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. POSSE DERIVADA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PAGAMENTOS DE ALUGUÉIS E OBRA NO IMÓVEL RECENTE REALIZADA PELA PARTE CONTRÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Se a prova documental, em conjunto com a oitiva de testemunhas pela perita judicial, são suficientes para o correto equacionamento da demanda, a dispensa da dilação probatória não configura cerceamento de defesa. Julgamento antecipado do pedido que observou o disposto no artigo 355 do Código de Processo Civil.

2. Para a declaração de usucapião é indispensável, entre outros requisitos, que a parte autora tenha tido posse pacífica e com "animus domini". Posse iniciada em conjunto com o locatário do imóvel que tem natureza precária e afasta a condição essencial.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 496/501), cujo relatório adoto, por meio da qual a MM^a. Juíza da 2^a Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível desta Capital, em ação de usucapião especial urbana, julgou improcedente o pedido da autora. Em razão da sucumbência, condenou-a ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ao advogado da parte requerida, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com observância do art. 98, § 3º, CPC.

Segundo a autora, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado, sem que fosse concedida a oportunidade para a oitiva de testemunhas. Ainda, aduz que preencheu os requisitos para a prescrição aquisitiva pleiteada. Requer a declaração de nulidade da sentença, com determinação de retorno dos autos à origem, para o exaurimento da fase instrutória, por meio da oitiva de testemunhas (p. 504/517).

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da Justiça Gratuita (p. 181).

Contrarrazões apresentadas (p. 521/540).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A parte autora pugna pelo reconhecimento de nulidade da r. sentença por ter havido **cerceamento de defesa** com o julgamento antecipado do mérito, sob o argumento de que não produziu a prova testemunhal requerida.

Razão, contudo, não lhe assiste.

A prova testemunhal em Juízo era realmente desnecessária, porquanto não seria capaz de infirmar o que foi demonstrado por meio da prova documental, bem como oitiva de testemunhas realizada pela perita judicial, e, com isso, alterar o resultado da demanda. Isso porque os elementos juntados aos autos

denotam **oposição à posse** da autora pela parte ré, de tal maneira que, neste caso, não houve a pacificidade exigida pela legislação durante o tempo mínimo para a usucapião solicitada.

Não se pode olvidar que, segundo os ensinamentos do Douto Desembargador Francisco Loureiro, na usucapião **“a posse deve ser, na dicção da lei, sem oposição, ou pacífica. Pacífica não se opõe à violenta, mas à posse incontestada.** A oposição eficaz parte de interessados, em especial do titular da propriedade ou de outros direitos reais, contra quem corre a usucapião”¹

Ainda a respeito do tema, destaca-se a lição do mestre Benedito Silvério Ribeiro, segundo a qual a oposição da posse “não se resume em inconformismo, nem se limita a medidas indefinidas, precárias e inconsistentes, incapazes de qualquer solução (...). **Antes, isso sim, traduz medidas efetivas, perfeitamente identificáveis na área judicial, visando a quebrar a continuidade da posse,** opondo à vontade do possuidor uma outra vontade que lhe contesta o exercício dos poderes inerentes ao domínio qualificador da posse”².

No caso em análise, ainda que a parte autora tenha exercido posse sobre o imóvel objeto da demanda, não é possível reconhecer sua pacificidade pelo tempo exigido legalmente, o que impede, por si só, a declaração de prescrição aquisitiva.

Pelo que se infere dos autos, houve a realização de perícia antecipada no imóvel e, nos termos da r. sentença, *“o laudo pericial produzido nos autos foi inconclusivo quanto ao exercício da posse pela parte autora (fls. 279/319). De acordo com o perito, 'dos 6 depoimentos colhidos, três a consideram proprietária e três a consideram locatária'. Parte dos depoimentos colhidos pelo*

¹ TJSP; Apelação Cível 0013427-60.2011.8.26.0590; Relator: Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 09/08/2012.

² Tratado de Usucapião, volume 1, 6ª ed., Saraiva, página 728.

perito estão em consonância com os documentos apresentados pelo contestante, uma vez que confirmam que 'o imóvel usucapiendo sempre esteve locado e que sua ex-esposa, ora falecida era quem recebia os aluguéis'.”.

De fato, os elementos constantes nos autos demonstram a existência de uma relação locatícia entre a autora e o réu José Luiz, o qual aduz ser neto de João Pedro, proprietário registral do imóvel (p. 09; 68; 88/89 e 528). Constata-se, inclusive, que Octávio Pedro, filho de João Pedro, outorgou procuração ao requerido autorizando-o a vender o imóvel usucapiendo (p. 106/107).

Nesse contexto, verifica-se que, apesar de a autora não revelar tal circunstância na inicial da demanda, foi celebrado, em dezembro/2007, contrato de locação do imóvel, no qual figuraram como locador José Luiz, ora apelado, e como locatária Maria Brito Teixeira, irmã da autora (p. 118/119).

Assim, em que pese a autora alegar que não pagava mais nenhuma quantia a José ou a sua ex-esposa desde 2009 (p. 243), os documentos acostados aos autos, os quais não foram impugnados pela recorrente, demonstram cenário diverso.

A presente demanda foi ajuizada em março/2018 (p. 04). Por outro lado, o requerido apresentou: *i)* comprovante que ele pagou obra de reforma no telhado e no circuito elétrico no imóvel usucapiendo em 2017 (p. 176/177); *ii)* conversas de Whatsapp entre sua filha, Amanda, e a apelante, por conta da cobrança dos aluguéis, além de envio de comprovante de depósito de valores durante o ano de 2016 (p. 162/169); *iii)* Notificação Extrajudicial enviada à apelante com a intenção de vender o imóvel, a fim de que ela pudesse exercer direito de preferência na compra (p. 170/175 e 179/180).

Destarte, os elementos acima, acrescidos pelos depoimentos colhidos pela perita judicial (p. 299/301), evidenciam a existência de uma relação locatícia e afastam a alegação de abandono do imóvel elaborada pela parte autora.

Sobre a matéria, oportuno destacar precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação. Usucapião especial urbana. Sentença de improcedência. Autor que não preencheu os requisitos necessários para reconhecimento da prescrição aquisitiva. Posse do autor derivada de contrato de locação. Réu que ingressou com ação de despejo contra o autor julgada procedente. **Não comprovação pelo autor de que sua posse era sem oposição e com ânimo de dono, pois fundada em contrato de locação firmado entre as partes.** Honorários recursais. Aplicação da regra do artigo 85, §11, CPC/2015. Verba honorária que deve ser majorada para 15% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça concedida. Recurso não provido. (Apelação Cível 1000949-14.2015.8.26.0444; Relator: Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pilar do Sul - Vara Única; Data do Julgamento: 07/03/2018 – g.n.)

Usucapião. Pretensão inicial não comprovada. (...). **Posse iniciada em conjunto com o locatário do imóvel que tem natureza precária e afasta a condição essencial que é o ânimo de dono.** Ação de despejo contra o locatário que significa a oposição do titular do domínio. Prova bem analisada. **Improcedência bem reconhecida.** Recurso improvido. (Apelação Cível 0026343-44.2011.8.26.0100; Relator: Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/02/2018 – g.n.)

Enfim, como bem concluiu a MM. Juíza *a quo*, "não havendo prova segura de que a posse da parte autora seja datada de mais de 5 anos (...), exercida de forma contínua e ininterrupta e com *animus domini*, afigura-se inviável a sua pretensão." (p. 496).

Nessas condições, deve ser afastada a alegação de cerceamento de defesa, sendo medida de rigor a integral confirmação da r. sentença judicial, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa, com observância do art. 98, § 3º, CPC.

A fim de evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. STJ³ no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

³ AgRg no REsp nº 1127209/RJ – 6ª Turma – Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura – DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP – 2ª Turma – Rel. Min. Humberto Martins – DJe 26.10.11.