



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000325230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104646-16.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RODOLFO RAMER DA SILVA AGUIAR e KARINA MANUELA DA SILVA AGUIAR, são apelados DIAS PASTORINHO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA, MARIA EMÍLIA SANTOS DE SOUZA e RUTH SOUZA ERNECK DE ALMEIDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Inscrito para sustentação oral, o Dr. Rodolfo Ramer estava ausente no momento do pregão.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 1º de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1104646-16.2015.8.26.0100

Apelantes: RODOLFO RAMER DA SILVA AGUIAR e outra

Apelada: DIAS PASTORINHO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA

Voto n. 11643

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária. Autores alegam posse mansa e pacífica por mais de 15 anos e requerem reconhecimento da usucapião. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa por julgamento antecipado da lide e (ii) analisar o preenchimento dos requisitos para usucapião extraordinária. III. Razões de Decidir 3. A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois a produção de provas foi considerada desnecessária pelo juízo, que já possuía elementos suficientes para decisão. 4. O conjunto probatório demonstrou o preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil para usucapião extraordinária, com posse contínua e sem oposição por mais de 15 anos. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. O julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa quando as provas nos autos são suficientes. 2. A usucapião extraordinária pode ser reconhecida se o prazo legal for completado durante o curso do processo. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 355, inciso I; Código Civil, art. 1.238. Jurisprudência Citada: TJ-SP, AC: 10102963120218260066, Rel. Nelson Jorge Júnior, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 24/04/2023. TJSP, Apelação Cível 1000085-25.2023.8.26.0434, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 03/05/2024. STJ, REsp nº 1361226/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 05/06/2018.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 599/602, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo os autores-apelantes, a sentença merece ser reformada, alegando, preliminarmente, nulidade da sentença por cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide. No mérito, sustentam que as provas constantes dos autos demonstram, de forma clara, a posse mansa e pacífica exercida sobre o imóvel *sub judice*. Argumentam que o conjunto probatório é robusto e suficiente para confirmar o direito de propriedade dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelantes, motivo pelo qual requerem provimento ao presente recurso.

Recurso tempestivo, sem preparo por serem as autoras-apelantes beneficiárias da gratuidade processual (fl. 309) e com apresentação de contrarrazões (fls. 640/644).

Procederam-se às citações e cientificações previstas em lei. A Fazenda Pública não manifestou interesse no feito (fl. 516).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 649).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

De início, afasto as alegações de cerceamento de defesa suscitada pelos réus-apelantes, uma vez que, no presente caso, a produção de provas se revelou absolutamente inócua.

Além disso, cabe ao juiz a *ampla liberdade para analisar a conveniência e a necessidade da produção de provas, podendo perfeitamente indeferir provas periciais, documentais, testemunhais e/ou proceder ao julgamento antecipado da lide, se considerar que há elementos nos autos suficientes para a formação da sua convicção quanto às questões de fato ou de direito vertidas no processo, sem que isso implique cerceamento do direito de defesa*¹.

No caso em tela, o juízo singular pontuou, na sentença fustigada, que as questões de fato e de direito já se encontravam satisfatoriamente demonstradas nos autos, corroborando o entendimento consolidado por este E. Tribunal de Justiça, senão vejamos:

APELAÇÃO – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA – DESNECESSIDADE DE OUTRAS PROVAS – NÃO OCORRÊNCIA. – Tese que depende de prova documental – Provas suficientes nos autos – Ocorrência – Desnecessidade de outras provas- Convencimento do Magistrado- Julgamento Antecipado – Aplicação do artigo 355, inciso I, do CPC- Possibilidade: – Não se admite o alegado cerceamento de defesa, ante a suposta necessidade de realização de outras provas, se aquelas constantes dos autos são suficientes para o livre convencimento do Magistrado, sendo permitido o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. APELAÇÃO – INSTITUIÇÃO BANCÁRIA – ACESSO A SÍTIO ELETRÔNICO FRAUDULENTO- REALIZAÇÃO DE PIX - RESPONSABILIDADE CIVIL – CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR – NÃO OCORRÊNCIA. – Instituição bancária – acesso a sítio eletrônico fraudulento – Dano ao consumidor – Culpa exclusiva do consumidor que acessou sítio fraudento que possibilitou a ação de golpistas em sua conta – Banco que se limitação a administrar a conta do recebedor da quantia – Responsabilidade da instituição financeira – Não reconhecimento: - Responsabilidade da instituição bancária em acesso a sítio eletrônico fraudulento, que possibilitou a ação de golpistas em sua conta, efetuando transferências por

¹ AgInt no AgInt no AREsp n. 843.680, Min. Herman Benjamin.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PIX, é afastada, pois cabe ao banco apenas a administração da conta bancária do fraudador. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10102963120218260066 Barretos, Relator: Nelson Jorge Júnior, Data de Julgamento: 24/04/2023, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/04/2023) (grifei).

Nessa seara, o C. Superior Tribunal de Justiça já fixou a seguinte tese:

*O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do [CPC/2015](#), não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada.*²

Portanto, não há que se falar em cerceamento de defesa, tampouco em nulidade da sentença.

Ao mérito.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária por meio da qual os autores pleitearam a declaração de domínio sobre o imóvel situado à Rua Maria de Carvalho, n. 44, Bairro Freguesia do Ó, nesta Capital, inserido em área maior da matrícula nº 3.679, do 8º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 14/21). Alegaram que mantêm a posse mansa e pacífica do referido imóvel há mais de 15 anos, pelo que pugnaram o reconhecimento da usucapião.

Houve a nomeação de curador especial para os réus citados por edital, que respondeu por negativa geral (fls. 505/509). A ré *Dias Pastorinho S.A Comércio e Indústria* apresentou contestação às fls. 374/376, alegando, em preliminar, inépcia da inicial, e no mérito, que o imóvel não está individualizado, de modo que a ação deveria ser julgada improcedente.

Após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência nos seguintes termos:

“Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas, despesas e honorários, em 10% sobre o valor da causa, pela parte autora, observada eventual gratuidade concedida.”

No caso concreto, entendo que a sentença fustigada comporta reparos. Isto porque, analisando o conjunto probatório produzido nos autos, vislumbro o preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil para a configuração da usucapião extraordinária. Apesar do entendimento do juízo *a quo*, destaco a possibilidade do reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal exigido pela lei é implementado

² STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi - Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região - julgado em 8/6/2016 (Info 585).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

durante o curso da respectiva ação judicial, vejamos: “O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015)” (REsp nº 1361226/MG, Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, em 05/06/2018, DJe 09/08/2018).

Não obstante, o art. 1.238, *caput*, do Código Civil dispõe que:

“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”

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título, prescindindo, inclusive, de comprovação do encadeamento contratual, não sendo necessária a demonstração de uma cadeia sucessória ininterrupta para fins de reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sob tal prisma:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA EM DAR PROSSEGUIMENTO A PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – FALTA DE IMPUGNAÇÃO A EXIGÊNCIAS FORMULADAS – DÚVIDA PREJUDICADA – RECURSO NÃO CONHECIDO – ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS A FIM DE ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO. REQUISITOS FORMAIS DO REQUERIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – EXIGÊNCIAS QUE ENCONTRAM FUNDAMENTO NOS ITENS 416.2, I, “a”, II E VIII, 416.10 E 418.7 TODOS DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ. ASSINATURA DOS INTERESSADOS NA USUCAPIÃO, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA, NA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO – INTELIGÊNCIA DO ITEM 416.2, II, DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ – EXIGÊNCIA IMPERTINENTE. INDICAÇÃO DO REGISTRO ATINGIDO PELA USUCAPIÃO – OBRIGAÇÃO DO REGISTRADOR DE AUXILIAR NA BUSCA, EM ESPECIAL SE DISCORDA DA INDICAÇÃO FEITA PELO INTERESSADO. PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – MODALIDADE QUE PRESCINDE DE JUSTO TÍTULO (ART. 1.238 DO CC) – ENCADEAMENTO PERFEITO DE TÍTULOS QUE NÃO SE FAZ NECESSÁRIO.” (TJSP; Apelação Cível 1000085-25.2023.8.26.0434; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Pedregulho - Vara Única; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 08/05/2024 - grifei);

Ainda, na lição de FLÁVIO TARTUCE: “Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”³

No caso em apreço, incontroverso que, até a data da prolação da sentença em 14/03/2024, o lapso temporal exigido pela norma para a aquisição do direito, qual seja, 15 anos de posse ininterrupta, já havia sido ultrapassado, considerando-se que o exercício da posse pelos apelantes teve início no ano de 2008.

Ademais, os documentos acostados aos autos, especificamente os comprovantes de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) às fls. 92/95 e 528/573, datados dos anos de 2008, 2009, 2013, 2017, 2018, 2021, 2022 e 2023, bem como os contratos de locação do imóvel em questão, constantes das fls. 579/590, firmados nos períodos de 2009 a 2013 e de 2021 até o presente momento, constituem elementos probatórios hábeis a demonstrar o exercício da posse qualificada nos termos exigidos pelo ordenamento jurídico. Ainda, o documento emitido pelo 8º Oficial de Registro de Imóveis, acostado às fls. 101/102, expressamente atesta que “a descrição constante do contrato de folhas 54/58 possibilita ingresso registrário.”

Traslada-se, por oportuno, os itens “3” e “4” do referido documento: “3 - Registro aquisitivo: matrícula 3.679, desta serventia (cert. de folhas 14/21); 4 - Confrontantes de quem olha da Rua Maria de Carvalho: a) lados direito e lado esquerdo: os Proprietários (matrícula 3.679 cert. fls 14/21); e b); fundos: Dias Pastorinho S/A Comércio e Indústria (CNPJ 61.192.795/0001-71), com sede nesta Capital, na Rua da Juta, 150 (matrícula 73.452); certidão e planta fiscal em anexo.”

Repisa-se, portanto, que o imóvel usucapiendo é aquele constante da matrícula de nº 3.679 (fls. 14/21), situado à Rua Maria de Carvalho, n. 44, Bairro Freguesia do Ó, nesta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob nº 076.512.0062-4 (fls. 92/97), enquanto a apelada DIAS PASTORINHO S.A COMÉRCIO E INDÚSTRIA é proprietária do imóvel descrito na matrícula de nº 73.452, conforme fls. 390/396, que faz fundos com o imóvel *sub judice*, a ver pela planta fiscal acostada às fls. 111/112 dos autos, pelo que ambos não se confundem.

Nesse sentido, em harmonia com o precedente da Superior Corte, colhem-se julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Autores que são proprietários da fração ideal de 9/11 (nove onze avos) de imóvel, buscando, na presente demanda, o reconhecimento de usucapião da fração restante, de 2/11 (dois onze avos) – Preenchimento dos requisitos necessários à caracterização da usucapião – Posse exercida com animus domini verificada – Usucapião extraordinária não reconhecida em primeira instância em razão do não cumprimento do prazo de quinze anos exigido pelo Código Civil – Lapso temporal atingido no curso da demanda, após a prolação da sentença viabilizando o acolhimento do pleito autoral – Possibilidade – Ausência de qualquer oposição, ademais, à pretensão veiculada pelos autores – Ação procedente – Sentença reformada – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível

³Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

0002528-88.2013.8.26.0539; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2021; Data de Registro: 23/11/2021);

“APELAÇÃO. Ação de aquisição originária da propriedade pela usucapião extraordinária. Ação ajuizada na vigência do Código Civil de 1916. Entrada em vigor do Código Civil de 2002 sem o transcurso de mais da metade do prazo vintenário de posse do Código anterior. Aplicação do prazo de quinze anos do Código Civil de 2002. Inteligência dos artigos 1.238 e 2.028, ambos do Código Civil de 2002. Comprovação de posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1998. Preenchimento do prazo no curso da demanda. Possibilidade. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Colenda 9ª Câmara de Direito Privado. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0009144-58.2001.8.26.0100; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 18/09/2020; Data de Registro: 18/09/2020 - grifei).

À luz do conjunto probatório produzido nos autos, ficou demonstrado de forma satisfatória que os apelantes exercem a posse mansa e pacífica do imóvel, com *animus domini*, pelo prazo previsto em lei, motivo pelo qual a sentença merece ser reformada.

Considerando o total provimento do recurso, isento os autores-apelantes do pagamento das custas e despesas processuais e inverte o ônus sucumbencial, condenando a ré nos honorários de sucumbência no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para julgar procedente a ação, e declarar, por usucapião, a propriedade dos autores sobre o imóvel descrito na matrícula de nº 3.679 (fls. 14/21), situado à Rua Maria de Carvalho, n. 44, Lote 62, Bairro Freguesia do Ó, nesta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob nº 076.512.0062-4 (fls. 92/97), na forma do artigo 1238 do Código Civil.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora