



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1062527-40.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADEMIR DE ALMEIDA e APARECIDA CÂNDIDA DA SILVA ALMEIDA, são apelados ANTONIO ERIDANO TEIXEIRA PEREIRA e PALMIRA DE FATIMA RUIVO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1062527-40.2015.8.26.0100

**COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL - 2ª VARA DE
REGISTROS PÚBLICOS**

APELANTES: ADEMIR DE ALMEIDA E OUTRO

APELADOS: ANTONIO ERIDANO TEIXEIRA PEREIRA E OUTRO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). FERNANDA PEREZ JACOMINI

VOTO Nº: 7141

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária, visando à aquisição de imóvel por usucapião, alegando posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1997. A sentença julgou improcedente o pedido inicial. A parte autora interpôs recurso, alegando posse contínua, pacífica e ininterrupta desde 1997, que seria comprovada por documentos e laudo técnico. Invoca o art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, e pede o reconhecimento da prescrição aquisitiva ou a reabertura da instrução para produção de provas. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir sobre o preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, bem como à análise da alegação de cerceamento de defesa decorrente do indeferimento da produção de provas complementares. III. Razões de Decidir: A sentença não comporta reforma quanto ao cerceamento de defesa, pois a causa estava madura para julgamento, conforme artigo 355, inciso I, do CPC, e não foi demonstrada a necessidade de provas adicionais. Aplicável o Enunciado nº 09 desta C. Câmara. Os documentos apresentados não comprovam o exercício da posse com animus domini, sendo insuficientes para evidenciar a posse ad usucapionem, conforme exigido pelo artigo 1.238 do CC. Inviável o reconhecimento de outras modalidades de usucapião, ante a ausência de justo título, destinação do imóvel à moradia e comprovação de exclusividade dominial. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse para usucapião extraordinária deve ser comprovada com animus domini e de forma contínua. 2. O julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa quando a causa está madura. Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) do valor da causa, devidamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC.”. (v. 7141)

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA** proposta por **ADEMIR DE ALMEIDA E OUTRO** em face de **ANTONIO ERIDANO TEIXEIRA PEREIRA E OUTRO**. A r. sentença (fls. 298/301) encontra-se transcrita, em parte:

“*Vistos.*

Ademir de Almeida e Aparecida Cândida da Silva Almeida, qualificados nos autos, ajuizou(aram) a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO referente ao imóvel localizado na Rua Monte Jurea, lote 47, quadra 22, São Miguel Paulista, nesta Capital e Comarca. Narra(m) a(s) parte(s) autora(s) que ingressou(aram) na posse do imóvel em 1997, após tê-lo(terem) adquirido por meio de instrumento particular verbal. Alega(m) ter(em) exercido desde então a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo, além de contar(em) com justo título e boa-fé, e fundamenta(m), assim, o seu pedido, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

Com a inicial vieram procuração e documentos (fls. 1/26).

Sobrevieram informes cartorários (fls. 28/52).

O Ministério Público declinou de atuar no feito (fls. 56).

A inicial foi emendada e novos documentos foram juntados (fls. 75/92).

Certidões do Distribuidor Cível em nome dos autores e titulares dominais (fls. 97/98).

Foram determinadas as citações e notificações (fls. 99/100).

O Município de São Paulo manifestaram desinteresse no feito (fls. 230). O Estado de São Paulo e a União, apesar de regularmente intimados, quedaram-se silentes.

Foi publicado edital para fins de citação dos réus em local incerto e dos terceiros interessados (fls. 252), tendo sido apresentada contestação por negativa geral em favor daqueles (fls. 260/264).

Manifestação conclusiva do cartório de registro de imóveis a fls. 297, afirmando a possibilidade de identificação e registro do imóvel usucapiendo.

É o relato do necessário.

Fundamento e decido. (...)

(...) Ante o exposto, nos termos no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito.

Em razão da sucumbência, condeno as partes autoras ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas monetariamente desde a data do desembolso segundo a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 (quinze) dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o artigo 523 do Código de Processo Civil, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios ao advogado da parte requerida, arbitrados com base no artigo 85, §2º do diploma processual civil em 10% sobre o valor atualizado da causa. (...). ”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela parte autora às fls. 304/310.

Sem contrarrazões (fl. 316).

Nas razões recursais (fls. 304/310), a parte autora insurge-se contra a sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária. Alega que exerce posse sobre o imóvel desde 1997, quando teria adquirido o bem verbalmente, utilizando-o desde então como moradia. Sustenta que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

os documentos constantes dos autos comprovam o exercício da posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta, conforme exigido pelo art. 1.238 do Código Civil. Aponta que a nota fiscal de material de construção (fl. 14), datada de fevereiro de 1997, bem como comprovantes de aquisição de bens vinculados ao imóvel (fls. 16 e 18) e contas de consumo (fls. 23/26), evidenciam a ocupação contínua do bem. As contas de IPTU, ainda que em nome de terceiros, reforçam a posse, pois foram mantidas sob guarda dos Apelantes. Ressalta, ainda, a existência de laudo técnico (fls. 131/146) que atesta o exercício da posse por mais de 22 anos, a identificação do imóvel e a edificação ali existente, além da ausência de ações possessórias ou de oposição, fato corroborado por certidões negativas e declarações dos confrontantes (fls. 79/92 e 97/98). Invoca o parágrafo único do art. 1.238 do CC, que permite a redução do prazo aquisitivo para 10 anos nos casos em que o imóvel é utilizado como moradia habitual. Sustenta que, entre a data da propositura da ação (2015) e o julgamento (2024), transcorreram mais nove anos, período que deve ser considerado, à luz do art. 493 do CPC, como reforço da posse contínua e não contestada, totalizando mais de 30 anos. Aduz, ainda, cerceamento de defesa, sob o argumento de que, diante da alegada insuficiência probatória, o D. Juízo de origem deveria ter facultado a produção de prova pericial complementar e de prova testemunhal, conforme requerido na exordial. **Requer, ao final, o provimento do recurso, com o reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel em favor dos Apelantes. Subsidiariamente, requer o retorno dos autos à origem para reabertura da instrução processual, com a produção das provas necessárias ao deslinde da controvérsia, além da inversão do ônus de sucumbência e fixação de honorários advocatícios.**

Recurso tempestivo e preparado (fl. 318).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Donegá Morandini em 28/01/2025, transferida para este Relator em 17/02/2025, conclusa na mesma data (fls. 320/321).

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de usucapião extraordinária” proposta por ADEMIR DE ALMEIDA E OUTRO em face de ANTONIO ERIDANO TEIXEIRA PEREIRA E OUTRO.

A parte autora busca a reforma da sentença que indeferiu o pedido de usucapião extraordinária, alegando posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1997, sustentada por documentos e laudo técnico. Invoca a redução do prazo aquisitivo previsto no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, considerando o uso do imóvel como moradia. Requer o reconhecimento da prescrição aquisitiva ou, alternativamente, a reabertura da instrução para produção de provas adicionais e a inversão do ônus de sucumbência.

Cerceamento de defesa.

A sentença não comporta reforma nesse ponto. O julgamento antecipado da lide bem observou o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a causa já estava madura para ser decidida, sendo desnecessária a produção de outras provas (fl. 300): “...*Importante destacar que a prova dos fatos sobre os quais versa a presente demanda é essencialmente documental, já que se trata de ação de usucapião de bem imóvel. Desse modo, evidente que a posse exercida pela(s) parte(s) autora(s), durante o prazo prescricional exigido, demanda prova mais robusta, com apresentação de documentos aptos a de fato demonstrar o comportamento de dono sobre o bem e a continuidade da posse.*”.

É regra que “*caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.*” (artigo 370 do CPC). E, segundo o sedimentado a propósito pelo Colendo Supremo Tribunal Federal, a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgamento antecipado da lide implique o cerceamento de defesa, o que não é hipótese dos autos.

No caso em tela, aplica-se o Enunciado 9 desta Câmara, *verbis*: “*Pacificado que, sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Havendo nos autos elementos de prova documental suficientes para formar o convencimento do julgador, incorre cerceamento de defesa se julgada antecipadamente a lide. Aplicação da Teoria da Causa Madura*”.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de imissão na posse. Sentença de procedência. Inconformismo da corrê. **CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Elementos presentes nos autos que são suficientes para o julgamento da causa, sendo desnecessária dilação probatória adicional. Não demonstrada a excepcional necessidade da prova oral para solução do caso. Aplicação do Enunciado nº 09 desta Câmara. MÉRITO.** Alegação da ré de nulidade do contrato de promessa de cessão de direitos hereditários que ampara o pedido inicial. Questão que foi objeto de análise nos autos do processo nº 1020882-70.2017.8.26.0001. Recurso não conhecido nesse ponto. Alegação de inadimplemento do contrato que não obsta o direito invocado pela autora. Demonstração do pagamento de parcelas do preço do bem. Parcela final cujo vencimento foi previsto somente para momento posterior à imissão na posse. Sentença recorrida que é confirmada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, NA PARTE CONHECIDA". (v.38767). (TJSP; **Apelação Cível 1026844-69.2020.8.26.0001; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/04/2022; Data de Registro: 27/04/2022).** (grifo nosso)

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Nos termos do art. 1238 do Código Civil, “*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*”. No caso, todavia, os requisitos acima mencionados não estão comprovados.

A detida análise dos documentos de fls. 14/26 revela a aquisição de material de construção pela parte autora em 01/02/1997 (fl. 14), orçamento datado de 10/03/1997 (fl. 15), aquisição de eletroeletrônico em 13/01/2001 (fl. 16), nota fiscal de 19/04/2011 (fl. 18), comprovante de pagamento de IPTU referente ao exercício de 1997 (fl. 19), em nome de terceiro, guia de arrecadação de IPTU de 1998 (parcela 04 – fl. 20), sem comprovação de quitação e igualmente em nome de terceiro, notificação de IPTU de 2005 (fl. 21), também sem comprovação de quitação e em nome de terceiro, bem como lançamento de IPTU relativo ao exercício de 2014 (fl. 22), igualmente sem comprovação de quitação e em nome de terceiro.

A mera apresentação desses documentos, sem a devida vinculação direta com o exercício de poderes inerentes à propriedade, não é suficiente para evidenciar a posse *ad usucapionem*. Ressalte-se que o *animus domini* exige condutas concretas que revelem o exercício da posse em nome próprio, de forma exclusiva, contínua e com a intenção inequívoca de adquirir a propriedade, ônus que incumbia à parte autora, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Dessa forma, ausente a comprovação efetiva de que a posse foi exercida com o ânimo de proprietário, não há como reconhecer o preenchimento dos requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, razão pela qual não se acolhe o pedido de reconhecimento da usucapião extraordinária.

Ademais, a parte autora não se desincumbiu do ônus de

comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, notadamente quanto ao exercício de posse qualificada, contínua, mansa, pacífica e com *animus domini* pelo prazo legal previsto no art. 1.242 do Código Civil, necessário à configuração da usucapião ordinária: “*Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.*”.

Destarte, não restaram preenchidos os requisitos para o reconhecimento das demais espécies de usucapião. Ausente justo título, inviabiliza-se a contagem do prazo reduzido para a usucapião ordinária. Igualmente, não há demonstração de que o imóvel é utilizado para moradia da parte autora ou de sua família, tampouco de que esta não seja proprietária de outro bem imóvel urbano ou rural, o que afasta a incidência do art. 1.240 do Código Civil e do art. 183 da Constituição Federal.

Ante o exposto, acertada a r. sentença em sua fundamentação (fl. 300): “... ***Contudo, a(s) parte(s) autora(s) não se desincumbiu(ram) do ônus que lhe(s) cabia de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou(aram) o exercício contínuo da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal. Com efeito, não há instrumento particular que sirva como início de prova quanto ao termo inicial da posse alegada. Além disso, certo é que a(s) parte(s) autora(s) não trouxe(ram) à colação os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida pelo período necessário. A despeito de ter(em) sido intimada(s) para trazer aos autos documentos que demonstrassem o direito alegado, a(s) parte(s) autora(s) apenas juntou(aram) aos autos tributos sem comprovantes de pagamento e recibos que não tem correspondência com contas de consumo. Contudo, tais documentos não se prestam à finalidade almejada, já que a(s) parte(s) autora(s) deveria(m)***

comprovar o animus domini referente ao lapso temporal de 15 anos. Logo, não havendo prova segura de que a posse da(s) parte(s) autora(s) seja datada de mais de 15 anos, exercida de forma contínua e ininterrupta, manda e pacífica, afigura-se inviável a pretensão da(s) parte(s) autora(s). Importante destacar que a prova dos fatos sobre os quais versa a presente demanda é essencialmente documental, já que se trata de ação de usucapião de bem imóvel. Desse modo, evidente que a posse exercida pela(s) parte(s) autora(s), durante o prazo prescricional exigido, demanda prova mais robusta, com apresentação de documentos aptos a de fato demonstrar o comportamento de dono sobre o bem e a continuidade da posse. Entretanto, a(s) parte(s) autora(s) não se desincumbiu(ram) do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, qual seja, o de comprovar o exercício da posse qualificada, revestida de animus domini, exercida de forma contínua durante o período de tempo exigido pela lei para adquirir a propriedade através da usucapião ordinária. Além disso, também não é possível o enquadramento dos fatos nos demais tipos de usucapião, pois não há justo título, não sendo possível a aplicação do prazo para a usucapião ordinária e não há comprovação de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família e nem que inexiste a propriedade de outro imóvel urbano ou rural, não sendo possível a aplicação do prazo da usucapião especial urbana.”. (grifo nosso)

Nesse sentido:

USUCAPIÃO. Insurgência contra improcedência do pedido. Manutenção. Ausência de provas da posse longa com animus domini, nos termos exigidos pelo art. 1.238 do CC. Documentos esparsos, em nomes de terceiros, sem comprovação robusta do exercício de posse por todo o período mencionado. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1067460-85.2017.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025). (grifo nosso)

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2ª Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença recorrida.

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator