



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001836-75.2021.8.26.0415, da Comarca de Palmital, em que é apelante FRANCISCO DAVID TACITO, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001836-75.2021.8.26.0415

Apelantes: Francisco David Tacito

Apelado: Juízo

Interessados: Valter Olivier de Moraes Franco e outra

Comarca: Jandira

MM. Juiz de 1ª Instância: Diogo Porto Vieira Bertolucci

VOTO nº 52447

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – Ação de usucapião EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião na qual proferida sentença de extinção sem resolução do mérito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve cerceio de defesa pela falta de oportunidade para produção de provas sobre o imóvel e a posse.

III. Razões de Decidir

3. Verificação de cerceio de defesa pela ausência de instrução probatória adequada, inclusive prova oral requerida.

4. Necessidade de retorno dos autos para a devida instrução probatória.

IV. Dispositivo

5. Recurso provido, anulando-se a sentença recorrida.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 89 e seguintes, cujo relatório se adota, que extinguiu sem resolução do mérito ação de usucapião ajuizada pela parte apelante, com fundamento no artigo 485, inciso IV do CPC/185, aduzindo que [...]o fato de o imóvel ser oriundo de suposto desdobro irregular torna-se, por consequência, questão prejudicial à pretensão da parte autora, já que não há previsão legal para a regularização de imóvel nessas circunstâncias [...]. Concluiu o i. Magistrado ser necessária prévia regularização pela via administrativa.

2. A parte autora apela (fls. 97 e seguintes). Alega cerceio de defesa, pois era necessária prova oral, que foi requerida, não podendo o Juízo concluir prematuramente pela existência de loteamento irregular (e necessidade de “suposto desdobro”), o que não é verdade, segundo alega, sendo necessária a dilação probatória. Alega posse por grande lapso temporal. Argumenta que:

[...] diferente do entendimento do r. juízo a quo, não se trata de demanda cujo a pretensão dos Apelantes seja regularizar pela via da usucapião, o desdobro do imóvel ou suposto loteamento irregular.

O próprio juízo, ao fundamentar seu indeferimento, sustentou se tratar de “SUPOSTO” DESDOBRO. Ora, a negativa a direitos não pode ser fundamentada apenas em suposições.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há nada nos autos que corrobore se tratar de loteamento irregular. Pelo contrário, os documentos que instruem os autos comprovam o direito e a boa-fé dos Apelantes.

Através da oitiva de testemunhas em momento oportuno, cumulada com as provas dos autos, não deixariam dúvidas quanto a pretensão dos Apelantes. Todavia, tiveram seus direitos cerceados, ao ter a demanda precocemente extinta sem resolução do mérito.

O próprio juízo reconhece se tratar de suposto desdobro, suposição essa que se provaria equivocada através da oitiva de testemunhas e demais instruções probatórias.

O apelante, conforme exposto, adquiriu o imóvel do Sr. Wilson e não diretamente do proprietário registrado na matrícula. Ademais, ante o cerceamento de defesa, não foi oportunizado ao Apelante requerer a intimação do Sr. Wilson que prestaria seu depoimento, bem como, instruiria os autos com documentos que comprovariam ter adquirido o imóvel em data anterior a das indisponibilidades.

Portanto, a revogação da sentença é medida de direito, uma vez que cerceou o direito probatório dos Apelantes de comprovarem não se tratar de loteamento clandestino e/ou desdobro irregular, bem como, ser a ação de usucapião o meio adequado para resolução do feito.

Compulsando os autos, é possível concluir ser a ação de usucapião a via adequada para regularizar a posse dos Apelantes.

O imóvel usucapiendo possui origem na matrícula n. 12.335, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Palmital. A análise da matrícula permite concluir que o terreno cadastrado na citada matrícula é composto de uma área de aproximadamente 1.263,5 m².

Todavia, a área usucapienda é de apenas 383,70m², portanto, menos que 50% do terreno.

Ocorre que, não obstante os Apelantes terem adquirido o imóvel em período ANTERIOR aos das averbações de indisponibilidades e penhoras constantes na matrícula do terreno, por se tratar de bem adquirido através de contrato particular de compra e venda e em razão das citadas averbações, o cartório de imóvel NÃO autorizou a regularização da posse dos Apelantes.

Em razão disso, não resta outra alternativa aos Apelantes se não a regularização de sua posse através da presente ação de usucapião.

Quanto às citadas indisponibilidades e penhoras averbadas na matrícula do imóvel, cumpre destacar que se referem a débitos do proprietário Valter Olivier de Moraes Franco que corresponde apenas 50% do imóvel, sendo que os outros 50% pertencem a Sra. Roseli Bertoncine e que, portanto, encontram-se livres de qualquer ônus.

Portanto, e conforme exposto, a área cujo os Apelantes exercem a posse, corresponde a uma área INFERIOR a 50% do terreno. Assim, não há que se falar em indeferimento da demanda, com fundamento em suposta impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que por exercer a posse sobre área inferior a 50% do terreno, não há qualquer impedimento para o deferimento da ação.

Em razão dos ônus averbados na matrícula do imóvel,

por mais que não alcancem a área cujo os Apelantes exercem sua posse, mas por se tratar da mesma matrícula, não resta outra alternativa além da ação de usucapião para regularização da posse dos Apelantes.

Logo, a pretensão dos Apelantes merece ser julgada procedente, razão pela qual requer seja reformada a sentença de primeiro grau [...] (fls. 99/100)

3. Apelo devidamente processado.

FUNDAMENTOS.

4. O recurso prospera para anulação a r. sentença, nos termos e pelas razões seguintes.

5. De fato, inobstante seja o Juiz o destinatário da prova, entendo que no caso concreto houve cerceio de defesa, não se oportunizando a necessária dilação probatória.

6. Com efeito, com a devida venia, precipitada a conclusão do Juízo na r. sentença, inclusive admitindo o próprio Juízo a necessidade de "suposto desdobro". Ora, é necessária a vinda de maiores elementos para a correta solução do caso.

7. Há nulidade, portanto, pelo decreto de extinção sem que tenha sido oportunizada a devida prova, havendo necessidade de retorno dos autos para a devida instrução probatória, em homenagem aos princípios da ampla defesa e devido processo legal, mormente porque a questão envolve fatos que requerem esclarecimento.

8. Tendo sido devidamente motivado o entendimento esposado por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, eventual acesso às vias extraordinárias não restará prejudicado, dando-se por prequestionada a matéria. Registro que oposição de embargos declaratórios protelatórios será apenada com multa, consignando que embargos declaratórios não são o meio adequado para sanar eventual *error in judicando* nem mesmo eventual incoerência.

9. Diante do exposto, pois, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para ANULAR a r. sentença e impor o retorno dos autos à origem para a devida instrução e oportuna prolação de nova sentença, tudo nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR