



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331191

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011617-59.2022.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SILVANA MARIA CASALINO, são apelados ANA CRISTINA MENIS PIRES, MARCOS ANTÔNIO PIRES (ESPÓLIO) e RENATO BRIANTE PIRES (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Prejudicado o julgamento de mérito, deram provimento ao recurso para se acolher as preliminares e anular a sentença, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011617-59.2022.8.26.0004.

Apelante: **Silvana Maria Casalino**.

Apelada: **Ana Cristina Menis Pires**.

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

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA**.

V O T O Nº. 13563

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. LEGITIMIDADE ATIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA.

1. Apelo da companheira contra sentença que extinguiu, sem resolução do mérito, a ação de usucapião ajuizada em face da ex-esposa do falecido companheiro, sob o fundamento de ilegitimidade ativa.

2. Cinge-se a controvérsia em aferir a legitimidade ativa da apelante e a necessidade de dilação probatória para o adequado julgamento do pedido de usucapião.

3. A legitimidade da apelante deve ser reconhecida, pois a posse exercida sobre o bem, em conjunto com o *de cujus*, pode ensejar a usucapião não apenas em proveito do espólio, mas também da própria companheira supérstite.

4. A decisão de primeiro grau cerceou o direito de defesa ao extinguir o processo sem oportunizar a produção de provas orais e documentais requeridas por ambas as partes.

5. O direito à produção de provas é princípio fundamental, sendo essencial para o pleno contraditório e ampla defesa, especialmente em matérias complexas como a usucapião.

6. Preliminares acolhidas. Sentença anulada. Retorno dos autos ao juízo de origem para regular instrução probatória.

7. Recurso provido, com observação.

1. Trata-se de apelação (fls. 363/376) interposta por **SILVANA MARIA CASALINO** contra a r. sentença de fls. 329/331, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião que promove em face de **ANA CRISTINA MENIS PIRES**, julgou improcedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, **EXTINGUE-SE O PROCESSO**, sem resolução do mérito (CPC, art. 485, VI). Condena-se a parte autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000,00, com amparo no art. 85, § 8º, do CPC.

Alega a apelante que deve ser afastada a ilegitimidade passiva e anulada a sentença, com o retorno dos autos à primeira instância, para instrução processual, ou, alternativamente, ser reformada a sentença com fulcro no princípio da causa madura, pois, quando o imóvel foi adquirido pelo finado companheiro da apelante, ele já estava separado da apelada, tanto que nele residiu apenas com a apelante, por mais de 05 (cinco) anos, ininterruptamente, sem oposição da apelada, a qual jamais habitou o imóvel, nem custeou qualquer despesa de conservação.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 618/619) e com contrarrazões (fls. 380/394).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 403).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento para as preliminares, prejudicada a análise de mérito.

Reconhece-se a legitimidade ativa, porquanto a apelante está a postular a usucapião de imóvel em que se viveu com o *de cujus* – **MARCOS ANTÔNIO PIRES** –, seu companheiro (fls. 272/273) até seu falecimento, ainda que a propriedade esteja em condomínio entre o espólio e a apelada (ex-esposa), aferindo-se que o direito invocado não aproveitará necessariamente apenas à universalidade de direito, mas também à companheira supérstite e demais herdeiros. Nesse sentido, confira-se como se pronunciou este Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Sentença de procedência. APELAÇÃO. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE ATIVA. Não verificação. Espólio bem representado. Casamento sob o regime da separação de bens. Em se tratando de bens particulares, a cônjuge supérstite é considerada herdeira do de cujus, nos termos do artigo 1.829, inciso I, do Código Civil. MÉRITO. Parte autora que demonstrou a

propriedade do bem, registrada na matrícula do imóvel. Alegação da parte ré de que detinha a legítima propriedade do imóvel em razão da aquisição dos direitos possessórios. Não comprovação. Posse injusta. Conceito que deve ser alargado para fins reivindicatórios. Além de afastadas as características de violência, clandestinidade e precariedade, exige-se, para o reconhecimento da posse como justa, sua aquisição de forma legítima, não repudiada pelo ordenamento. Ausente título que justifique a posse, oponível ao verdadeiro proprietário. Acesso. Direito à indenização não verificado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003787-11.2013.8.26.0278; Relatora: Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024) (g.n.).

ILEGITIMIDADE AD CAUSAM. Ação de manutenção de posse. *Demanda ajuizada por espólio, invocando direitos possessórios inerentes ao cônjuge supérstite e aos herdeiros. Impossibilidade de pleitear em nome próprio direito alheio. Ilegitimidade ativa configurada. Processo julgado extinto, sem resolução do mérito.* Sentença mantida. Recurso improvido. INTERESSE DE AGIR. Pretensão de impedir a imissão do arrematante na posse do imóvel por meio de ação de manutenção de posse. Existência de decisão, proferida em embargos à arrematação, que recebeu recurso de apelação somente no efeito devolutivo, não impugnada pela via processual adequada na oportunidade. Ajuizamento, ademais, de ação anulatória incidental com a finalidade de desconstituir a arrematação. Inadequação da ação de manutenção de posse. Ausência de interesse processual configurado. Processo julgado extinto, sem resolução do mérito. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0000587-27.2011.8.26.0587; Relator: João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 07/05/2012; Data de Registro: 08/05/2012) (g.n.).

A propósito, mesmo que a pretensão se destinasse exclusivamente em benefício do espólio, ainda assim a legitimação ativa poderia ser estendida à apelante, sobretudo porque esta frisou que o inventariante dos bens e direitos deixados pelo falecido – seu filho **RENATO BRIANTE PIRES** – se recusa a ajuizar a usucapião em face da apelada, justamente porque, enquanto é sua madrasta, ela é mãe dele, fruto do matrimônio entre ela e o *de cujus*, que culminou em divórcio, aduzindo

que não logrou êxito em destituir o enteado da inventariança nos autos nº 1012062-14.2021.8.26.0004 (vide incidente nº 0005162-95.2022.8.26.0004), bem assim pelos argumentos de que não só o inventariante, mas outro enteado, temem que tenham que respeitar direito real de habitação em seu favor se for reconhecido que o imóvel pertence unicamente ao espólio, e não também à apelada, mãe deles (fls. 10/54). Confira-se como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

É possível, excepcionalmente, a extensão da legitimidade ativa aos coerdeiros, antes de efetivada a partilha, em decorrência do direito de "saisine" e do estado de indivisibilidade da herança. Isso porque visa tão somente à proteção do interesse do espólio. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.959.997/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022) (g.n.).

Sobre a questão meritória, consta que o *de cujus* faleceu em 14/08/2021 (fls. 09) e o imóvel foi adquirido por ele e pela apelada, até então casados, em 05/11/1997.

De acordo com a apelante, nessa ocasião, o casal de outrora já estava separado de fato há 07 anos e a ex-esposa somente figurou no instrumento contratual porque o banco financiador assim teria exigido.

Outrossim, a apelante alega que a apelada jamais contribuiu com qualquer valor atinente à aquisição do imóvel, tampouco com as despesas de manutenção, tendo acordado com o *de cujus* que o imóvel seria apenas dele, tanto que, antes do falecimento, tanto ele como a ex-esposa haviam se programado para regularizar a situação registral do bem, tendo deixado de fazê-lo somente porque a tributação seria alta para a situação financeira de ambos naquele momento.

Soma-se a isso, segundo a apelante, o fato de que, por ocasião do divórcio entre o falecido e a apelada, declarou-se expressamente que eles “*na constância do casamento não adquiriram patrimônio passíveis*

de a (sic) serem partilhados” (fls. 58/60).

Acresce-se, também, a circunstância de que a apelada jamais teria apresentado qualquer oposição à posse qualificada do *de cujus* sobre a totalidade do imóvel, mormente quando passou a viver na companhia da apelante, não se tratando de mera tolerância.

Não obstante a prova oral, a apelante também pugnou pela produção de prova documental adicional, com expedições de ofícios e exibição de documentos pela apelada (fls. 308/310).

Por sua vez, a apelada sustenta que a intenção era que o imóvel fosse destinado exclusivamente aos filhos comuns e, justamente por isso, o adquiriram conjuntamente, ao contrário do que alega a apelante.

Nesse contexto, a apelada rogou pelo depoimento pessoal da apelante, bem como pela produção de prova testemunhal (fls. 322/327).

Fosse a lide julgada no estado em que se encontra, a conclusão poderia levar à aplicação dos precedentes abaixo:

Apelação cível. Ação de usucapião extraordinário. Sentença de procedência. Reforma. ***Ré-apelante proprietária registral do bem em condomínio com o falecido companheiro da autora. Falecimento acarretou a transferência do patrimônio aos quatro filhos herdeiros. Aplicação do artigo 1784 do Código Civil (direito de saisine). Companheira supérstite fez uso exclusivo da coisa por mera tolerância dos proprietários (filhos e ex-mulher do "de cujus"). Atos de permissão ou tolerância não induzem posse (art. 1.208 do Código Civil). Posse mansa e pacífica não caracterizada. Existência de um condomínio entre a autora, os herdeiros do seu companheiro falecido e a sua ex-mulher. Posse exclusiva não identificada. Sentença reformada para julgar a ação improcedente.*** Ônus da sucumbência invertido, observada a concessão da justiça gratuita à parte autora. Resultado. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000610-05.2018.8.26.0168; Relator: Edson Luiz de

Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023) (g.n.).

INDENIZAÇÃO – Arbitramento de aluguel – Cabimento – Imóvel recebido por herança – Condomínio entre irmãos – ***Coproprietário que utilizava o bem, unilateralmente, por tolerância dos demais – Falecimento – Companheira sobrevivente que alega usucapião em defesa – Não caracterização – Atos de mera detenção que não induzem à usucapião*** – Direito real de habitação – Não configuração – Condomínio preexistente à abertura da sucessão – Precedentes do STJ e deste Tribunal – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0012888-42.2010.8.26.0457; Relator: Álvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 3ª Vara; Data do Julgamento: 08/08/2017; Data de Registro: 09/08/2017)

Todavia, verifica-se, de plano, que a causa ainda não está madura para julgamento, necessitando, indubitavelmente, da dilação probatória pretendida por ambas as partes, a fim de se aferir o real contexto fático existente entre apelante, apelada, *de cujus*, inventariante e demais herdeiros no que se refere ao imóvel litigioso (fls. 55/57 e 255/257).

É fato que, nos termos do art. 355, I, do CPC, o magistrado pode julgar antecipadamente a lide quando a questão for de direito ou de fato e não houver necessidade de produção de outras provas.

Igualmente, não se olvida que, com fulcro nos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, cabe ao juiz a avaliação sobre a necessidade ou não de produção de provas, de acordo com seu livre convencimento motivado.

Ocorre que a análise do Juízo desconsiderou que o direito à produção de provas é um princípio fundamental e que havia efetiva necessidade do contraditório efetivo e da produção de provas documentais e orais, especialmente quando a matéria discutida exige comprovação detalhada dos fatos, como no caso da usucapião.

Com efeito, a documentação apresentada pelas partes, embora relevante, não é suficientemente esclarecedora quanto à natureza e extensão de todo o contexto envolvido, não dispensando a confirmação dos fatos prova oral e/ou documental complementar sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

Expostas as premissas acima e sendo necessário garantir a plena observância ao contraditório e a ampla defesa, de rigor a anulação da sentença, para que o juízo de primeiro grau retome a instrução probatória e garanta a produção de provas orais pretendida pelas partes, sobretudo com a apresentação de documentos e a oitiva de testemunhas e/ou realização de depoimento pessoal que possam esclarecer os fatos em litígio, em observância aos princípios constitucionais que regem o processo judicial.

Consequentemente, o julgamento de mérito está prejudicado e a sucumbência fixada na sentença anulada afastada.

3. Ante o exposto, *prejudicado o julgamento de mérito, dá-se provimento ao recurso para se acolher as preliminares e anular a sentença, com observação.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator