



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000353221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1147245-86.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENATA EUFRASIO PASSOS, são apelados DOWNTOWN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, SEGAMA HOLDING & PARTICIPAÇÕES LTDA, A&R COMPRA VENDA E ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE LTDA. - ME e ALI NABRU ZADINI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1147245-86.2023.8.26.0100

Apelante: Renata Eufrasio Passos

Apelados: Downtown Empreendimentos e Participações Ltda, Segama Holding & Participações Ltda, A&r Compra Venda e Arrendamento de Propriedade Ltda. - Me e Ali Nabru Zadini Ltda

(Voto n° 44,172)

EMENTA: AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – PEDIDO JULGADO PROCEDENTE PARA DECRETAR, EM TUTELA ANTECIPADA, A IMISSÃO DA AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL CORRESPONDENTE À UNIDADE 703 LOCALIZADA NA RUA BENTO DE FREITAS, N° 249, REPÚBLICA, SÃO PAULO, CEP 01220-000, INTEGRANTE DA TRANSCRIÇÃO N° 18.675, ATUAL MATRÍCULA N° 111.290 DO 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, FIXADO O PRAZO DE 15 DIAS PARA A DESOCUPAÇÃO DO BEM, COM CUSTAS E HONORÁRIOS PELA REQUERIDA, ARBITRADOS EM 10% DO VALOR DA CAUSA – APELANTE QUE APRESENTOU EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO, INSISTINDO ENCONTRAR-SE NA POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA DO IMÓVEL OBJETO DA CONTROVÉRSIA POR MAIS DE 08 ANOS - A PAR DA DOCUMENTAÇÃO COLIGIDA AOS AUTOS, PRETENDIA DEMONSTRAR A PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA POR MEIO DE PROVA ORAL, OUVINDO-SE VIZINHOS, TESTEMUNHAS E A ANTERIOR PROPRIETÁRIA – PREMATURO ENCERRAMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL QUE ACABOU POR CERCEAR O DIREITO DE DEFESA DA RECORRENTE – REVOGAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA PARA QUE A REQUERIDA E SEU FILHO POSSAM MANTER-SE, POR ORA, NA POSSE DA UNIDADE RESIDENCIAL, CONSOANTE CONSIGNADO NO AI 2320028-76.2023.8.26.0000, TIRADO DE IDÊNTICA RELAÇÃO JURÍDICA – SENTENÇA ANULADA – APELO PROVIDO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 267/270, que, no bojo de ação de imissão na posse, julgou procedente o pedido para decretar, em tutela antecipada, a imissão da autora na posse do imóvel correspondente à unidade 703 localizada na Rua Bento de Freitas, n° 249, República, São Paulo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

CEP 01220-000, integrante da transcrição nº 18.675, atual matrícula nº 111.290 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, fixado o prazo de 15 dias para a desocupação do bem, com custas e honorários pela requerida, arbitrados em 10% do valor da causa.

Irresignada, admitida como assistente litisconsorcial, pugna a apelante pela reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que tem direito à usucapião por acessão de seus antecessores, encontrando-se na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel objeto da controvérsia por mais de 08 anos; a par da documentação coligida aos autos, pretendia demonstrar a presença dos requisitos para reconhecimento da prescrição aquisitiva por meio de prova oral, ouvindo-se vizinhos, testemunhas e a anterior proprietária; a certidão do Oficial de Justiça corrobora a alegação de que a recorrente reside no imóvel com seu filho; o prematuro encerramento da instrução rendeu ensejo a evidente cerceamento de defesa, sendo de rigor a decretação da nulidade da r. sentença (fls. 272/285).

O recurso foi recebido no efeito devolutivo.

Contrarrazões às fls. 290/305.

Por fim, as partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1.- DA SÍNTESE DA DEMANDA - Cuida-se de ação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

imissão na posse ajuizada pelos ora recorridos em face da ocupante da unidade 703 localizada na Rua Bento de Freitas, nº 249, República, São Paulo, CEP 01220-000, integrante da transcrição nº 18.675, atual matrícula nº 111.290 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 01/08).

Em linhas gerais, aduzem que os vendedores lhes transmitiram toda a posse, o domínio, direitos e deveres sobre o bem, para que dele pudessem livremente usar, gozar e dispor. Dada a clandestinidade da posse, impõe-se, a seu ver, a pronta desocupação do imóvel, com consequente decreto de procedência do pedido inicial.

A apelante apresentou contestação afirmando ter direito à usucapião por acessão de seus antecessores, encontrando-se na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel objeto da controvérsia por mais de 08 anos. A par da documentação coligida aos autos, pretende demonstrar a presença dos requisitos para reconhecimento da prescrição aquisitiva por meio de prova oral, ouvindo-se vizinhos, testemunhas e a anterior proprietária (fls. 125/133).

Instadas as partes a especificar as provas que pretendessem produzir, a recorrente postulou a produção de prova testemunhal, ao que o MM. Juiz *a quo* houve por bem declarar encerrada a instrução (fls. 250). Fora determinada a expedição de mandado de constatação, devidamente cumprido (fls. 244).

Refutando a exceção de usucapião, firme na irregularidade da ocupação, o i. Magistrado julgou

procedente o pedido para decretar, em tutela antecipada, a imissão da autora na posse do imóvel, fixado o prazo de 15 dias para sua desocupação, com custas e honorários pela requerida, arbitrados em 10% do valor da causa (fls. 267/270).

2.- DO ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA - Os apelados ajuizaram a presente imissão na posse afirmando que a recorrente, clandestinamente, estaria ocupando bem de sua titularidade.

Por seu turno, a requerida apresentou exceção de usucapião insistindo encontrar-se na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel objeto da controvérsia por mais de 08 anos. A par da documentação coligida aos autos, pretendia demonstrar a presença dos requisitos para reconhecimento da prescrição aquisitiva por meio de prova oral, ouvindo-se vizinhos, testemunhas e a anterior proprietária.

Nesses termos, dúvida não resta que o prematuro encerramento da instrução processual acabou por cercear o direito de defesa da apelante.

A corroborar tal entendimento, a certidão do Oficial de Justiça responsável pelo mandado de constatação trouxe que se dirigira "à Rua Bento Freitas, nº 249, onde constatei que a unidade 703 é ocupada por Renata Eufrásio Passos, RG 44.466.831-7, e por Eduardo Henrique Passos Pessotti, filho de Renata Eufrásio Passos. Nas diligências ao local fui informado por Suely Soares Pereira, RG. 52.070.373, moradora do ap. 604, de que a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

unidade 703 é ocupada por Renata Eufrásio Passos e seu filho Eduardo Henrique Passos Pessotti. Suely Soares Pereira afirmou morar no local há cerca de dezesseis anos e que Renata Eufrásio Passos reside no local com seu filho e ocupa a unidade 703 há aproximadamente sete anos. No local fui informado por Ediones Maria de Souza, RG 17.047.571-2, moradora do ap. 204, de que a unidade 703 é ocupada por Renata Eufrásio Passos e seu filho Eduardo Henrique Passos Pessotti. Ediones afirmou morar no local há vinte e dois anos e que Renata Eufrásio Passos reside no local e ocupa a unidade 703 há aproximadamente oito anos. Também fui informado por Zilda Ferreira de Souza, CPF 212.745.458-89, moradora da unidade 801, de que a unidade 703 é ocupada por Renata Eufrásio Passos e seu filho Eduardo Henrique Passos Pessotti. Zilda afirmou morar no local desde 2019, sendo que à época Renata já morava na unidade 703 com o filho Eduardo. Zilda ainda afirmou que Renata trabalha no local e faz a zeladoria do edifício. Na unidade 703 do local fui recebido por Renata Eufrásio Passos, tendo esta afirmado que reside no local há sete anos com o filho Eduardo Henrique Passos Pessotti, de dezenove anos, e que não se encontrava no local. Em frente ao sobredito endereço encontra-se o 8º Tabelião de Notas de São Paulo, sendo que ali indaguei o segurança do local, sr. Carlos Henrique de Souza, RG 19.278.322-1, a respeito dos moradores edifício nº 249, tendo Carlos Henrique afirmado que trabalha no local há cerca de oito anos, sendo que conhece os moradores do edifício e, indagado a respeito de Renata Eufrásio Passos, afirmou conhecê-la desde que começou a trabalhar no local e que Renata mora no referido edifício há aproximadamente oito anos e trabalha na zeladoria do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

local" (fls. 244).

Assim, imperiosa a reabertura da instrução probatória, com consequente revogação da tutela antecipada em sentença para que a recorrente e seu filho possam manter-se, por ora, na posse da unidade residencial, consoante consignado no AI 2320028-76.2023.8.26.0000, tirado de idêntica relação jurídica, distribuído à minha relatoria (j. 30.04.2024).

3.- CONCLUSÃO - Daí por que se dá provimento ao recurso para o fim de se acolher a preliminar de cerceamento de defesa, anulando-se a r. sentença.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica