



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012451-46.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA DA PENHA SOUZA VIEIRA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram a preliminar de cerceamento de defesa e anularam a r. sentença. 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, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012451-46.2014.8.26.0100.

Apelante: **Maria da Penha Souza Vieira.**

Comarca: São Paulo – F. Central - 1ª Vara Reg. Públicos.

Magistrada: **Gisela Aguiar Wanderley.**

V O T O N° 13490

CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. JULGAMENTO ANTECIPADO PELA IMPROCEDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA.

1. Se as provas amealhadas não sustentam a procedência do pedido de usucapião, ao menos justificam o prosseguimento da instrução, como protestado pela autora, modo de lhe assegurar a produção das provas necessárias à demonstração do fato constitutivo do direito, sendo açodada a r. sentença de improcedência.

3. Recurso provido para acolher a preliminar de cerceamento de defesa e anular a r. sentença.

1. Trata-se de ação de usucapião ajuizada por **MARIA DA PENHA SOUZA VIEIRA**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 262/264, cujo relatório se adota, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem assim em verba honorária sucumbencial arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

Apela a autora, ao fundamento de que “*juntou certidão do distribuidor cível em nome da Apelante e da titular do domínio do imóvel (fls. 56/57), nas quais não constam ajuizamento de ações possessórias ou reivindicatórias, confirmando o seu exercício da posse sem interrupção*”. Quanto à prova documental, aduz que os de fls.242/250 “*se complementam, sendo totalmente desarrazoada a argumentação de que houve tentativa de indução do juízo a erro, destacando-se que as fls. 12, também foi juntado comprovante de pagamento da taxa de resíduos sólidos domiciliares, documento semelhante ao apresentado, referente ao ano de 2003, o que contribui para comprovação do exercício da posse qualificada sobre o imóvel pretendido*”. Sustenta que, “*diversamente do que constou na r.*

sentença as declarações das testemunhas não conflitantes”. Bate-se pela ocorrência de cerceamento de defesa pela dispensa da produção de provas testemunhal em audiência.

Processado o recurso sem preparo (a apelante é beneficiária da gratuidade judiciária), sem contrarrazões e com parecer da d. Procuradoria de Justiça.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que a autora há *“aproximadamente 31 anos (...) ocupou o imóvel localizado na Rua Jorge Duprat Figueiredo, nº 45, Vila Paulista, CEP: 04361-000, São Paulo – SP (...) sem nunca tendo sido incomodada em sua posse, estabelecendo nele a sua moradia*”. Pretende, pois, a declaração da usucapião extraordinária.

Parte-se do magistério de Flávio Tartuce, segundo o qual, *“o Código Civil, em relação à propriedade imóvel, consagra as seguintes modalidades de usucapião de bem imóvel: a) usucapião ordinária (art. 1.242 do CC); b) usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC); c) usucapião especial rural (art. 1.239 do CC, já prevista anteriormente na Constituição Federal); e d) usucapião especial urbana (art. 1.240 do CC, também constante do Texto Maior). Além dessas formas de usucapião, serão analisadas a usucapião indígena (Lei 6.001/1973 – Estatuto do Índio) e a usucapião coletiva (Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade)”*.¹

Especificamente sobre a hipótese presente, ressalta o civilista que *“é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma 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*

¹ Direito Civil: direito das coisas – v. 4 / 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Item nº 2.3.4.

*realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho”.*²

Com a petição inicial, a autora juntou uma correspondência sem data de postagem (fls. 11) e comprovante de recolhimento de IPTU (fls. 12) que, embora contenha chancela mecânica de junho de 2003, está em nome de terceiro, portanto sem qualquer prova documental ligando-a ao imóvel objeto do pedido de usucapião. O documento de fls. 20, emitido em 22/10/2008, embora seja um recibo em que o endereço é informado pelo próprio declarante, constitui importante início de prova, que ganha relevância com a vistoria oficial realizada em 09/11/2013 (fls. 21). Referido marco temporal, contudo deve ser melhor aferido em contraste com os efeitos da alegada incapacidade da proprietária tabular, que remontaria a 2006, como ressaltado pelo órgão do Ministério Público.

De fato, analisando os autos do processo 0025290-04.2013.8.26.0053, constata-se que o imóvel *"sub lite"* foi declarado de utilidade pública, sendo objeto de ação de desapropriação ajuizada pela São Paulo Obras – SP e a Municipalidade de São Paulo. Em vistoria administrativa realizada em 06/03/2012, constatou-se que *“o terreno em questão está parcialmente ocupado desordenadamente por barracos e construções irregulares, caracterizadas como favela (66,70m 2)”*. Foram descritas benfeitorias, com idade de edificação aproximada de 33 anos (fls. 53/54, daqueles autos) e metragem de 7,20m² e 49,52m². A autora, citada em 23/10/2013, ingressou naqueles autos apresentando os mesmos documentos.

É verdade que, instada a demonstrar a posse documental em período que compreenda o lapso de tempo necessário para o exercício da pretensão, foram anexados fragmentos que não servem a esse propósito (fls. 242/250)

² Op. cit. Item nº 7.4.6.2.2.'b'./

Contudo, se as provas amealhadas não sustentam a procedência, ao menos justificam o prosseguimento da instrução, como protestado pela autora, modo de lhe assegurar a produção das provas necessárias à demonstração do fato constitutivo do direito, sendo açodada a r. sentença de improcedência.

A hipótese, pois, é de anulação da r. sentença para que prossiga a instrução. Nesse sentido:

USUCAPIÃO. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. Necessidade de verificação do preenchimento dos requisitos necessários à aquisição da propriedade por usucapião. Prova documental insuficiente. Imprescindibilidade da prova testemunhal para a comprovação do alegado na exordial. SENTENÇA ANULADA.³

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Improcedência – Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa caracterizado – Matéria de fato e de direito, carecendo melhor elucidação para possibilitar a adequada solução do litígio - Necessidade de dilação probatória - Preliminar acolhida - Sentença anulada - Recurso provido.⁴

APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA – DILAÇÃO PROBATÓRIA NECESSÁRIA – JULGAMENTO DA AÇÃO SEM OPORTUNIDADE PARA PRODUÇÃO DE PROVAS – CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO – NULIDADE DECRETADA.⁵

3. Ante o exposto, acolhe-se a preliminar de cerceamento de defesa e anula-se a r. sentença.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

³ TJSP; Apelação Cível 1000005-93.2013.8.26.0666; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - 1ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 02/02/2018; Data de Registro: 02/02/2018.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1124775-03.2019.8.26.0100; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025.

⁵ TJSP; Apelação Cível 0049705-33.2011.8.26.0114; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025.