



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010785-80.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes VALDIR MIGUEL MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e KARINE SANTOS DA SILVA, são apelados ANTONIO JOSE MOREIRA e MUNICÍPIO DE SOROCABA.

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, 10 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1010785-80.2019.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA - 5ª VARA CÍVEL

APELANTES: VALDIR MIGUEL MOREIRA E OUTRO

APELADOS: ANTONIO JOSE MOREIRA E OUTRO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

VOTO Nº: 7261

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária ajuizada com fundamento na posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior a 15 anos sobre imóvel situado em bairro urbano no município de Sorocaba. O pedido foi julgado improcedente em primeira instância. Recurso interposto pelo autor, que alega exercer posse mansa, pacífica e com animus domini há mais de 15 anos, conforme indicado no laudo pericial, sustentando que a ausência de edificação ou recolhimento de tributos não afasta a posse qualificada exigida por lei, e alegando, ainda, cerceamento de defesa em razão do indeferimento da prova testemunhal. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir se a posse exercida pelo autor preenche os requisitos legais para a usucapião extraordinária, conforme o artigo 1.238 do Código Civil, e se houve cerceamento de defesa por não ter sido oportunizada a produção de prova testemunhal. 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. O laudo pericial indicou que o imóvel não possui edificação ou uso regular que denote posse com caráter de domínio. A ausência de pagamento de tributos e a falta de comprovação da posse contínua e com intenção de dono não corroboram a tese apresentada pelo autor. 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 20% (vinte por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Civil, observada a concessão da justiça gratuita.”. (v. 7261)

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA** proposta por **VALDIR MIGUEL MOREIRA**. A r. sentença (fls. 466/469) encontra-se transcrita, em parte:

“*VISTOS*

VALDIR MIGUEL MOREIRA, devidamente qualificado nos autos, ajuizou Ação de Usucapião Extraordinária, alegando, em síntese, que vêm exercendo a posse pacífica e sem oposição, há mais de 15 anos, por si e seus antecessores do imóvel localizado a Rua Joaquim Vieira, s/n, Vila Helena, nesta cidade.

Postula a usucapião da área.

Com a inicial juntou os documentos de fls. 04/14.

Emenda à inicial (fls. 33/34), com documentos (fls. 35/36), para constar no polo ativo da ação a companheira do autor, Karine Santos da Silva.

Parecer pelo Ministério Público (fls. 48), deixando de se manifestar acerca do mérito, em razão da ausência de interesse que reclame a tutela ministerial.

Emenda à inicial (fls. 57/60), com documentos (fls. 61/63).

Os réus ausentes, incertos e desconhecidos foram citados por edital (fls. 81), e não se manifestaram nos autos.

As Fazendas Públicas da União, do Estado e do Município de Sorocaba foram científicadas (fls. 83, 82 e 85), sendo que as Fazendas do Estado e da União manifestaram desinteresse no feito (fls. 84 e 388).

O Município de Sorocaba apresentou contestação (fls. 87/89) e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

documentos (fls. 90/96), alegando que o imóvel usucapiendo incide em área pública, conforme informações de seu setor técnico, de modo que não concorda com o pedido de usucapião nos termos requeridos pelo autor. Réplica (fls. 103/110) e documentos (fls. 111/165).

Manifestação do Município de Sorocaba (fls. 177/178) e documentos (fls. 179/182).

Decisão (fls. 188) determinando a realização de perícia.

Laudo pericial (fls. 356/373).

Manifestação do Município de Sorocaba (fls. 377) acerca do laudo pericial, com juntada de parecer do seu assistente técnico (fls. 378/382).

Manifestação dos autores (fls. 383) acerca do laudo pericial.

Certidão acerca das citações (fls. 389).

Manifestação dos autores (fls. 394), com juntada de declaração dos confrontantes (fls. 395/396).

Certidão acerca das citações (fls. 402).

Decisão (fls. 418) determinando a citação do titular de domínio.

Manifestação do Município de Sorocaba não se opondo ao feito.

Antônio José Moreira foi citado por edital (fls. 432), nomeado curador especial, apresentou contestação por negativa geral (fls. 444).

Réplica (fls. 448).

Manifestação da autora Karine renunciando os direitos quanto ao presente feito (fls. 457/459).

É O RELATÓRIO.

DECIDO.(...)

(...) Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação de usucapião ajuizada por VALDIR MIGUEL MOREIRA, com extinção do processo nos termos do artigo 487, inciso I do Novo Código de Processo Civil.

Em decorrência da sucumbência condeno a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais, e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da causa. (...). (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela parte autora às fls. 472/486, contrarrazões às fls. 493/494

Nas razões recursais de fls. 472/486, a parte autora insurge-se contra a sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária, alegando que a decisão deixou de considerar elementos relevantes do laudo pericial que atestam a posse mansa, pacífica e de longa duração sobre o imóvel. Sustenta que divergências apontadas no relatório técnico foram justificadas pelo próprio perito e que a ausência de recolhimento de taxas e a inexistência de construção não descaracterizam o exercício da posse com *animus domini*, sendo irrelevantes para a modalidade de usucapião pretendida. Afirma ainda que utiliza o imóvel para cultivo e que realiza a manutenção do terreno, exercendo a posse com função social. Defende que houve cerceamento de defesa, pois não lhe foi concedida a oportunidade de produzir prova testemunhal, essencial para demonstrar o tempo e a natureza da posse. Argumenta que a instrução processual foi indevidamente encerrada, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa, previstos no art. 369 do CPC. **Requer, portanto, o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de usucapião. Subsidiariamente, caso não reconhecida a posse apta à aquisição da propriedade, requer a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, com o retorno dos autos à origem para reabertura da fase instrutória.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso tempestivo, estando dispensado do recolhimento do preparo em razão da concessão dos benefícios da justiça gratuita à parte autora, conforme decisão de fl. 25.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 18/02/2025, transferida para este Relator em 05/03/2025, conclusa na mesma data.

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de usucapião extraordinária” proposta por VALDIR MIGUEL MOREIRA.

A parte autora pleiteia a reforma da sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária, sustentando que exerce posse mansa, pacífica e com *animus domini* há mais de 15 anos, conforme confirmado pelo laudo pericial. Alega que a ausência de edificação ou de pagamento de tributos não descaracteriza a posse para fins de usucapião. Aduz ainda que houve cerceamento de defesa, pois não foi oportunizada a produção de prova testemunhal.

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.

É regra que “*caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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 corré. **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.

Com base no artigo 1.238 do Código Civil, a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária pressupõe a posse contínua, ininterrupta, mansa, pacífica e com *animus domini* por prazo igual ou superior a quinze anos, independentemente de justo título e boa-fé. Tais requisitos devem ser devidamente demonstrados por quem alega a aquisição originária da propriedade, incumbindo-lhe o ônus da prova nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

No caso em apreço, a parte autora não comprovou, de forma satisfatória, o preenchimento cumulativo desses pressupostos legais. O laudo pericial (fls. 356/373), documento técnico imparcial, atestou que o imóvel usucapiendo não possui qualquer edificação, benfeitoria ou uso regular que denote a exteriorização de posse com caráter de domínio (fl. 371): “02 – O imóvel usucapiendo está cercado ou murado, há benfeitorias sobre ele? Se positivo favor descrever suas principais características e estimar a idade das construções. O lote usucapiendo encontra-se cercado, limpo, sem nenhuma edificação, benfeitoria ou plantação, na data da perícia, conforme mostram as fotos 4, 5, 6, 7 e 8.” e fl. 372: “07 – Há algum recolhimento de taxas ou impostos? Não há.”.

A mera manutenção esporádica do terreno ou sua utilização eventual para cultivo, sem comprovação concreta e contínua, não se mostra suficiente para caracterizar a posse *ad usucapionem*. O *animus domini* exige mais do que o simples cuidado ou zelo pelo bem: é necessário que a posse se manifeste de modo inequívoco como sendo exercida em nome próprio, à semelhança de proprietário, com exclusividade, publicidade e de forma duradoura.

Outro fator que fragiliza a tese do autor é a ausência de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, como o IPTU. Embora o recolhimento de impostos não seja exigência legal para o reconhecimento da usucapião, trata-se de indício relevante da intenção de agir como proprietário, reforçando o ânimo de dono.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, não há nos autos qualquer documento que comprove a origem da posse ou sua extensão temporal superior a quinze anos.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que a posse para fins de usucapião deve ser exercida de forma pública, contínua e incontestada, com inequívoco *animus domini*.

Diante da ausência de prova robusta quanto à posse com os atributos exigidos por lei, impõe-se o não provimento do recurso e a manutenção da sentença de improcedência, uma vez que não restaram preenchidos os requisitos legais previstos para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

Nesse sentido:

"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**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC.". (v. 7141). (TJSP; Apelação Cível 1062527-40.2015.8.26.0100; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025). (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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 20% (vinte por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, observada a concessão da justiça gratuita.

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 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.**

MARIO CHIUVE JUNIOR
Relator