



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0036861-25.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ERLANE TRINDADE SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ROBERTO JOSÉ MEDEIROS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A, FERNANDA CORREIA ANDREASSA CARVALHO e JOSE LUCIANO CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9186

Apelação nº 0036861-25.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central.

Apelantes: Erlane Trindade Medeiros e Roberto José Medeiros

Apelados: Jose Luciano Carvalho e outros

Juiz(a): Dr(a). Fernanda Perez Jacomini

Apelação. Ação de usucapião extraordinário. Pretensão de reconhecimento de domínio embasado em posse exercida desde o ano de 2002. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Preliminar de cerceamento ao direito de produção de provas rechaçada. Inviável o reconhecimento do domínio dos autores sobre o imóvel “sub judice”, na medida em que não se desincumbiram do ônus de comprovar o exercício da posse pelo prazo da prescrição aquisitiva, para possibilitar o reconhecimento da usucapião extraordinária referida no artigo 1.238, do Código Civil. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pelos autores em face da r. sentença de fls. 684/689, cujo relatório fica adotado, que julgou improcedente a ação.

Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Inconformados, insurgem-se os autores, alegando, preliminarmente, que tiveram seu direito de defesa cerceado com o julgamento antecipado da lide. No mérito, sustentam que o acervo documental coligido aos autos é suficiente para comprovar a prescrição aquisitiva sobre o imóvel “sub judice”.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 709/716 e 717/725.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário em que os autores alegam que ocupam o imóvel descrito na petição de forma mansa e pacífica desde o ano de 2002.

Encerrada a instrução processual, sobreveio a sentença de improcedência da ação.

Pois bem.

Inicialmente, não há que se falar em cerceamento do direito de produção de provas, tendo em vista que o Juiz é o destinatário das provas e tem poder discricionário na condução do processo, de modo que pode proceder da forma que considerar mais adequada e razoável na prestação jurisdicional, sem margem para identificar, na espécie, ocorrência de ilegalidade.

Por outro lado, o art. 355 do CPC permite o julgamento antecipado da lide e, no caso, os elementos dos autos eram suficientes para a deliberação judicial, inexistindo qualquer prejuízo para a ampla defesa das partes.

Isso porque o d. Juízo “a quo”, ao proferir a r. sentença recorrida, entendeu pela desnecessidade de produção de outras provas quaisquer para a solução da lide.

De acordo com entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, “*em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame das necessidades ou não da realização da prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório*” (Resp 3.047/ ES, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, j. 21.08.90).

E, desta forma, depreende-se que, ao julgar antecipadamente o feito, o magistrado prestigiou os princípios da economia e celeridade processuais, não havendo que se falar em cerceamento do direito de produção de provas, muito menos em violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Superada a questão prejudicial, passo a analisar o mérito do apelo.

É certo que a ação de usucapião é meio pelo qual se obtém

direito à propriedade de um bem através da posse por tempo prolongado e ininterrupto, ou seja, a transformação da posse em domínio, pelo transcurso de tempo, depois de satisfeitos os requisitos previstos na lei.

Na hipótese em apreço, ainda que seja desnecessária a comprovação de justo título por se tratar de usucapião extraordinária, é inviável o reconhecimento do domínio dos autores sobre o imóvel “sub judice”, na medida em que os autores não se desincumbiram do ônus de comprovar o exercício da posse pelo prazo de 15 anos, para possibilitar o reconhecimento da usucapião extraordinária referida no artigo 1.238, do Código Civil.

Isso porque, conforme observado pelo MM. Juízo “a quo”: *“o início da posse se deu em razão de contrato de locação datado de 1998 e nada foi dito sobre como a posse precária teria se transmutado em posse ad usucapionem, não sendo possível presumir, nessa hipótese a ocorrência da inversão da posse.”* (verbis, cfr. fls. 686).

Com efeito, a posse dos autores é precária, pois meros locatários do imóvel e que permaneceram no imóvel diante da permissão tácita dos proprietários, é insuficiente para caracterizar o “animus domini”, requisito essencial ao reconhecimento da usucapião.

Nesse sentido, confira-se o julgado desta 5ª Câmara de Direito Privado:

“USUCAPIÃO- Autores que exerceram a posse como comodatários e locatários- Posse precária, ausente o animus domini- Ausência de prova de inversão da posse- Sentença mantida- Recurso desprovido.” (TJSP; **Apelação Cível 1017795-95.2020.8.26.0100; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 04/05/2022; Data de Registro: 04/05/2022)**

Portanto, considerando que não restou demonstrado o preenchimento integral dos requisitos para o deferimento da usucapião extraordinária, de rigor a manutenção da improcedência da ação, como bem decidiu o MM Juiz sentenciante.

Em razão do disposto no artigo 85, §11, do CPC, ficam majorados os honorários advocatícios fixados na sentença para o montante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equivalente a 12% sobre o valor atualizado da causa, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator