



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020985-32.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO ANDORINHAS, é apelado THIAGO RAFAEL DE SOUZA MARTINS.

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 9192

Apelação nº 1020985-32.2021.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível

Apelante: Condomínio Edifício Andorinhas

Apelado: Thiago Rafael de Souza Martins

Interessados: Rosines Francisca Fernandes e outros

Juiz(a): Dr(a). Carla Montesso Eberlein

Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de procedência. Recurso do réu. Preliminares de cerceamento de defesa e vício de citação arguidas pelo recorrente afastadas. Juiz que oportunizou prazo para produção de provas, quedando-se inerte o réu. Parte devidamente representada por curador especial, após diligências e diversas tentativas de localização para citação. Não cabimento da preliminar de inépcia recursal suscitada pelo apelado, uma vez apontados os pontos pelo apelante em que suscita a reforma do julgado. Autor que exerce a posse qualificada com animus domini de forma exclusiva sobre a totalidade do imóvel objeto da lide. Requisitos do artigo 1.238 do Código Civil preenchidos. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo requerido **Condomínio Edifício Andorinhas** em face da r. sentença de fls. 222/227, que julgou procedente a ação de usucapião extraordinária, nos seguintes termos:

“Conclui-se, portanto, que a parte autora exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel por tempo superior ao de 5 anos, lapso exigido pela legislação vigente.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para declarar o domínio de THIAGO RAFAEL DE SOUZA MARTINS sobre o imóvel localizado na Rua dos Gusmões, nº 568, apartamento nº 93, Santa Efigênia, nesta Capital, objeto da

matrícula nº 1873 no 5º Registro de Imóveis da Capital, servindo esta sentença como mandado” (sic).

Inconformado, apela o réu (fls. 240/253), pleiteando a reforma do julgado. Aduz, em preliminar, o cerceamento de defesa, ante o indeferimento da produção de provas; além do vício da contestação, pois foi determinada a citação do espólio de Salviano Mendes Candotta, que veio a óbito em 2012, sendo determinado defensor dativo. Pleiteia a justiça gratuita. No mérito, salienta que o imóvel não pertence ao *de cujus* Salviano, mas compõe o acervo do réu, em razão da ação nº 0041979-60.2005.8.26.0100. Informa que o autor celebrou contrato em que realizaria o pagamento do imóvel em 2018, logo, 3 anos antes da interposição da lide.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 272/276, com preliminar de inépcia da apelação. No mérito, pelo não provimento do apelo.

É o necessário relatório.

Ab initio, analiso o pedido de justiça gratuita do apelante.

O artigo 99, § 3º, do CPC, dispõe que “presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural”.

Entretanto, o artigo 5º, inciso LXXIV, da CF, é expresso, ao consignar que “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

Sobreleva pontuar que tal entendimento se encontra reforçado pelo artigo 99, § 2º, do CPC, que possibilita ao magistrado indeferir a benesse, se e quando houver nos autos elementos que demonstrem a possibilidade de pagamento das custas e despesas, pela parte requerente do benefício.

No caso de pessoa jurídica, prevalece a posição sintetizada pela Súmula 481 do STJ: “*Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.*”.

Todavia, tal medida possui caráter excepcional, e para que seja concedido o benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica, esta deverá demonstrar efetivamente que não reúne condições financeiras de arcar com referidas

despesas, sendo certo que a sua dificuldade financeira não se presume.

Observando-se as disposições legais acima, a afirmação de pobreza, de que trata o artigo 99, § 3º, do CPC, é relativa, cabendo ao postulante comprovar a alegada hipossuficiência financeira.

Já decidiu o C. STJ:

“Consoante a firme jurisprudência do STJ, a afirmação de pobreza, para fins de obtenção da gratuidade de justiça, goza de presunção relativa de veracidade. Por isso, por ocasião da análise do pedido, o magistrado deverá investigar a real condição econômico-financeira do requerente pessoa natural, devendo, em caso de indício de haver suficiência de recursos para fazer frente às despesas, determinar seja demonstrada a hipossuficiência” (AgInt no REsp 1592645/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ª Turma, j. 07/02/2017, DJe 16/02/2017).

Embora o artigo 98 disponha sobre o direito à gratuidade de Justiça e o artigo 99, § 3º, seja expresse, quanto à presunção de veracidade da alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural, é irrefutável que cada caso deve ser analisado e decidido segundo os elementos contidos nos autos, cabendo ao Julgador, de forma, livre, apreciar o conceito do termo “insuficiência”, deferindo ou não o benefício.

No caso em tela, diante da documentação apresentada pelo recorrente, defiro a justiça gratuita para o presente recurso, uma vez que a pessoa jurídica preenche os requisitos de hipossuficiência, conforme análise dos balancetes apresentados, que evidenciam o déficit orçamentário, de fls. 292/294, assim como extrato bancário negativo de fls. 295/300.

Por conseguinte, passo à apreciação das preliminares arguidas pelas partes.

Não prospera a preliminar de cerceamento de defesa pugnada pelo apelante, pois, consoante decisão de fls. 162/163, o Juízo monocrático oportunizou prazo de 15 dias úteis para que as partes se manifestassem acerca da produção de provas que pretendiam produzir. Entretanto, o apelante manteve-se inerte, com escoamento do prazo sem qualquer pedido ou juntada de produção de provas.

Logo, não se vislumbra cerceamento de defesa, uma vez que

a própria parte se manteve em silêncio durante a fase de instrução processual. Ademais, 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.

Ressalte-se que o julgamento não foi prematuro, mormente porque os elementos dos autos eram suficientes para a deliberação judicial, inexistindo qualquer prejuízo para a ampla defesa das partes.

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).

No mesmo sentido:

Apelação Cível – Ação reivindicatória – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide – Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação – Devido processo legal observado na íntegra – Juiz que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbindo do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 370, pár. ún. do CPC) – Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional. Prova testemunhal – Descabimento – Oitiva do irmão dos litigantes e de demais testemunhas que não se afigura justificada – Pretensão reivindicatória – Direito do proprietário que deve prevalecer em relação ao do possuidor, a menos que se trate de posse "ad usucapionem". Prova documental – Expedição de ofícios à Municipalidade – IPTU do imóvel que permanece cadastrado em nome do genitor das partes perante a Municipalidade – Irrelevância – Imóvel que continua registrado em nome do apelado – Cessão de direitos a preço vil em favor do apelado – Análise que não se afigura pertinente – Desconstituição do negócio jurídico no âmbito da presente ação que não se mostra cabível – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do

percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1002783-67.2023.8.26.0704; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024)

Apelação Cível – Suspensão do processo – Descabimento – Pendência de julgamento de ação de usucapião – Irrelevância – Instituto da usucapião que foi invocado com vistas a obstar a pretensão reivindicatória formulada pela apelada – Possibilidade de análise dos requisitos da usucapião pelo Juízo "a quo" que estava a afastar a necessidade de suspensão do processo – Prejudicialidade externa não evidenciada. Cerceamento de defesa – Inocorrência – Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide – Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação – Devido processo legal observado na íntegra – Juiz que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbido do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 370, párr. ún. do CPC) – Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional – Prova testemunhal – Pretensão reivindicatória – Oitiva de testemunhas e tomada de depoimento pessoal da autora que não se mostravam pertinentes. Ação reivindicatória – Alegação de usucapião manifestada como matéria de defesa – Requisito temporal não demonstrado – Documentação acostada à peça de defesa que não se presta a demonstrar a posse antiga sobre o imóvel – Inadmissibilidade de documentos acostados posteriormente aos autos – Apresentação intempestiva – Documento novo não caracterizado – Conta de consumo e declarações de matrícula em instituição de ensino que poderiam ter sido obtidas à época da apresentação das peças de contestação e reconvenção – Análise que acarretaria indevida supressão de grau de jurisdição e violação ao contraditório. Acessões e benfeitorias – Direito de retenção ou Indenização – Inadmissibilidade – Ausência de pedido alternativo – Benfeitorias que sequer foram discriminadas – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado em relação à reconvenção – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC. (TJSP; Apelação Cível

1007255-72.2022.8.26.0114; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Improcedência - Cerceamento de defesa, em decorrência do julgamento antecipado da lide – Prova testemunhal despicienda para o deslinde do feito – Preliminar rejeitada - Autora que exercia a posse, por manter relação familiar com os titulares dominiais - Posse precária, ausente o animus domini – Atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1110966-14.2017.8.26.0100; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 25/05/2023; Data de Registro: 25/05/2023)

Desse modo, inexistindo cerceamento de defesa, não há falar em nulidade da sentença.

Quanto à preliminar de vício na citação da ré Francisca Costa Fernandes, em razão de seu falecimento e que deveria ter ocorrido a citação pessoal de seus herdeiros, trata-se de nulidade de algibeira. Primeiramente, não há prejuízo apresentado pelo apelante, tendo em vista que apresentou contestação tempestivamente às fls. 115/121, assim como a corré Francisca foi representada por curador especial tendo apresentado contestação em fls. 203/207, após inúmeras tentativas de localização e citação.

Ademais, anota-se, por oportuno, que, embora o apelante já soubesse do falecimento da inventariante Francisca, ainda assim, no decurso processual, protestou pela citação “*do espólio de SALVIANO MENDES CANDOTTA e dos herdeiros, para que assim não haja nulidade*”, fls.219/220, de modo que poderia o recorrente, à luz do princípio da cooperação processual do art.6º, do CPC, ter informado nos autos o óbito da inventariante e herdeira Francisca, fato que realizou somente em sede recursal com alegado vício de citação.

Em sentido semelhante, julgou esta E. Corte:

FALÊNCIA – INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA – ALEGAÇÃO TARDIA DE INEXISTÊNCIA DA CITAÇÃO DO SÓCIO – INADMISSIBILIDADE DE NULIDADE DE

ALGIBEIRA – Agravante que aponta a inocorrência de sua citação para participar do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica – Desacolhimento – Parte que não fora citada antes da decisão de desconconsideração, porém compareceu espontaneamente nos autos em abril de 2012 e, embora regularmente representado, só suscitou a falta de citação em julho de 2019 – Violação da boa-fé processual condizente no postergamento intencional na alegação de nulidade que conduz à inadmissibilidade processual da arguição – Configuração de nulidade de algibeira – Orientação jurisprudencial consolidada por este TJSP em casos análogos – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2379959-73.2024.8.26.0000; Relatora: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025).

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PROCESSUAL. NULIDADE. Primeira fase. Sentença de parcial procedência. Irresignação dos réus. Alegação de nulidade da citação por correio do correu que, à época do ato, não havia atingido a maioria. Correu que, junto com os demais, compareceu voluntariamente aos autos e apresentou sua defesa processual. Nulidade não suscitada em nenhum momento do processo. Alegação lançada apenas após a sentença, quando declarada a intempestividade da alegação. Inadmissibilidade da chamada "nulidade de algibeira". Precedentes do STJ e desta C. Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1067374-83.2018.8.26.0002; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2020; Data de Registro: 30/10/2020).

Ressalte-se que o presente caso diverge da Apelação nº 1018959-03.2017.8.26.0100 apresentada pelo apelante, tendo em vista as inúmeras diligências realizadas pela magistrada sentenciante antes de se determinar a citação por edital, conforme decisão de fl. 136.

Nesse diapasão, não se acolhe a preliminar de nulidade por vício da citação da corrê Francisca Costa Fernandes.

Noutro giro, não procede a preliminar arguida pelo apelado de inépcia recursal, pois o presente recurso ataca pontualmente os fundamentos da r. sentença e aponta as razões para sua reforma.

Superados esses pontos, passa-se à análise da matéria de fundo.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por **Thiago Rafael de Souza Martins**, em que se pretende a declaração de domínio sobre o imóvel descrito na inicial, sob o fundamento de que o autor detém posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, sobre o referido imóvel, por mais de 18 anos.

A demanda foi julgada procedente pelo magistrado *a quo*, sob o fundamento de que o requerente comprovou a posse qualificada, com “*animus domini*”, e contínua, durante o lapso temporal exigido por lei.

Pois bem.

É cediço que para haver direito à usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, exige-se o preenchimento de alguns pressupostos, quais sejam, coisa hábil, posse e transcurso do tempo.

A usucapião extraordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está atualmente prevista no artigo 1.238 do Código Civil, *verbis*:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

A prova colhida nos autos comprova que o requerente, em especial a prova documental, tais como comprovantes de residência de fls. 14/31, declarações escritas de testemunhas de fls. 56/61, exerce a posse qualificada sobre o bem.

Repita-se, no presente caso é possível verificar que o autor detém a posse qualificada com *animus domini* de forma exclusiva sobre a totalidade do imóvel objeto da lide.

Como é do consenso, os requisitos para a aquisição da propriedade mediante o instituto da usucapião estão alicerçados na prescrição aquisitiva e posse qualificada: *“a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”* (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007, p. 258.).

Do que se observa dos autos, foram preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, pois além do lapso temporal decorrido, a posse foi exercida pelo requerente de forma exclusiva.

Como bem esposado pelo juiz singular, e aqui faço coro ao raciocínio desenvolvido: *“No caso em tela, demonstram o exercício de posse qualificada pelo prazo prescricional os documentos apresentados, confirmando a posse mansa e pacífica do autor sobre o imóvel desde o ano de 2007, com o fim específico de moradia própria. Vieram aos autos com a inicial contas de consumo e boletos de despesas condominiais quitados junto ao síndico do condomínio adjudicante (fls.14/31 e fl. 30), além de declarações testemunhas, que corroboram o exercício ininterrupto da posse do autor desde a citada data.*

Ressalte-se, ainda, que o autor não é proprietária de qualquer outro imóvel urbano ou rural. Além disso, consta a fls.42/45 que o imóvel possui 26,18 m².

No tocante as matérias arguidas em contestação, tenho que devem ser afastadas.

Em contestação, a ré Rosines Francisca alega que o imóvel em questão foi invadido e que não há boa-fé na posse do autor. Ainda que o imóvel é objeto do processo de inventário nº 0634238-12.2008.8.26.0100, em tramite perante a 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital SP. Pediu a improcedência da ação e a condenação de Thiago (fl. 107/111).

Ocorre que o Condomínio Edifício Andorinhas moveu ação de cobrança de taxas condominiais em face de Espólio de Salviano Mendes Candotta e o bem usucapiendo foi penhorado nos autos daquele processo (nº 0041979-60.2005.8.26.010, que tramita perante a 9ª Vara Cível do Foro Centra., conforme consta de matrícula do imóvel a fls. 42/45.

Por sua vez, o Condomínio Edifício Andorinhas informou que as partes se compuseram consensualmente e que o autor adquiriu o imóvel usucapiendo (fl. 124), juntado aos autos contrato particular de promessa de cessão entre Condomínio Edifício Andorinhas e Thiago Rafael de Souza Martins (fls. 125/127).

Outrossim, já foram julgados procedentes embargos de terceiro movidos pelo autor nos autos do citado processo 0041979-60.2005.8.26.0100, ação de cobrança promovida pelo Condomínio Edifício Andorinhas em face do Espólio de Salviano Mendes Candotta, nos quais se reconheceu a posse do autor sobre o imóvel, conforme cópia de V.Acórdão juntado a fls.38/41 destes autos.

Conforme consta do referido Acórdão: “ Com efeito, alega o embargante ter adquirido e ser possuidor desde o ano de 2007 do imóvel situado na Rua dos Gusmões, 568, apartamento 93, no Centro desta Capital-SP, onde reside e constituiu sua família, contudo foi surpreendido quando do cumprimento do mandado de Imissão na Posse, decorrente da adjudicação do bem pelo ora agravado (fls. 17/23). Nesse aspecto, verifica-se que, em sede de cognição sumária, o agravante juntou documentos de contas de consumo e boletos de despesas condominiais quitados junto ao síndico do condomínio adjudicante, havendo demonstração de que ao menos desde o ano de 2009 já estava instalado no imóvel objeto da ação (fls. 24/31). Ademais, sabido é que à luz da Súmula nº 237 do STF, a usucapião, como tese jurídica no âmbito de embargos de terceiro, pode ser arguido como matéria de defesa a denominada tese da “exceção de usucapião” ... (..) ”

Dessa maneira, observa-se que a penhora registrada não constitui um impedimento absoluto ao reconhecimento da usucapião, pois a aquisição originária da propriedade é capaz de extinguir os ônus anteriores sobre o imóvel, permitindo a concretização desse instituto no presente caso.

Por fim, a contestação trazida pelo Curador Especial não compromete nenhum dos requisitos, já apresentados, para a aquisição de imóvel por usucapião. As diligências necessárias para a localização das pessoas citadas por edital foram devidamente tomadas, restando infrutíferas, no entanto.

Conclui-se, portanto, que a parte autora exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel por tempo superior ao de 5 anos, lapso exigido pela legislação vigente” (sic).

Ademais disso, o contrato de cessão pactuado entre as partes em fls. 125/127 não afasta a pretensão do autor, fundada “no animus domini”, uma vez que o apelante não menciona inadimplência ou que houve a rescisão contratual, consoante os termos da Cláusula Quarta, fl. 126 e, como evidenciado nos documentos acostados com exordial, o autor detém a posse em período anterior à cessão do imóvel, fls. 14/31.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da sentença, porquanto se mostra correta.

Por fim, deixa-se de arbitrar os honorários relativos à fase recursal, nos termos do § 11 do art. 85 do Estatuto de Ritos de 2015, eis que não estão preenchidos todos os requisitos estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ, ocorrido em 04.04.2017.

De fato, o julgado retro aludido definiu os requisitos necessários para o arbitramento de honorários advocatícios recursais, os quais devem ser preenchidos cumulativamente. São eles: a) o não conhecimento integral ou não provimento do recurso, pelo relator monocraticamente ou pelo órgão colegiado; b) a verba honorária sucumbencial deve ser devida desde a origem no feito em que interposto o recurso; e c) o não atingimento dos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/15.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator