



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365738

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1109968-51.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELDMAN FRANCKLIN ELER e SÔNIA MARIA MARTHO DE MOURA ELER, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERIAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1109968-51.2014.8.26.0100.

Apelantes: **Sônia Maria Martho de Moura Eler e Eldman Francklin Eler.**

Comarca: São Paulo - 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rodrigo Jae Hwa An.**

V O T O Nº. 13685

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA ANULADA.

1. O julgamento antecipado da lide configurou cerceamento de defesa, pois a parte autora não teve a oportunidade de produzir provas essenciais para comprovar a posse qualificada, conforme entendimento do STJ e precedentes deste Tribunal.

2. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **SÔNIA MARIA MARTHO DE MOURA ELER e ELDMAN FRANCKLIN ELER** contra a r. sentença de fls. 373/376, declarada e mantida a fls. 400, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião que promovem em face de **DANIEL DHELOMME JÚNIOR e s/m JULIA DHELOMME**, julgou improcedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas pela parte autora, observada a gratuidade concedida. Oportunamente ao arquivo. P.I.C.

Alegam os apelantes que comprovaram a posse mansa, contínua e com *animus domini* por período superior a 15 anos, com início em 1996, mediante cessão de direitos (fls. 12/14), reconhecida pelo próprio condomínio (fls. 18/19), com cobranças em seus nomes (fls. 20/23), além de contratos de locação (1999 e 2017), IPTU e demais documentos (fls. 48/59, 382/395). Aduzem que promoveram a citação dos proprietários

anteriores e confrontantes, inclusive com edital, sem qualquer impugnação e que a sentença deixou de considerar esses elementos e não indicou quais documentos seriam necessários, contrariando o próprio espírito da usucapião extraordinária. Assim, postulam a reforma da sentença para reconhecer a usucapião, ou, subsidiariamente, determinar o retorno dos autos à origem para a dilação probatória e nova análise fundamentada.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 436/437).

É o relatório.

2. A r. sentença julgou improcedente a pretensão ao fundamento de que “... *não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal exigido pela lei.*”

Não se revela juridicamente admissível o julgamento antecipado de improcedência em ação de usucapião sob o fundamento de ausência de provas, quando não se oportunizou à parte a devida produção de prova e tampouco se esclareceu quais os elementos que seriam imprescindíveis à formação do convencimento judicial.

Importa lembrar que a posse constitui fato, cuja comprovação demanda instrução adequada – e, sendo o pedido fundado em situação fática, não se pode considerá-lo improcedente se o regular desenvolvimento do contraditório foi abreviado pelo prematuro encerramento do iter processual, em ofensa ao devido processo legal e à garantia da ampla defesa. Ou seja, o julgamento antecipado da lide importou o cerceamento do direito dos autores, pois lhes foi negado o direito de produzir provas que expressamente requereram (item xiii, fls. 5).

A propósito do tema, confira-se a orientação do E. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. REQUERIMENTO DE PROVAS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. DECISÃO MANTIDA. 1. **A jurisprudência do STJ entende haver cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide no sentido da improcedência do pedido por falta de prova dos fatos constitutivos do direito alegado, sem que franqueada à parte a oportunidade de produzir a prova por ela requerida.** 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1816786 SP 2018/0267399-3, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 25/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/10/2021) (g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO. INDEFERIMENTO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA CASO CONCRETO. OCORRÊNCIA. 1. **Configura cerceamento de defesa o procedimento adotado pelo magistrado que indefere o pedido de produção de provas oportunamente especificadas e, na sequência, julga improcedente o pedido exatamente por falta de comprovação do alegado.** Precedentes. 2. Hipótese em que o magistrado julgou antecipadamente improcedente ação indenizatória, por ausência de provas, mas não permitiu a sua produção devidamente requerida. 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 1406156 SP 2018/0313882-5, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 28/06/2021, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2021)(g.n.)

No mesmo sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO. Ação de Usucapião. Sentença de improcedência. Preliminar de cerceamento de defesa acolhida quanto à falta de produção de provas. Tendo em vista o autor requereu a produção de provas testemunhal, documental e pericial na inicial e não sendo produzidas, há cerceamento de defesa, uma vez que a ação foi improvida por carência de provas. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento.¹

APELAÇÃO – Ação reivindicatória – Qualidade de

¹ TJSP; Apelação Cível 1003884-55.2017.8.26.0606; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023

proprietária por sucessão causa mortis – Reconhecida – Exceção de usucapião – Julgamento antecipado do mérito – Sentença parcialmente procedente – Inconformismo – Cerceamento de defesa – Juízo a quo que não autorizou a produção de prova testemunhal formulada pelo réu para comprovar o lapso temporal de sua posse que seria mansa, pacífica e sem oposição – Prescrição aquisitiva – Indício documental – Com razão o réu apelante – Sentença que merece ser anulada – Produção de prova testemunhal que se revela necessária – RECURSO PROVIDO.²

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Sentença que, sem a produção de prova oral, julga antecipadamente improcedente a ação, ao argumento de que os autores não comprovaram posse com "animus domini". Desacerto da sentença. Necessidade da produção de provas da posse ad usucapionem pelos autores. Posse é situação de fato, conduta de quem age com poderes semelhantes aos de dono. Necessidade de investigar o comportamento do usucapiente por todos os meios em direito admitidos. Ação de reintegração de posse ajuizada apenas no ano de 2009, em data próxima ao ajuizamento desta ação de usucapião. Ré que deve comprovar oposição séria e jurídica à posse exercida pelos autores antes do ajuizamento da ação possessória, durante a fluência do prazo da prescrição aquisitiva. Matéria exige a produção de provas seguras e inviabiliza o julgamento antecipado da lide. Sentença anulada. Recursos providos.³

Assim, é o caso de acolhimento da preliminar de cerceamento de defesa para se anular a r. sentença recorrida.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

² TJSP; Apelação Cível 1000212-75.2020.8.26.0366; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022.

³ TJSP; Apelação Cível 0327953-42.2009.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 13/10/2022; Data de Registro: 13/10/2022.