



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021291-81.2024.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAZARA MARIA DE SOUSA CORREIA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.781

APEL. Nº: 1021291-81.2024.8.26.0007

COMARCA: SÃO PAULO

ORIGEM: 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

APTE.: LAZARA MARIA DE SOUZA CORREIA E OUTROS

APDO.: ALEXANDRE DE SOUZA ARANTES

JUIZ 1ª INST.: RODRIGO JAE HWA AN

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. ORDINÁRIA. Determinação que a parte autora emendasse a petição inicial e juntasse documentos. Decurso do prazo concedido sem o cumprimento da ordem judicial. Extinção do feito, sem resolução de mérito. Inadequação. Emenda da inicial realizada anteriormente e que deixou de ser apreciada em primeiro grau. Documentos juntados sem a devida apreciação judicial. Outros documentos determinados que se mostram desnecessários para o julgamento da presente ação, na realidade, são dispensáveis, pois a usucapião é situação fática e pode ser comprovada unicamente por prova testemunhal. A ação de usucapião visa apenas dar regularidade registral a uma situação de aquisição da propriedade pelo fenômeno da prescrição. Deve, portanto, ser facilitada e não dificultada. Extinção do processo, sem resolução de mérito prematura. Sentença anulada, com a consequente remessa dos autos à origem, para retomada do regular prosseguimento do feito.

RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 109/111 que, em AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA ajuizada por LAZARA MARIA DE SOUZA CORREIA E OUTROS em face de ALEXANDRE

DE SOUZA ARANTES, INDEFIRIU a petição inicial e julgou EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 485, inciso I e 330, inciso IV do Código de Processo Civil.

Irresignado, apelam os autores alegando, primeiramente, que sequer foi apreciado o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita, o que reiteram em sede recursal, destacando tratar-se de pessoas hipossuficientes, idosas, com mobilidade reduzida e sem acesso facilitado aos meios digitais, circunstâncias que inviabilizaram o cumprimento das exigências formuladas.

Sustentam que a extinção do feito decorreu de excesso de rigor por parte do juízo *a quo*, que deixou de observar o princípio da primazia do julgamento do mérito, a instrumentalidade das formas e a efetividade da jurisdição. Apontam, ainda, que diversas exigências feitas na decisão de emenda não encontravam respaldo legal ou revelavam-se excessivas, tais como a apresentação de nova procuração sem que o mandato anterior estivesse vencido, certidões de antecessores na posse inexistentes, e títulos de posse que, embora presentes nos autos (tais como contas de consumo, IPTU, contrato com a Cohab e ofício da Sabesp), foram desconsiderados pelo magistrado.

Alegam que os requisitos da petição inicial estavam satisfeitos, nos termos dos artigos 319 e 320 do CPC, e que os documentos apresentados são suficientes para demonstrar a posse mansa, pacífica e ininterrupta da autora por mais de 40 anos, preenchendo os requisitos do artigo 1.238 do Código Civil. Defendem, portanto, que não se trata de inércia, mas sim de dificuldade material e econômica, razão pela qual deveria ter sido concedido novo prazo razoável para complementação documental.

Ao final, requerem o provimento do recurso para que seja anulada a sentença recorrida, com o consequente retorno dos autos à vara de origem para regular processamento da ação, incluindo a análise do pedido de justiça gratuita, possibilitando-se a instrução do feito e seu julgamento de mérito.

Recurso tempestivo, não preparado em razão do pedido visando a concessão da gratuidade judiciária, sem que fossem apresentadas contrarrazões (fls. 130).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de demanda com pedido de usucapião ordinário onde a parte autora alega ser possuidora do imóvel localizado na Rua Primo Arcari, nº 39, Conjunto Habitacional Santa Etelvina, Cidade Tiradentes, registrado sob a Transcrição 129.097 no 7º Registro de Imóveis em nome de Ricardo de Souza Arantes e Neomízia Ferreira Machado Arantes representados no ato por Elói da Silva Gouveia (fls. 17/19).

Afirmou que passou exercer a posse do imóvel desde 13 de agosto de 1979, há quase 40 anos, cuja origem se deu por meio de justo título, neste caso, um contrato de compromisso de compra e venda que aduziu estar integralmente quitado. (fls. 26/28).

Pois bem.

Antes de qualquer decisão inicial, urge consignar que a autora emendou a petição inicial para incluir extratos bancários, extratos de benefício previdenciário e comprovantes de isenção do IR.

Todavia, esses documentos não foram analisados em primeira instância, sendo decidido, nas fls. 87/89, que os autores deveriam emendar a petição inicial e apresentar documentos que já constavam nos autos.

Assim, entendo que diante dos documentos já apresentados na origem e não analisados pelo juízo 'a quo' é caso de se conceder a gratuidade judiciária aos autores.

No mais, apesar de o prazo para apresentar a emenda ter expirado, não era caso de extinguir o processo sem resolução de mérito, pois antes da decisão, era necessária a apreciação dos documentos já apresentados devendo a juízo detalhar o que exatamente era indispensável e não foi apresentado.

Ademais, em que pese o posicionamento do magistrado de origem, em sede de usucapião judicial, nenhum documento é necessário para o ajuizamento ou prosseguimento da ação.

Não há obrigação legal para tanto. Somente é imprescindível a descrição do imóvel (a fim de se permitir a perícia), bem como a indicação de confrontantes e dos entes públicos que devem ser citados, porque decorre de lei. Ou

seja, não há necessidade de juntada de demonstrativos de pagamento de IPTU, luz, água, esgoto etc., para se comprovar situação de fato, qualificada por elemento subjetivo denominado “*animus domini*”.

A inicial, portanto, somente precisa conter elementos que permitam identificar sobre qual área o autor pretende a declaração de domínio, e tal requisito foi plenamente atendido.

A Lei de Registro Públicos não exige forma específica para se chegar à área a ser registrada, por isto a imprescindibilidade da perícia.

A ação de usucapião visa apenas dar regularidade registral a uma situação de aquisição da propriedade pelo fenômeno da prescrição.

Deve, portanto, ser facilitada e não dificultada.

Mesmo que a requerente não tivesse juntado documentos a fim de indicar o domínio material do imóvel, o que não é o caso dos autos, vez que foram apresentadas contas de consumo, impostos, taxas, tais provas, na realidade, são dispensáveis, pois a usucapião é situação fática e pode ser comprovada unicamente por prova testemunhal.

Por fim, reitero que quaisquer condutas contrárias à resolução do mérito devem ser cabalmente desprezadas para se alcançar a efetividade da entrega jurisdicional, nos termos que preconiza o novo diploma processual civil, em seu pórtico:

“Art. 3.º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.”

“Art. 4.º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.”

“Art. 6.º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.”

Trata-se da inarredável aplicação dos princípios balizadores da sistemática processual brasileira, quais sejam, da inafastabilidade de jurisdição (art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal e art. 3º, do CPC) e da primazia do julgamento de mérito, justa e efetiva (art. 4º, 6º, do CPC).

Ao juiz incumbe atender aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência no exercício da judicatura (art. 8º, CPC), inclusive cooperando com as partes para se alcançar a decisão de mérito justa e efetiva (art. 6º, CPC).

Ao magistrado não cabe a promoção de entraves cada vez mais imprevisíveis e, porque não dizer, ilegais, para o julgamento satisfatório do feito.

Vislumbro, no caso, evidente jurisprudência defensiva que nada mais faz do que ceifar o direito das partes de ter a solução do direito material posto *sub judice*.

Portanto, no presente caso, foi equivocada a extinção do feito, sem resolução do mérito.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para cassar a r. sentença, determinando o retorno dos autos à origem para que o processo prossiga regularmente.

COELHO MENDES

Relator