



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002215-16.2014.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante JOÃO DA COSTA LINS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

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, 16 de abril de 2025.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1002215-16.2014.8.26.0462

ORIGEM: FORO DE POÁ - 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: JOÃO DA COSTA LINS

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

INTERESSADOS: ALEX MARCOS FARIAS; ELVIRA RODRIGUES MÔNACO; JOSÉ ACIOLY LINS; JULIANA DE REZENDE PENTEADO PRADO DE ALMEIDA; MARIA LÚCIA LINS; PEDRO PAULO PRADO DE ALMEIDA

AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E EVENTUAIS INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL

JUIZ(A) SENTENCIANTE: BRUNO DELLO RUSSO OLIVEIR

VOTO Nº 7364

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária, visando à aquisição de propriedade de imóvel localizado em Poá/SP, alegando posse contínua, mansa e pacífica desde 1992. A sentença julgou improcedente o pedido inaugural. Apela a parte autora, pugnando pela reforma do decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na reiteração da tese de que estariam preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinária e na alegação de cerceamento de defesa por não se ter permitido a produção de prova testemunhal.

III. Razões de Decidir: Não se verifica cerceamento de defesa in casu, pois a necessidade de produção de prova não foi evidenciada. O autor não comprovou a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel, sendo que o lote está vazio e sem benfeitorias, conforme o atestado nos laudos de avaliação e penhora. A litigância de má-fé, reconhecida na Origem, foi configurada pela alteração da verdade dos fatos, uma vez que o autor alegou posse sobre imóvel penhorado, sem qualquer comprovação de uso ou edificação.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Majoração recursal dos honorários advocatícios, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Vistos.

Trata-se de “ação de usucapião extraordinária” intentada por **JOÃO DA COSTA LINS**. O relatório da r. sentença (fls. 476/479), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. JOÃO DA COSTA LINS ajuizou ação de usucapião em face de JULIANA DE REZENDE PENTEADO PRADO DE ALMEIDA, PEDRO PRADO DE ALMEIDA, MARIA LÚCIA LINS e JOSÉ ACIOLY LINS, alegando, em síntese, estar na posse do imóvel situado na Rua Barão de Cocães, lote 10, quadra 25, Jardim Medina, no Município de Poá/SP, desde 6 de agosto de 1992, utilizando-o como residência. Afirma que adquiriu o imóvel mediante contrato verbal com os proprietários e que o pagamento foi integralmente quitado na época. Em razão desses fatos, requer o reconhecimento e a declaração judicial de domínio sobre o imóvel. Com a inicial vieram documentos. A confrontante Elvira, devidamente citada, apresentou contestação às fls. 126/128, na qual afirmou desconhecer se o autor reside no imóvel objeto da demanda e, ao final, requereu a improcedência da ação. O terceiro interessado, Alex, alega, em síntese, que, nos autos da Reclamatória Trabalhista nº 0001802-78.2012.5.15.0128, o imóvel objeto da demanda foi penhorado. Argumenta que a presente ação deve ser julgada improcedente, pois se trata de um lote de terreno sem qualquer construção que possibilite seu uso como moradia há mais de 20 anos, o que indicaria que o Requerente jamais utilizou o imóvel como sua residência (fls. 233/243). Houve citação por edital (fl. 407). Citada, a parte ré Maria apresentou contestação (fls. 415/417), por negativa geral. A terceira interessada, I3 Investimentos, alega que o imóvel em questão foi penhorado nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0000308-18.2011.5.15.0128 desde 28/01/2014.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Afirma que arrematou o bem em alienação judicial realizada em 12/12/2023, tendo sido expedida a carta de alienação em 20/02/2024, com imissão na posse ocorrida em 08/04/2024. Requer a improcedência da ação e a condenação do autor por litigância de má-fé. É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 476/479 **JULGOU IMPROCEDENTE o pedido inaugural:**

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, conforme o artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Além disso, condeno a parte autora ao pagamento de multa por litigância de má-fé, no valor de 1% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 80, inciso II, do CPC.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 486/495, a parte autora sustenta, em síntese: ue ajuizou a ação de usucapião extraordinária pleiteando o reconhecimento e a declaração judicial de domínio sobre o imóvel localizado no lote 10, quadra 25, Jardim Medina, no Município de Poá/SP, onde exerce posse contínua, mansa, pacífica e ininterrupta desde 06 de agosto de 1992. Aduz que a sentença recorrida incorreu em cerceamento de defesa ao antecipar o julgamento do mérito sem permitir a produção de prova testemunhal previamente requerida. Essa decisão, segundo o apelante, viola os princípios constitucionais do contraditório, ampla defesa e devido processo legal, previstos no artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal. Sustenta que a sentença recorrida julgou improcedente a ação, fundamentando-se essencialmente em dois pontos principais: a presunção de legitimidade decorrente da arrematação judicial e a ausência de comprovação do exercício de posse pelo apelante sobre o imóvel em litígio. Contudo, o apelante argumenta que a penhora do bem em processos trabalhistas e posterior arrematação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não configuram óbices ao reconhecimento da usucapião. Afirma que a empresa I3 Investimentos, ao arrematar o imóvel em procedimento judicial, não apresentou qualquer evidência de posse anterior, limitando-se a alegar a aquisição do domínio por meio da arrematação judicial. Argumenta que a análise do juiz se baseou unicamente nos laudos de avaliação realizados pelo oficial de justiça no âmbito da penhora, os quais são anteriores ao início da posse efetiva do apelante. O apelante afirma que, desde a década de 1990, sempre utilizou o imóvel para fins residenciais, e, ao longo do tempo, construiu uma pequena casa e manteve o local em condições de habitabilidade, realizando benfeitorias essenciais para sua moradia. Fotografias, recibos de pagamento de IPTU, e documentos de registro de obras confirmam essas melhorias. Sustenta que a apelada não demonstrou a prática de turbção ou esbulho pelo apelante. Pelo contrário, os elementos constantes nos autos indicam que o apelante exerce posse contínua e pacífica sobre o imóvel há mais de 20 anos. Argumenta que, desde o início de sua posse, efetuou benfeitorias no imóvel para adequá-lo ao seu uso, o que inclui construção de moradia e melhorias na infraestrutura do terreno.

Recurso tempestivo (fl. 481) e dispensado o preparado, porque foi concedida a gratuidade (fl. 209).

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração da tese inaugural de que estariam preenchidos os requisitos para a usucapião na modalidade extraordinária.

Sem embargo dos argumentos trazidos pela parte apelante a esta sede recursal, nada há a se modificar na r. sentença vergastada.

De proêmio, consigne-se que não se verifica, *in casu*, configuração de cerceamento ao direito de defesa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É regra que “*caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento 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 em cerceamento de defesa, o que não é hipótese dos autos.

No mérito, considerando os argumentos trazidos na inicial, bem como as provas produzidas, verifica-se que não restou cabalmente demonstrado o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da pretendida usucapião extraordinária.

Assim preconiza o artigo 1.238 do Código Civil, invocado pela parte autora para fins de reconhecimento da aventada prescrição aquisitiva (modalidade extraordinária):

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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Como é cediço, a declaração prescrição aquisitiva, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, o que, na espécie, não se verifica.

Com efeito, no caso vertente, não há provas da posse



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mansa, pacífica e ininterrupta sobre o suposto imóvel, requisito essencial para o reconhecimento da usucapião, considerando que, na verdade, o autor reside no terreno adjacente (lote 9 – Rua Barão de Cocaes, nº 282 – Poá/SP), não havendo edificação ou uso regular do lote descrito na petição inicial.

E, consoante se extraiu do conjunto probatório dos autos, em especial o relatório da Divisão de Controle e Cadastro da Prefeitura de Poá/SP, verifica-se que o imóvel situado na Rua Barão de Cocaes, Lote 10, quadra 25, do loteamento Jardim Medina, encontra-se vazio (fl. 123).

Senão por isso, no processo trabalhista nº 0000308-18.2011.5.15.0128, em que o lote objeto da presente demanda foi penhorado, consta o Laudo de Avaliação e Penhora, à fl. 468, realizado em 2014, que identificou o lote como um terreno sem benfeitorias, certificando que "*sobre o terreno não se avistam construções*" (fls. 468).

Outrossim, como bem ressaltou o MM. Juízo *a quo*: "*em nova avaliação realizada em 03/06/2019, o Oficial de Justiça novamente certificou a ausência de construções ou ocupação no terreno. O mandado de imissão na posse, cumprido regularmente, também não mencionou a presença de pessoas ou edificações no imóvel arrematado (fls. 458). Portanto, constata-se que não há possibilidade de o autor residir no imóvel por décadas, uma vez que no local não existe construção edificada que permita sua utilização como moradia.*"

Saliente-se, por fim, que o imóvel vem sendo objeto de constrições judiciais há mais de 10 anos, sem qualquer manifestação ou insurgência por parte do autor quanto à sua posse ou propriedade, pelo contrário, a defesa do bem, na ação trabalhista, foi realizada pela proprietária registral, Sra. Juliana, evidenciando que é ela quem atua na proteção dos interesses relacionados ao imóvel.

Por fim, bem fundamentou o MM. Juízo *a quo* quanto à configuração da litigância de má-fé: "*No que tange à litigância de má-fé, constata-se que a penhora sobre o referido imóvel foi realizada nos autos da reclamação trabalhista em 28/01/2014, ao passo que a presente demanda foi ajuizada em*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

28/05/2014. Isto é, apenas alguns meses após a penhora, o autor passou a alegar que residia no imóvel há 30 anos, o que, como amplamente demonstrado, não corresponde à verdade. Ao alterar a realidade dos fatos, o demandante distorceu a verdade dos acontecimentos. Essa conduta evidencia um desvio da boa-fé processual e representa um desrespeito às normas que regem o processo, comprometendo a integridade da marcha processual. Ressalta-se que a litigância de má-fé não apenas prejudica a parte contrária, mas também gera efeitos negativos para a sociedade, enfraquecendo a confiança no sistema, gerando incertezas e inseguranças jurídicas, contribuindo para a sobrecarga do Judiciário, que se vê obrigado a lidar com comportamentos desleais que desvirtuam a função do processo. Diante desse contexto, é cabível a imposição da penalidade de multa por litigância de má-fé, conforme previsto no artigo 80, inciso II, do Código de Processo Civil.”

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “*é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*” (REsp 662.272-RS).

Reforçada a sucumbência em sede recursal, ficam majorados os honorários advocatícios a serem suportados pela parte recorrente, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

passarão a corresponder ao importe de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator