



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000014-98.2020.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante/apelado JOANA DIAS DE SOUZA, é apelado/apelante THIAGO LIMA DOS SANTOS, Apelados BRASIL LOTEAMENTOS LTDA, RICARDO SCHOELLER e EDNA APARECIDA AIELO SCHOELLER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000014-98.2020.8.26.0152

Apelante/Apelado: Joana Dias de Souza

Apelados: Brasil Loteamentos Ltda, Ricardo Schoeller e Edna Aparecida Aiello Schoeller

Apelado/Apelante: Thiago Lima dos Santos

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Cotia

Magistrado(a): Dannel Adriano Araldi Martins

Voto nº 6150

Apelação Cível. Usucapião. Sentença que julgou improcedentes os pedidos de usucapião ordinária (autor) e extraordinária (corrê-opoente). Preliminar de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, sem a produção de prova oral afastada. Suficiência das provas documentais já produzidas nos autos. Mandado de constatação expedido. Oficial de Justiça que constatou o abandono do terreno objeto da lide. O autor não comprovou a posse contínua, pacífica e com animus domini, sendo insuficiente a documentação apresentada para caracterizar a usucapião ordinária. A corrê Joana também não comprovou a posse extraordinária do imóvel, pois sua posse não foi exercida de forma contínua, inconteste e sem interrupções. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Trata-se de recursos de apelação interposto pelo autor **THIAGO LIMA DOS SANTOS** e pela corrê opoente **JOANA DIAS DE SOUZA**, contra a r. sentença proferida às fls. 339/341, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de usucapião ordinária, julgou improcedentes os pedidos da ação principal e da oposição, extinguindo o feito, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. Condenou a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais fixou em 10% (dez por cento) do valor da causa, por força do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil. Ante a gratuidade de justiça deferida, deverá ser observado o disposto no artigo 98, §3º, do CPC.

Irresignada, apela a corrê Joana, às fls. 347/355, sustentando, preliminarmente, cerceamento de defesa, em razão o julgamento

antecipado da lide, sem a oitiva de testemunhas. Pleiteia a anulação da r. sentença, com retorno dos autos para que seja realizada a dilação probatória. No mérito, aduz que detém a posse do imóvel há mais de 20 anos, exercendo-a de forma contínua, pacífica e com *animus domini*, sendo ela quem zelou pela área, enquanto o apelante e seus antecessores nunca se preocuparam em utilizar ou cuidar do bem. Sustenta, ainda, que “a certidão do Oficial de Justiça, que procedeu com o mandado de constatação (pgs. 270), também reforça a presença da recorrente no local e dos fatos por ela alegados”. Assim, requer a reforma da r. sentença para que seja reconhecida a usucapião extraordinária em seu favor.

Inconformado, apela, também, o autor, às fls. 358/370, sustentando, em apertada síntese, que preenche todos os requisitos para a usucapião ordinária, uma vez que a posse foi contínua, incontestada, de boa-fé e com justo título, desde 1986, com base na cadeia de contratos e na posse dos antecessores. Afirma que o imóvel nunca foi contestado e que a contestante não provou a posse do bem, destacando que os pagamentos de IPTU apresentados por ela são posteriores a 2018 e não caracterizam posse. Requer a reforma da sentença, para que seja reconhecida a usucapião ordinária em seu favor e a declaração de sua propriedade.

Recursos regularmente processados e preparados, às fls. 354/355 e 403/404.

Contrarrazões apresentadas pela corré-opoente às fls. 372/376 e pelo autor às fls. 383/392.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

Os recursos não comportam provimento.

Inicialmente, afasto a preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela corré, em razão do julgamento antecipado da lide, sem a

produção de prova oral.

O magistrado é o destinatário das provas, cabendo somente a ele deferir as necessárias à instrução do processo e indeferir as que, no seu sentir, são inúteis, desnecessárias ou meramente protelatórias, tudo em conformidade com as regras dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil.

Não é à toa que o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento no seguinte sentido: ***“em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente descrição do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do contraditório”*** (STJ-4ª Turma, REsp 3.047-ES, rel. Min. Athos Carneiro, j. 21.8.90, DJU 17.9.90, p. 9.514).

Ao julgar antecipadamente o processo, o magistrado sentenciante se utilizou com acerto, diga-se, do poder de velar pela rápida solução do litígio, impedindo ***“que as partes exerçam a atividade probatória inutilmente ou com intenções protelatórias”*** (in Greco, Vicente DIREITO PROCESSUAL CIVIL BRASILEIRO 1º vol., Ed. Saraiva 14ª edição 1999, p. 228).

Nesse sentido:

“CERCEAMENTO DE DEFESA – Inocorrência - Prova documental já produzida mostrava-se suficiente para a solução da controvérsia - Desnecessidade de produção de prova testemunhal – Nulidade afastada. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Ausência de preenchimento de todos os requisitos necessários à caracterização de referida modalidade de usucapião – Posse do autor que decorreu de comodato, não havendo demonstração da alteração de seu caráter – Ausência de “animus domini” – Ação improcedente - Sentença mantida – Recurso desprovido.”
(TJ-SP - Apelação Cível: 1002247-91.2020.8.26.0597 Sertãozinho, Relator: Luiz Antonio de Godoy, Data de Julgamento: 07/02/2023, 1ª Câmara de Direito Privado,

Data de Publicação: 07/02/2023)

Ademais, as provas já produzidas nos autos, notadamente o cumprimento do mandado de constatação, às fls. 270, são suficientes para o deslinde da controvérsia, sendo, portanto, desnecessária a produção de outras provas.

Com efeito, o julgamento antecipado para a solução da controvérsia, foi adequado ao caso concreto, eis que observou o princípio da celeridade e economia processual.

Passo à análise dos recursos.

A r. sentença recorrida julgou improcedentes os pedidos do autor e da corré-opoente, no que tange ao reconhecimento da usucapião do imóvel em questão, argumentando que se trata de terreno abandonado, com vegetação alta, e que nenhuma das partes exerce uma posse efetiva, conferindo função social ao bem. Pelo contrário, ambas as partes buscam ser reconhecidas como proprietárias de um imóvel desocupado, sem terem exercido posse, nem que seja de forma temporária.

Em sede recursal, ambos os recorrentes insistem no reconhecimento da usucapião, alegando ter exercido posse mansa, pacífica e com *animus domini*.

Todavia, não é o que se observa da prova dos autos.

I. Da usucapião ordinária pleiteada pelo autor.

O apelante sustenta que preenche os requisitos para a usucapião ordinária, com base no artigo 1.242 do Código Civil, ao demonstrar a cadeia sucessória de posse, desde 1986, e a posse contínua, pacífica, com justo título e boa-fé. Contudo, embora o apelante tenha apresentado documentos que comprovam a posse formal do imóvel por seus antecessores, a documentação juntada não comprova a efetiva utilização do imóvel, tampouco evidencia que, durante todo esse período, os antecessores exerceram a posse de forma contínua e com *animus domini*.

Ademais, a própria narrativa do apelante é inconsistente

ao admitir que os antecessores não se preocuparam com o imóvel, que, conforme dito, estava desocupado e sem qualquer edificação ou benfeitoria durante o período em questão (fl. 03). E, de acordo com a certidão do oficial de justiça (fls. 270), ressaltado na r. sentença recorrida, o imóvel em questão é descrito como terreno vazio, sem construção, com vegetação alta e um estado de abandono.

Com efeito, o autor não apresenta evidências de posse contínua ou de uso efetivo do imóvel. A constatação do oficial de justiça revela que o imóvel foi abandonado, e, portanto, não há qualquer sinal de que as partes tenham exercido a posse de forma contínua, pacífica ou com *animus domini*, como exigido pela legislação de usucapião.

A falta de utilização efetiva do bem, somada à ausência de registros de manutenção ou cuidado com a área, enfraquece os argumentos de que a posse era legítima e exercida de forma ininterrupta e pacífica.

Nesse sentido perfilha o entendimento desta C. Bandeirante:

“Apelação Cível. Ação de usucapião extraordinária – Sentença que julgou improcedente a ação – Recurso de apelação interposto pelo autor – Afirmação de estar o autor na posse do imóvel descrito na petição inicial há mais de 15 (quinze) anos – Incidência do prazo previsto no artigo 1.238 do Código Civil – Prova produzida, entretanto, que não demonstra de forma cabal o preenchimento do requisito lapso temporal – Contagem de prazo posteriormente à propositura da ação – Descabimento – Impossibilidade de contagem, em favor do autor, do tempo de posse de seus antecessores – Existência de justo título que, em teste, autorizaria o reconhecimento da usucapião ordinária na espécie – Hipótese, contudo, em que também não comprovado o lapso temporal previsto no artigo 1.242 do Código Civil – Requisitos da usucapião extraordinária ou ordinária não preenchidos – Manutenção da R. Sentença Nega-se provimento ao recurso de apelação.” (TJ-SP -

APL: 00298192220138260100 SP
0029819-22.2013.8.26.0100, Relator: Christine Santini,
Data de Julgamento: 23/08/2018, 1ª Câmara de Direito
Privado, Data de Publicação: 23/08/2018)

Por conseguinte, não restando suficientemente demonstrado que o apelante exerceu ou que seus antecessores exerceram a posse do imóvel com *animus domini*, o que configura a posse necessária para usucapião, a pretensão autoral não pode ser acolhida.

II. Da usucapião extraordinária pleiteada pela contestante Joana.

A contestante, por sua vez, alega ter exercido a posse do imóvel por mais de 20 anos, cuidando da área, realizando benfeitorias e zelando pela manutenção do terreno. Segundo a corrê, a posse do apelante e de seus antecessores nunca foi efetiva, sendo ela a verdadeira possuidora do imóvel.

Contudo, a análise das provas não corrobora a alegação de que a corrê, de fato, exerceu posse com *animus domini*, mas sim com caráter precário, sem a devida documentação que comprove uma posse contínua e inconteste. O fato de a corrê ter realizado algumas benfeitorias e cuidados no terreno, sem contestação de posse por parte dos anteriores possuidores, não é suficiente para caracterizar a usucapião extraordinária. A posse de Joana, embora de longa duração, não preenche os requisitos da posse *ad usucapionem*, uma vez que sua posse não foi exercida de forma exclusiva e plena, mas sim com base em um vínculo precário e sem respaldo legal que a legitimasse como detentora da propriedade.

Além disso, as alegações de que o imóvel foi abandonado pelos antecessores do autor Thiago não foram acompanhadas de provas suficientes que confirmem que a corrê Joana teria detido a posse de forma contínua e sem interrupções. A documentação juntada aos autos (fls. 194/213), incluindo os pagamentos de IPTU, é insuficiente para caracterizar a posse de Joana como detentora legítima do imóvel, diante do abandono do terreno, constatado pelo Oficial de Justiça às fls. 270.

Nesse sentido já decidiu esta C. Câmara:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença que julgou improcedente o pedido por ausência de prova oral que comprovasse o alegado direito dos autores. Autor que não se desincumbiu de seu ônus probatório. Insuficiência de provas a demonstrar a posse ad usucapionem. Juntada da escritura de cessão de direitos possessórios, bem como dos comprovantes de pagamento do IPTU, que, por si só, não evidenciam o exercício efetivo da posse por parte dos autores. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJ-SP - APL: 90000054720028260405 SP 9000005-47.2002.8.26.0405, Relator: Paulo Alcides, Data de Julgamento: 04/04/2013, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/04/2013) - grifei

III. Conclusão.

Com efeito, o autor não comprovou a posse contínua, pacífica e com *animus domini* do imóvel, sendo insuficiente a documentação apresentada para caracterizar a usucapião ordinária. De igual modo, a corré Joana não logrou êxito em comprovar, de forma inequívoca, a posse extraordinária do imóvel, já que sua posse não foi exercida de forma contínua, inconteste e sem interrupções.

Destarte, deu correta solução à lide o nobre julgador de primeiro grau, razão pela qual a manutenção da r. sentença, por seus próprios e adequados fundamentos é medida que se impõe.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator