



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382642

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049760-28.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PAULO SERGIO SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), IVONE BARBOSA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), JEANETE SILVA MORAIS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), JANETE APARECIDA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e VALDEMIR APARECIDO SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados LUIZ PHELIPE VON DENTZ, RODRIGUES FERNANDES E CAMARGO LTDA, (POR CURADOR), JESSICA LIGIERI CASTILHO (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 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 1049760-28.2019.8.26.0100

Apelantes: Paulo Sergio Silva, Ivone Barbosa da Silva, Jeanete Silva Moraes, Janete Aparecida da Silva e Valdemir Aparecido Silva

Apelados: Luiz Phelipe Von Dentz, Rodrigues Fernandes e Camargo Ltda., Jessica Ligieri Castilho e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados

Interessados: Marta Cruz e Romildo Ramalho Cruz

Comarca: 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): FERNANDA PEREZ JACOMINI

Voto nº 6192

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO SEM A PRODUÇÃO DE PROVAS REQUERIDAS – CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO – INDEFERIMENTO IMOTIVADO DA PROVA ORAL – SENTENÇA FUNDAMENTADA NA AUSÊNCIA DE PROVA SUFICIENTE – CONTRADIÇÃO CONFIGURADA – AFRONTA AO DIREITO À AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO – INSTRUÇÃO PROCESSUAL NECESSÁRIA PARA AFERIÇÃO DA POSSE QUALIFICADA E DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de apelação cível interposta por Valdemir Aparecido Silva, Paulo Sergio Silva, Ivone Silva Barbosa, Jeanete Silva Moraes e Janete Aparecida da Silva contra a sentença que julgou improcedente o pedido formulado na ação de usucapião extraordinária, ajuizada em face de Rodrigues Fernandes e Camargo Ltda. e outros.

Na inicial, os autores alegam que o imóvel situado na Rua Aguanaval, n.º 16, Jardim Presidente, São Paulo – SP, foi inicialmente ocupado pelo seu genitor, Antonio Silva, por meio de contrato de locação firmado no ano de 1995. Sustentam que, a partir de 1999, cessou-se o pagamento dos alugueres sem qualquer oposição do suposto proprietário, passando a exercer a posse com animus domini. Após o falecimento de Antonio Silva, em 2013, os filhos permaneceram no imóvel, mantendo a posse de maneira mansa, pacífica e ininterrupta.

Determinada a citação dos réus, estes foram citados por edital, não tendo sido localizados. Em razão disso, foi nomeado curador especial, o qual apresentou contestação por negativa geral.

A sentença recorrida, proferida em julgamento antecipado de mérito, em razão da desnecessidade de novas provas, julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que não restaram comprovados os requisitos exigidos para a configuração da usucapião extraordinária, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

O juízo de origem entendeu que o conjunto probatório dos autos não demonstrou a posse contínua, ininterrupta e com *animus domini* pelo lapso temporal exigido pela lei, de modo que o feito carecia de elementos aptos a ensejar a prescrição aquisitiva.

No recurso, os apelantes insurgem-se contra o julgamento antecipado da lide, alegando cerceamento de defesa, uma vez que requereram expressamente a produção de prova testemunhal e a complementação dos documentos, o que não foi apreciado pelo juízo de origem. Argumentam que a sentença contraditoriamente dispensou a instrução probatória por entender desnecessária a produção de outras provas, mas fundamentou a improcedência do pedido justamente na ausência de comprovação dos requisitos da usucapião.

Diante disso, requerem a anulação da sentença para que seja possibilitada a produção da prova testemunhal e documental, ou o provimento do recurso para a reforma da decisão e o reconhecimento da usucapião.

Recurso tempestivo e isento de preparo, uma vez que os autores são beneficiários da gratuidade de justiça (Fls. 388).

Não foram apresentadas contrarrazões (Fls. 415).

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A controvérsia recursal centra-se na nulidade da sentença por cerceamento de defesa, pois o juízo indeferiu a produção de prova testemunhal e documental requerida pelos apelantes, julgando antecipadamente a lide, e, ao mesmo tempo, fundamentou a improcedência na falta de comprovação da posse qualificada.

Nesse contexto, respeitada a convicção do magistrado que proferiu a decisão, o recurso interposto merece provimento, com a consequente anulação da sentença, para que se oportunize a devida instrução probatória.

Isso porque os autores, ao serem instados a especificar provas, requereram, expressamente, a produção de prova oral e documental. Inclusive, arrolaram testemunhas (Fls. 12), demonstrando sua intenção de comprovar o exercício da posse qualificada sobre o imóvel.

Contudo, o juízo de primeiro grau antecipou o julgamento do mérito, sob o argumento de que a prova documental já constante dos autos seria suficiente, mas negou a pretensão dos autores justamente por falta de comprovação da posse ininterrupta e com *animus domini*, o que revela evidente contradição. Ora, se a improcedência decorreu da ausência de prova suficiente, não há como afastar a necessidade da instrução processual, sob pena de cerceamento de defesa.

Com efeito, o julgamento antecipado da lide pressupõe que as questões fáticas estejam suficientemente demonstradas, tornando desnecessária a produção de outras provas. Nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, a dispensa da fase instrutória só pode ocorrer quando a prova dos fatos controvertidos já estiver plenamente documentada nos autos, o que não se verifica no caso concreto

Ademais, a posse apta a ensejar a prescrição aquisitiva não precisa ser demonstrada exclusivamente por documentos, sendo plenamente admissível a prova testemunhal para esse fim, conforme entendimento pacífico da jurisprudência. O artigo 212 do Código de Processo Civil permite a utilização de

qualquer meio idôneo de prova, desde que legalmente admitido, e o artigo 373, inciso I, estabelece que cabe ao autor demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, podendo fazê-lo por todos os meios probatórios possíveis.

Dessa forma, deveria ter sido aberta a fase de instrução processual, para que a parte pudesse demonstrar a alegada posse por meio da produção de prova oral, a qual poderia corroborar os elementos já constantes dos autos. O indeferimento imotivado da prova essencial ao deslinde da causa fere o devido processo legal e impede a adequada prestação jurisdicional.

No presente caso, a prova testemunhal reveste-se de especial relevância, pois poderia esclarecer pontos cruciais da posse exercida pelos autores, como seu caráter contínuo, pacífico e com *animus domini*, viabilizando a complementação da prova documental já apresentada.

Ao obstar essa produção probatória, a sentença violou o princípio do contraditório e impediu que os apelantes exercessem plenamente seu direito de defesa, motivo pelo qual a sua anulação é medida que se impõe.

Nesse sentido, já decidi esta Colenda Câmara em casos similares:

*“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO Sentença que julgou improcedente o pedido da autora, sob o fundamento de falta de comprovação do tempo de posse Acolhimento Irresignação - **Julgamento antecipado do mérito, com a conclusão de improcedência do pedido por falta de provas Prova do tempo de posse que pode ser feita por qualquer meio, inclusive por testemunhas - Prova oral requerida pela autora Cerceamento de defesa configurado provido.**” (TJSP; Apelação Cível nº 1068473-51.2019.8.26.0100, Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 29/01/2025).*

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. CERCEAMENTO DE DEFESA. CARACTERIZAÇÃO. INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE, NESTE CASO EM ESPECÍFICO. PROVA ORAL CAPAZ, EM TESE, DE TRAZER INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. TESTEMUNHAS DEVEM SER OUVIDAS NA SEDE DO JUÍZO. ART. 449, CPC.

APLICAÇÃO. SENTENÇA ANULADA. PRECEDENTE. RECURSO PROVIDO. Existindo necessidade de dilação probatória para aferição de aspectos relevantes da causa, o julgamento antecipado do pedido importa em violação do princípio do contraditório, constitucionalmente assegurado às partes e um dos pilares do devido processo legal.” (TJSP; Apelação Cível nº 1009918-44.2017.8.26.0348, Relator (a): Maria do Carmo Honório, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 16/01/2025).

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Alegação dos autores de exercício da posse por mais de 16 anos. Alegação de equívoco no registro do imóvel pela titular do domínio. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Cerceamento de defesa. Não se mostra adequada a ausência da abertura da instrução quando não esclarecidas minimamente as questões deduzidas pelos litigantes. Cerceamento de defesa acolhido, porém, com determinação de correção das questões indicadas, ouvindo-se o Oficial do Registro de Imóveis e, então, designando-se a prova pericial e audiência para a oitiva das testemunhas, providências necessárias para elucidação da controvérsia e fundamental para o julgamento do feito. Sentença anulada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1002201-76.2018.8.26.0596, Relatora: Ana Maria Baldy, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 20/06/2022).

Portanto, o caso é de anulação da sentença, com o retorno dos autos à origem, para que se viabilize a devida instrução probatória, permitindo às partes a produção de todas as provas pertinentes.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação para anular a sentença e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem para regular prosseguimento do feito, com a devida instrução processual.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator