



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000711-13.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALESSANDRO GARCIA CECCON e MARIA DE FÁTIMA GARCIA CECCON, são apelados ALEXANDRE DE ANDRADE, EDMUNDO CECCON, ELISENDA MARIA TOLEDO CECCON, LAINE MÁRCIA DE SIQUEIRA ANDRADE CECCON, LUDMILA TOLEDO CECCON DE ANDRADE e STEFANO TOLEDO CECCON.

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 1000711-13.2022.8.26.0100

Apelantes: Alessandro Garcia Ceccon e Maria de Fátima Garcia Ceccon

Apelados: Alexandre de Andrade, Edmundo Ceccon, Elisenda Maria Toledo Ceccon, Laine Márcia de Siqueira Andrade Ceccon, Ludmila Toledo Ceccon de Andrade e Stefano Toledo Ceccon

Interessados: Condomínio Edifício Mont Serrat e Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

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

Magistrado(a): FERNANDA PEREZ JACOMINI

Voto nº 6182

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 recurso de apelação interposto por Maria de Fátima Garcia Ceccon e Alessandro Garcia Ceccon contra a sentença proferida nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, proposta em face dos proprietários tabulares e titulares registrais do imóvel localizado na Rua Antônio Camardo, nº 959 (antigo nº 31), no 27º Subdistrito – Tatuapé, Capital e Comarca de São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 255.845 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.

Os autores alegam que a família passou a ocupar o imóvel em 1957 e, ao longo dos anos, por meio de sucessões e acordos sucessórios, a propriedade tornou-se exclusivamente deles. Sustentam que exercem posse mansa,

pacífica, ininterrupta e com *animus domini*. Diante disso, requerem o reconhecimento da propriedade pela usucapião extraordinária, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

Determinada a citação dos réus, estes foram citados por edital, não tendo sido localizados. Em razão disso, foi nomeado curador especial, que apresentou contestação por negativa geral. Os demais herdeiros contestaram a ação, alegando que o imóvel permaneceu em posse compartilhada e que o acordo firmado não teria sido formalmente regularizado perante o registro imobiliário.

Intimadas a se manifestar acerca das provas que pretendem produzir, ambas as partes requereram a realização de prova oral, consistente no depoimento pessoal e na oitiva de testemunhas (fls. 530/532).

No entanto, a sentença foi proferida em julgamento antecipado do mérito, no qual o juízo julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que não foram comprovados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, especialmente a posse contínua, ininterrupta e com *animus domini* pelo período mínimo de 15 anos, conforme exigido pelo artigo 1.238 do Código Civil.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação, arguindo, preliminarmente, nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da prova oral requerida por ambas as partes, especialmente para comprovação do tempo e da natureza da posse.

No mérito, os apelantes alegam ter demonstrado o exercício da posse de forma ininterrupta e com *animus domini*, por meio de documentos comprobatórios, incluindo contratos de locação do imóvel e recibos de pagamento de tributos. Argumentam que o indeferimento da audiência de instrução e julgamento comprometeu a adequada comprovação da posse qualificada, caracterizando cerceamento de defesa.

Diante disso, requerem a reforma da sentença para anular a decisão de primeiro grau, determinando o retorno dos autos à origem, a fim de que lhes seja oportunizada a produção de prova oral, ou, alternativamente, para o

reconhecimento do direito à usucapião.

Contrarrazões foram apresentadas às fls. 602/615.

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 oral requerida pelos apelantes 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 (Fls. 530), com o depoimento pessoal e a oitiva de testemunhas, demonstrando sua intenção de comprovar o exercício da posse qualificada sobre o imóvel.

Além disso, os apelados também requereram a produção de prova oral (fls. 531/532), alegando que tal meio probatório era essencial para o deslinde da controvérsia. Assim, resta evidente que ambas as partes reconheceram a necessidade e a imprescindibilidade da prova oral para a adequada instrução do feito, tendo se manifestado tempestivamente no prazo concedido.

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 oral 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 EXTRAORDINÁRIO. 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,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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