



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1121941-90.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IALUMY BERGAMIN AUGUSTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ELZA AUGUSTO (ESPÓLIO), MOACIR AUGUSTO (ESPÓLIO), SILVANA AUGUSTO MARTINS (HERDEIRO), SILVIO AUGUSTO (HERDEIRO) e SIMONE AUGUSTO (HERDEIRO).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Compareceu o Dr. Paulo M. Trevisan.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1121941-90.2020.8.26.0100

Apelante: Ialomy Bergamin Augusto

Apelados: Elza Augusto, Moacir Augusto, Silvana Augusto Martins, Silvio Augusto e Simone Augusto

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: São Paulo

Voto nº 355

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame. 1. Ação de usucapião em que a parte autora alega posse contínua e pacífica de imóvel por mais de 40 anos, buscando a aquisição de 1/3 do imóvel por usucapião. A sentença de primeira instância julgou improcedente o pedido, alegando falta de provas da posse contínua e ininterrupta.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se houve cerceamento de defesa pela não permissão de produção de provas testemunhais, essenciais para comprovar a posse com animus domini.

III. Razões de Decidir. 3. A sentença foi anulada por cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado impediu a produção de provas testemunhais necessárias para comprovar a posse qualificada. 4. A prova da posse é uma questão fática que pode ser comprovada por testemunhas, sendo inadequado o julgamento sem a devida instrução probatória.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Sentença anulada com retorno dos autos à origem para produção de provas.

Tese de julgamento: 1. Cerceamento de defesa ocorre quando há julgamento antecipado sem a devida instrução probatória em casos que envolvem questões fáticas. 2. A usucapião pode ser comprovada por prova testemunhal, sendo necessário permitir sua produção.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 496/499, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de usucapião, com condenação da parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, ao lado de honorários advocatícios no equivalente a 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Irresignada, a parte autora interpôs o recurso de apelação de fls. 527/537, pugnando pela anulação do r. *“decisum”*. Sustenta caracterizada a nulidade da sentença por falta de fundamentação. Alega que vive no imóvel desde o início de 1960, narrando que adquiriu com seu marido 1/3 da propriedade em 1979 em razão do falecimento de seu sogro e, posteriormente, compraram de seu cunhado, mais 1/3 da propriedade, destacando que vive na posse do outro 1/3 do imóvel com *animus domini*, sem oposição, desde 1961. Defende, outrossim, que o julgamento antecipado fizera caracterizar cerceamento de defesa, eis que obstada a produção das provas pleiteadas pelas partes. Discorre, no alusivo, que *“MM. juízo a quo entendeu que a apelante não comprovou sua posse, quando o próprio magistrado foi quem não permitiu a colheita de prova testemunhal”*. Pede o provimento do recurso para que declarada a anulação do r. *decisum*. Alternativamente, requer *“a determinação do retorno dos autos ao juízo de 1º grau para realização de provas, inclusive testemunhal em audiência.”*

Recurso tempestivo e sem preparo, eis que a parte autora é beneficiária de gratuidade de justiça (fl. 117), com oferta de contrarrazões às fls. 541/550

A parte apelante manifestou oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta acolhimento.

Trata-se de ação de usucapião; afirma a parte autora que, em 1974, juntamente com seu marido, adquiriu 1/6 do imóvel situado na Rua Duarte Leopoldo, n. 986, matriculado sob o nº 81.613, perante ao 6º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. Aduz que, em agosto de 1985, diante do falecimento do seu sogro, adquiriram mais um 1/6 da propriedade. Relata que, em outubro de 1985, compraram dos coproprietários mais 1/3 do imóvel, alcançando, então, a monta de 2/3 da propriedade. Narra que reside com habitualidade no mencionado imóvel há mais de 40 anos, de modo que pretende usucapir a área restante (1/3), pertencente ao espólio de Moacir Augusto e espólio de Elza Augusto. Assevera que, em 2005, adquiriram do coproprietário Moacir, 1/6 da quota que pretende usucapir, juntando aos autos, para comprovar a alegação, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. Esclarece que a inércia

dos herdeiros de Elza Augusto acabou legitimando o reconhecimento da usucapião àquele que deu ao acervo hereditário a função social através da posse exclusiva e duradoura. Requer, assim, a declaração de aquisição pela usucapião sobre o 1/3 do referido imóvel.

Em contestação, a fls. 413/421, os requeridos Simone Augusto, Silvana Augusto Martins e Silvio Augusto, filhos herdeiros do Espólio de Moacir Augusto e Espólio de Elza Augusto, defenderam que a herança não pode ser adquirida por usucapião. Destacaram que houve expressa oposição por parte dos herdeiros quanto à posse da autora no imóvel, informando, que eles ingressaram com ação de extinção de condomínio em face da requerente, em abril de 2020 (autos nº 1034290-20.2020.8.26.0100). Afirmaram, demais, que a ocupação do imóvel pela autora decorreu de mera permissão e tolerância dos proprietários que eram seus cunhados e, posteriormente, dos demais condôminos-herdeiros, ora requeridos, em razão da relação familiar existente entre eles, de modo que a requerente não detém a posse com intenção de dono, sendo incabível, portanto, a usucapião.

Dito isto, algumas considerações se fazem necessárias.

De acordo com o artigo 1.238 do Código Civil: *“Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; (...) 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.”*

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

No caso em análise, a parte autora afirma que o imóvel situado na Rua Duarte Leopoldo, n. 986, São Paulo/SP é por ela ocupado há mais de 40 anos e que a posse seria contínua, pacífica e com *animus domini*. Sustenta que naquele endereço foi fixada sua moradia habitual.

A sentença recorrida concluiu pela improcedência do pedido sob o fundamento de que a parte autora não apresentou provas suficientes para demonstrar a posse contínua e ininterrupta pelo período exigido em lei,

especialmente porque os requeridos ajuizaram ação de extinção de condomínio em face da parte autora, em abril de 2020.

Nesse sentido, o Juízo sentenciante asseverou que:

“[...] No caso em tela, não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com animus domini, e contínua, durante o lapso temporal exigido pela lei. De acordo com a petição inicial, a(s) parte(s) autora(s) alega(m) que adquiriu(ram) a posse do imóvel por sucessão hereditária em 2018 e seus antecessores em 1979, em razão de sucessão hereditária e em 1985 e 2005, após tê-lo(terem) adquirido por meio de instrumento particular. Como a ação foi ajuizada em 2020, para o fim de contar o tempo de exercício da posse exigido para a modalidade de usucapião requerida, a(s) parte(s) autora(a) deveria(m) comprovar o efetivo exercício da posse qualificada durante 15 anos.

Contudo, a(s) parte(s) autora(s) não se desincumbiu(ram) do ônus que lhe(s) cabia de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou(aram) o exercício contínuo da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal. Com efeito, a posse decorre de sucessão hereditária em uma primeira análise, e a(s) parte(s) autora(s) não comprovou(aram) que os herdeiros anuem com a presente usucapião. Além disso, certo é que a(s) parte(s) autora(s) não trouxe(ram) à colação os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida pelo período necessário. A tese de que a(s) parte(s) autora(s) preencheu(ram) apenas por si própria(s) o prazo para usucapião do imóvel é possível, mas deve ser comprovada, não sendo possível haver presunção quando há posse adquirida por sucessão, como no caso em tela, justamente porque pode haver entre os herdeiros mera tolerância da posse. Nessa esteira de raciocínio, a(s) parte(s) autora(s) não juntou(aram) aos autos provas de que os demais herdeiros abriram mão do imóvel, e, pelo contrário, houve contestação com a informação de que estes ajuizaram ação de extinção de condomínio em face da parte autora. Dessa forma, não houve desídia dos herdeiros, os quais, diante do falecimentos de sua genitora que era a outra proprietária do imóvel, iniciaram o respectivo inventário e ajuizaram ação de extinção de condomínio”(fls. 496/499)

Entretanto, no caso dos autos, não havendo controvérsia acerca da afirmação da autora no sentido de que estabeleceu no imóvel sua moradia habitual, aplica-se o prazo reduzido de dez anos – e não de quinze anos, como destacado na r. sentença.

Ademais, importante registrar que, a simples propositura da ação de extinção de condomínio pelos requeridos em face da autora não tem o condão de interromper o prazo para a prescrição aquisitiva, o que somente ocorre quando há retomada da posse, situação que, efetivamente, nunca ocorreu.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXTRAORDINÁRIA . USUCAPIÃO PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973. [...] 2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda. 3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes. 4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015). 5. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião. 6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes. 7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral. 8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973). Precedente. 9. Recurso especial provido.

(STJ, 3ª Turma, REsp 1.361.226/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 05/06/2018; g.n).

Ocorre que, ainda que considerado o prazo reduzido de dez anos, bem como a ausência de interrupção do prazo da prescrição aquisitiva, de se verificar que a autora não logrou êxito em comprovar a posse com o *animus domini* pelo período necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião, sendo certo que os requeridos resistiram ao pedido inicial ao argumento de que a ocupação do imóvel pela requerente decorreu de mera permissão e tolerância dos coproprietários, que eram seus familiares.

Logo, diante da controvérsia acerca do elemento anímico da posse, ambas as partes requereram a produção de prova testemunhal (fls. 484/488 e 490/491), as quais não foram permitidas pelo Juízo de origem.

Nada obstante, em que pese o posicionamento do magistrado de origem, muito embora este tenha afirmado que era possível o julgamento antecipado, à luz do Art. 355, I, do CPC, diante da desnecessidade de outras provas para seu convencimento, a realidade é que a ação de usucapião não abarca matéria controvertida unicamente de direito, mas substancialmente fática.

Tanto é assim que, no caso concreto, embora à primeira vista vislumbre-se a precariedade da posse da autora, pelo fato de os réus terem afirmado que a posse decorreu de mero ato de tolerância, nada impede que, ao longo dos anos, tenha ocorrido a intersversão da natureza da posse, o que possibilitaria, a partir daí, o decurso do prazo da prescrição aquisitiva.

A ocorrência de tal fato jurídico pode ser apurada após a devida dilação probatória, pois cabe à requerente comprová-la, nos termos do que dispõe o Art. 373, inciso I, do CPC. Inclusive, como já consignado, a autora pleiteou a oportunidade para produzir prova testemunhal, a qual foi indeferida pelo i. Magistrado *a quo*. Por isso é que o julgamento antecipado da lide ceifou da recorrente o direito de fazer prova de suas alegações, o que não se pode admitir, de modo que entendo cabível o pedido de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Importante registrar, no alusivo, que a prova da posse é situação fática, comumente comprovada exclusivamente por prova testemunhal. De mais a mais, esta é totalmente autônoma e independente de qualquer indício de prova documental: “Art. 442. A prova testemunhal é sempre admissível, não

dispondo a lei de modo diverso.”

E como é cediço, em sede de usucapião judicial, nenhum documento é necessário para o ajuizamento da ação ou comprovação do fato constitutivo alegado. Inexiste obrigação legal para tanto, sendo imprescindível, apenas, a descrição do imóvel (a fim de se permitir eventual perícia), bem como a indicação dos titulares dominiais, dos confrontantes e dos entes públicos que devem ser citados, porque decorre de lei.

Desta forma, não era caso de julgamento antecipado da lide, cuja improcedência se pautou justamente na ausência de provas, pela parte autora, do tempo de posse qualificada, estando evidente o cerceamento de seu direito de defesa.

Nesse sentido:

CERCEAMENTO DE DEFESA. USUCAPIÃO. Elementos constantes nos autos que não se mostram suficientes para a solução da demanda. Matéria fática controversa que necessita de produção de prova oral. Precedentes desta Corte. Cerceamento de defesa configurado. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002863-55.2014.8.26.0604; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2018; Data de Registro: 05/08/2018)

Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Acolhimento. Julgamento antecipado que se mostrou precipitado. Caracterizado o cerceamento de defesa. Elementos presentes nos autos não afastam a possibilidade da usucapião. Constatada a necessidade de maior dilação probatória. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1072732-21.2021.8.26.0100; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

Usucapião extraordinária. Pretendidas provas oral e pericial sobre a posse mansa e pacífica, com animus domini. Julgamento de improcedência, sob o fundamento de insuficiência de provas. Dilação probatória que se justificava no caso concreto. Cerceamento ocorrido. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1020128-53.2015.8.26.0566; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2017; Data de Registro: 15/09/2017)

Portanto, caracterizado o cerceamento de defesa, é de rigor a anulação da sentença, com o consequente retorno dos autos para o Juízo de origem, a fim de possibilitar o prosseguimento do feito e a abertura da fase instrutória para ampla produção das provas requeridas.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para **declarar a nulidade** da respeitável sentença impugnada, com ordem de retorno à origem para realização de provas e prosseguimento do feito nos seus ulteriores termos.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR