



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046782-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante ELSA NUNES, é agravado MARCIO NUNES SAKIHAMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente) E REBELLO PINHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIS CARLOS DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2046782-60.2025.8.26.0000

Comarca: Santo André

Agravante: ELSA NUNES

Agravado: MARCIO NUNES SAKIHAMA

Voto: 58350

Ementa: Ação de reintegração de posse. Indeferimento de prova pericial. Prova que tem a finalidade de demonstrar a existência de divisão interna do imóvel e separação da água e luz. Viabilidade de produção da prova no contexto dos autos. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em sede de ação de reintegração de posse, indeferiu pedido de provas pericial, nos seguintes termos:

"Vistos. Afasto a impugnação à justiça gratuita concedida ao autor, vez que a documentação acostada em fls. 27/46 indica a hipossuficiência deste, não existindo nos autos documento que obstaculize sua presunção legal. Diante dos documentos de fls. 77/79 defiro o benefício da justiça gratuita aos requeridos. Anote-se. Também inviável reconhecer a inadequação da ação, vez que não há posse antiga da requerida. A contagem do prazo se inicia a partir do esbulho, nesse caso, do transcurso do prazo para desocupação do imóvel, não tendo passado um ano desde a perda da posse pelo requerente.

Tratando os autos sobre desocupação de imóvel por idoso com idade de 79 anos, que afirma não possuir renda mínima para sua subsistência, de rigor a necessidade de dar vista destes autos ao Ministério Público, para que este indique se há interesse na intervenção. Inexistentes outras preliminares, sendo as partes legítimas e estando devidamente representadas, declaro o feito saneado. Os pontos controvertidos restam: a) na espécie de posse dos requeridos; b) do período de posse do autor; c) da possibilidade de desocupação do imóvel. Indefiro o pedido de prova pericial para comprovar a divisão do imóvel, vez que sequer controvertido a divisão interna do imóvel para garantir privacidade às partes. Indefiro o pedido de expedição de ofício ao INSS, vez que desnecessário à elucidação dos pontos controvertidos, já tendo o autor juntado documentação com declaração da requerida referente a sua moradia. Defiro a produção de prova constante na oitiva testemunhal e depoimento pessoal da requerida, vez que apresentado nos autos diversas versões contraditórias dos fatos narrados. Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, com a apresentação de rol de testemunhas que pretendem ouvir, considerando os pontos controvertidos e exceções legais (art. 447 do Código de Processo Civil), além de apresentar qualificação completa, incluindo endereço residencial. No mesmo prazo, devem as partes indicarem se possuem óbice à

realização de audiência na modalidade virtual, cientes de que, no caso de realização de audiência presencial, as testemunhas residentes em comarca diversa serão ouvidas por meio de estação passiva. Destaca-se, por fim, o limite do número de testemunhas disposto no art. 357, § 6º do Código de Processo Civil, devendo as partes indicarem de forma específica a necessidade de oitiva de cada testemunha. Com as devidas manifestações, inclusive do *parquet*, tornem os autos conclusos. Int". (Fls. 414/415 da origem).

A recorrente aduz que a prova pericial seria essencial para demonstrar sua posse sobre o imóvel e a divisão interna do bem, a fim de comprovar que está na posse exclusiva desta parte específica do imóvel há mais de 15 anos.

Afirmou que sempre acreditou que o imóvel havia sido adquirido em seu nome e, por esse motivo, exerceu a posse com *animus domini*, realizando benfeitorias e adaptações na propriedade para viabilizar sua moradia.

Aduziu que, durante esse período, o agravado residia no exterior, o que reforçaria a ausência de qualquer oposição à posse da agravante.

"Ademais, a produção da prova pericial é

essencial para demonstrar que a posse da agravante é consolidada e antiga, o que inviabilizaria a reintegração pretendida pelo agravado. A ausência dessa prova compromete a ampla defesa e o contraditório, impossibilitando a análise correta dos fatos" (fls. 03).

Acrescenta que o indeferimento da prova prejudicaria a análise dos requisitos para eventual reconhecimento da usucapião, direito que já se encontra em discussão em ação própria (processo nº 1005553-61.2024.8.26.0554).

Teceu considerações sobre a exceção de usucapião que pode ser alegada em ações possessórias e citou precedentes.

O recurso foi processado com as formalidades legais, e efeito suspensivo.

Contraminuta às fls. 13/15.

É o relatório.

A tese apresentada na petição inicial, pelo agravado, foi no sentido de que ele é o proprietário do imóvel, e que, desde a aquisição, permitiu (a título de comodato verbal)

que os réus Elza e Manoel (mãe do autor, e seu companheiro, respectivamente) residissem conjuntamente com o requerente e sua família no mesmo imóvel.

Contudo, o autor narrou que se mudou com a família, desde junho de 2023, para a cidade de Amparo, onde se localizava seu novo emprego, e que poderia oferecer melhores condições de vida à sua família se pudesse vender o imóvel de sua titularidade, e objeto desta lide.

Porém, o agravado aduziu que, mesmo após notificar os réus, em 08/11/2023, eles se negaram a sair do local, dando ensejo à propositura desta ação, em janeiro de 2024.

Após a defesa, na qual houve alegação de exceção de usucapião e de que o imóvel teria sido comprado para a moradia da ré, o autor sustentou, em réplica, que, desde a aquisição do imóvel, permitiu (em comodato) que sua mãe morasse no local, tendo cedido alguns cômodos para que ambos os réus lá residissem. Destacou que a ré atuou como sua procuradora, conforme instrumento de procuração pública anexado aos autos, de modo que, por ser sua representante, não seria cabível alegar desconhecimento dos fatos.

O requerente destacou que, anteriormente,

trabalhava no Japão, "e em uma estada pelo Brasil realizou tratativas sobre a aquisição do imóvel, o que culminou com compra nos termos da Escritura de Compra e Venda acima mencionada e, já estando em sua posse e após algumas reformas e reparos no imóvel, cedeu alguns cômodos em comodato verbal e gratuito à Requerida, sua mãe" (fls. 137).

O requerente destacou que retornou ao Brasil definitivamente em julho de 2009 e nunca mais retornou ao Japão, mantendo-se no imóvel de forma ininterrupta desde então, sendo que desde 2011 convivia no local com sua companheira em união estável, com a qual se casou em 2015 e permaneceram morando no mesmo local.

"Ora, é manifestamente fantasioso imaginar que o Requerente, já tendo uma filha nascida em 1999 (Carolina Mirai Souza Sakihama), compraria um imóvel para doar para sua genitora e ora Requerida e passaria a ele e, posteriormente em 2011 já em união estável e, um ano depois em 2012, com outro filho, manter-se de favor em imóvel próprio. Também é fantasioso imaginar que mesmo sendo o imóvel seu domicílio desde 2009 (até julho de 2023, quando transferiu domicílio por conta de oportunidade de emprego) entenderia que sua genitora estava no imóvel adquirindo tempo para se tornar proprietária via usucapião judicial." (Fls. 138).

Em sede de especificação de provas, a agravante requereu o quanto segue às fls. 329:

"(...) Requer a realização de PROVA PERICIAL para comprovar que no imóvel foi efetuada a divisão, criando duas residências distintas, com a instalação de um hidrômetro com duas economias e a presença de dois relógios de medição de energia. Esses elementos são essenciais para evidenciar o exercício da posse de domínio, conforme disposto no artigo 1.228 do Código Civil, que assegura o direito à proteção da posse. A prova pericial servirá para corroborar a natureza da posse de domínio e a configuração da divisão do imóvel, demonstrando a intenção de uso independente das duas unidades habitacionais".

Pois bem.

A requerida pleiteou a realização de prova pericial para comprovar que no imóvel foi efetuada a divisão, criando duas residências distintas, com a instalação de um hidrômetro com duas economias e a presença de dois relógios de medição de energia. Frisa que a prova pericial servirá para corroborar a natureza da posse de domínio e a configuração da divisão do imóvel, demonstrando a intenção de uso independente das duas unidades habitacionais (fls. 325-329 dos

autos principais).

O nobre magistrado indeferiu a realização de prova pericial “uma vez sequer controvertido a divisão interna do imóvel para garantir a privacidade às partes” (fls. 414-415).

A recorrente insiste na produção da prova pericial argumentando que a perícia se faz necessária para comprovar a divisão interna do imóvel, evidenciando que a agravante exerce posse de domínio exclusiva sobre uma parte específica do bem, de forma contínua e pacífica há mais de 15 anos. Salienta que a referida comprovação é fundamental para afastar a alegação de comodato e demonstrar que a posse não se confunde com mera detenção precária (fls. 2 deste recurso).

O agravado em contra-minuta salienta que não existe controvérsia a respeito da existência de subdivisão de hidrômetro e relógios de energia elétrica, o que é verificado pelo cotejo entre o conteúdo da petição inicial e a contestação (fls. 14 deste recurso).

Data máxima vênia, trata-se de ação possessória na qual o exame de matéria de fato revela-se como questão de significativa importância.

Em tais circunstâncias, não existe impedimento para a realização da pretendida perícia que permitirá com exatidão material averiguar as reais condições do

imóvel, em termos de divisão e de ocupação pelas partes litigantes.

Caberá, pois, ao perito verificar no local se existem as divisões internas alegadas pela requerida, com a devida documentação fotográfica e narração no laudo de sua forma estrutural (caso existentes) e constatar se as partes convivem, ou não, no imóvel com indicação dos locais do bem ocupados por cada um dos litigantes.

Ante ao exposto dá-se provimento para que seja realizada a perícia pretendida pela requerida na forma da lei processual civil, com a oportunidade de apresentação de quesitos, sem prejuízo de esclarecer o Sr. Perito os pontos que foram acima especificados neste acórdão, e com oportunidade para a apresentação de assistentes técnicos.

LUIS CARLOS DE BARROS

Relator