



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1118807-65.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCELO DURÃES DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MANOEL RAYMUNDO FERREIRA DA COSTA (INTERDITO(A)) e HELIO DURÃES DA COSTA (CURADOR DO INTERDITO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1118807-65.2014.8.26.0100

Apelante: MARCELO DURÃES DA COSTA

Apelado: MANOEL RAYMUNDO FERREIRA DA COSTA

Voto n. 12428

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinário sobre imóvel em São Paulo. O apelante alega cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal e omissão quanto ao pedido de indenização por benfeitorias. Sustenta posse mansa e pacífica desde 2001, com realização de benfeitorias e exercício de atividade empresarial no local. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal e (ii) se o apelante preenche os requisitos para usucapião extraordinário, além da análise do pedido de indenização por benfeitorias. III. Razões de Decidir: 3. O magistrado é o destinatário da prova e pode indeferir diligências inúteis ou protelatórias, conforme artigo 370 do CPC. A prova documental existente é suficiente para a análise das questões controvertidas. 4. A sentença recorrida, assim como o acórdão anteriormente proferido nos autos dos embargos de terceiro, concluiu pela inexistência de posse exercida com animus domini, qualificando a ocupação do imóvel como detenção precária, decorrente da tolerância da então proprietária, genitora do autor, em razão da relação de dependência e proximidade familiar existente entre mãe e filho. A coisa julgada impede a reanálise da questão. Não há comprovação das benfeitorias alegadas. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ausência de animus domini e a detenção precária impedem o reconhecimento da usucapião extraordinária. 2. A falta de comprovação documental inviabiliza o pedido de indenização por benfeitorias. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, LV CC, art. 1.238 CPC, art. 370, parágrafo único; art. 503, § 1º; art. 85, § 11; art. 98 Jurisprudência Citada: STJ, REsp 469.557/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 06.05.2010 STJ, REsp nº 102303/PE, Rel. Min. Vicente Leal STJ, AREsp n. 2.170.473, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 25.10.2022

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 1799/1802, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, porquanto configurado cerceamento de defesa, diante do indeferimento da prova testemunhal requerida para comprovação da posse sobre o imóvel objeto da lide. Afirma que o juízo *a quo* julgou antecipadamente o mérito, por entender desnecessária a produção de provas, mas fundamentou a improcedência do pedido justamente na ausência de elementos probatórios. Ressalta a incongruência entre o indeferimento da prova e a posterior valoração da ausência de provas em seu desfavor, o que evidencia violação ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa, garantias previstas no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal. Além disso, argumenta que a sentença deixou de apreciar o pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, o que configura omissão relevante e enseja o enriquecimento ilícito do apelado, dada a inequívoca valorização do bem.

No que tange à coisa julgada, o apelante afirma que a sentença incorreu em equívoco ao reconhecer efeitos materiais à questão prejudicial relativa à usucapião, decidida nos autos dos embargos de terceiro. Alega que o acórdão proferido naqueles autos concluiu pela inexistência de usucapião, mas o fez de forma incidental e sem força de coisa julgada material, pois a questão foi analisada como mero *obiter dictum*. Ressalta, também, que a referida ação tramitou perante vara cível, e não na vara de registros públicos, sendo incompetente para julgar matéria de usucapião, o que compromete a validade do reconhecimento incidental da prescrição aquisitiva. Argumenta que, se fosse para se conferir coerência à fundamentação adotada na sentença, o juízo deveria ter considerado, igualmente, o conteúdo da ação de reintegração de posse ajuizada pelo apelado contra a empresa Automartins Multimarcas, que foi julgada improcedente.

No mérito, alega o apelante que sempre exerceu a posse sobre o imóvel de forma mansa, pacífica e ininterrupta desde julho de 2001. Esclarece que, à época, o imóvel estava penhorado em decorrência de ação de cobrança, sendo que a genitora do apelante, fiadora da locação, solicitou auxílio do filho para quitar a dívida. Assim, o apelante firmou acordo com o credor e arcou integralmente com os pagamentos, o que demonstra o início do exercício de posse com *animus domini*. Sustenta que, desde então, realizou significativas benfeitorias no imóvel, incluindo a demolição da construção antiga e a edificação de galpão destinado à atividade empresarial de compra e venda de veículos, sendo, inclusive, instalada no local, em 16.10.2001, a empresa Durães Automóveis Ltda. ME. Posteriormente, em 2005, adquiriu direitos sobre imóvel confinante e promoveu nova reforma para unificação das áreas. Afirma que tanto ambas as obras contribuíram substancialmente para a valorização do bem, sendo passível de indenização, caso não reconhecida a aquisição por usucapião.

Nesse contexto, aduz que não há, nos autos, qualquer prova de que a posse tenha sido exercida em nome da genitora ou por mera tolerância. Por fim, reforça que preenche todos os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, nos termos do artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil, com a redução do prazo para dez anos, por ter tornado o imóvel produtivo e utilizado para fins empresariais. Caso, por eventualidade, não seja reconhecida a usucapião, requer, ao menos, o deferimento do pedido subsidiário de indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas, com base no direito de retenção, especialmente diante da boa-

fê demonstrada no exercício da posse (fls. 1815/1836).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 1840/1853).

Parecer ministerial às fls. 1863/1866, pelo desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Inicialmente, observa-se que a parte apelante suscitou, em preliminar, o cerceamento de defesa, pois *“o Juízo a quo julgou o feito de forma antecipada, por entender desnecessária a produção de outras provas. Ocorre que a improcedência do pedido se fundamentou justamente na ausência de provas, isto é, no fato de a requerente não ter comprovado a alegação de que teria permitido o uso do imóvel pelo Apelado, apesar do pedido tempestivo de produção de prova testemunhal para a comprovação dos fatos alegados. Em outros termos, é incompatível a conduta de impedir a dilação probatória, por entender esclarecidos os fatos alegados, mas, ao mesmo tempo, julgar em desfavor da parte Apelante por carência de elementos probantes. Existe questão controvertida sobre a natureza da posse do Apelante, a qual precisa ser devidamente apurada para que se possa julgar a pretensão reivindicatória e apreciar a alegação de aquisição por usucapião.”* (fls. 1824/1825).

Com efeito, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe: *“Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”*

Assim sendo, o magistrado, como destinatário da prova, avaliará a conveniência e a necessidade de sua produção. Ressalta-se que a prova se destina a formar o convencimento do juiz, cabendo a ele definir quais são úteis ou inúteis para a resolução da lide.

No mais, o STJ estabeleceu que *“não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos. Isso decorre da circunstância de ser o juiz o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.”* (STJ. REsp 469.557/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2010, DJe 24/05/2010).

E ainda:

“A tutela jurisdicional deve ser prestada de modo a

conter todos os elementos que possibilitem a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes de decisão, como limites ao livre convencimento do Juiz, que deve formá-lo com base em qualquer dos meios de prova admitidos em direito material, hipótese em que não há que se falar cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, e que o magistrado tem o poder-dever de julgar antecipadamente a lide, desprezando a realização de audiência para a produção de prova testemunhal, ao constatar que o acervo documental acostado aos autos possui suficiente força para nortear e instruir seu entendimento.” (REsp nº 102303/PE, Relator: Ministro Vicente Leal).

Na hipótese, verifica-se nos autos a existência de elementos suficientes para a análise das questões controvertidas, notadamente no que concerne à prescrição aquisitiva do imóvel objeto da demanda. Assim, reputo que a prova documental já acostada revela-se adequada e suficiente para dirimir a controvérsia, dispensando a necessidade de produção de novas provas.

Outrossim, a alegação recursal concernente à suposta violação à coisa julgada material confunde-se com o próprio mérito da demanda, razão pela qual será apreciada em conjunto com este.

Passo ao exame do mérito recursal.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada com o objetivo de obter a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Maria Josefa Barreto, nº 04, casa A (anteriormente denominada Rua Projetada, nº 4-A), em São Paulo, matriculado sob o nº 112.289 perante o 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Alega o autor que passou a exercer posse direta sobre o bem em julho de 2001, de forma contínua, mansa e pacífica, com o conhecimento da então proprietária tabular, sua genitora, sra. Iracy Durães dos Santos, com o propósito de estabelecer no local atividade empresarial. Narra que, à época, o imóvel encontrava-se penhorado nos autos n. 00006350-80.2000.8.26.0009, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, em razão de fiança prestada pela sra. Iracy. Afirma que a dívida objeto da penhora foi quitada integralmente pelo autor, o qual, desde então, assumiu a posse do bem. Informa que, em razão do precário estado de conservação do imóvel, procedeu à demolição da estrutura preexistente e à edificação de galpão, onde foi instalada, em outubro de 2001, a empresa Duraes Automóveis Ltda. ME.

Posteriormente, no ano de 2005, adquiriu o imóvel confrontante, promovendo a unificação física das áreas mediante nova reforma. Relata que, no momento da quitação da dívida locatícia, a proprietária do imóvel comprometeu-se a transferir a titularidade do bem ao autor, o que, contudo, não se concretizou. Ao revés, em dezembro de 2009, a genitora do autor lavrou escritura pública de doação do imóvel em favor de seu ex-cônjuge, o que se alega ter ocorrido de forma simulada, com o intuito de prejudicar os direitos do autor. Por fim, sustenta que permanece na posse do bem até os dias atuais, sendo que, nos últimos anos, o imóvel vem sendo locado a terceiros, mediante contrato, com destinação econômica regular. Ante o exposto, requer a procedência do pedido inicial, com o reconhecimento da usucapião extraordinária e a consequente declaração de domínio em seu favor. Subsidiariamente, na hipótese de improcedência do pedido principal, pleiteia a condenação do réu ao pagamento

de indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas no imóvel, bem como ao reembolso dos valores desembolsados pelo autor para a quitação da dívida que recaía sobre o bem.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência, razão pela qual a parte autora interpôs o presente recurso de apelação.

Pois bem.

São requisitos da usucapião extraordinária prevista no artigo 1.238 do Código Civil: posse mansa e pacífica, transcurso de lapso temporal de quinze anos, ânimo de dono e coisa hábil. O prazo 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.

Na lição de FLÁVIO TARTUCE: *“Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”* (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião, dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título.

Conforme será demonstrado adiante, os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil não foram devidamente comprovados nos autos.

Conforme consta dos próprios fundamentos da sentença recorrida, nos embargos de terceiro anteriormente opostos pelo ora apelante foi examinada a natureza da posse exercida sobre o imóvel, tendo esta Corte concluído tratar-se de mera detenção precária (autos n. 1004497-52.2019.8.26.0009).

Consta do acórdão proferido naquele feito que *“a espécie retratada foi de mera detenção consentida, transitória, sendo que a exploração comercial do imóvel no período se deu em caráter precário, por mera tolerância/liberalidade decorrente da relação de dependência advinda do parentesco civil, havendo ciência inequívoca por todos do obstáculo intransponível à fluência do prazo de prescrição aquisitiva, ou para a arguição da exceção da usucapião como meio defensivo, excluindo a tese de suposto esbulho/turbação imputada ao titular do domínio, mormente considerando o estreito vínculo familiar entre os envolvidos, - filho e pai -, donde a ilegitimidade e a esterilidade da tese*

subjetivista desenvolvida, sem amparo no direito positivo, circunvizinha da litigância temerária, instituto repudiado pelo ordenamento.” (fls. 691/693).

Dessa forma, o exame da existência ou não de *animus domini* não se deu como *obiter dictum*, tampouco como mero fundamento acessório. Ao contrário, foi premissa essencial ao julgamento da causa, na medida em que o próprio embargante fundamentava sua pretensão com base na alegada posse qualificada.

Nessa esteira, o pronunciamento judicial foi claro ao afastar a existência de posse com *animus domini*, assentando a natureza tolerada da ocupação, o que, por si só, obsta o início da contagem do prazo aquisitivo.

Pois, realmente, tenho que a utilização comercial do imóvel pelo apelante ocorreu de forma precária, por força de tolerância ou liberalidade da então proprietária - sua genitora -, em razão da relação de dependência e proximidade familiar existente entre mãe e filho. Ora, ficou evidenciado que todos os envolvidos tinham plena ciência de que não havia qualquer *animus* de transferência da propriedade, o que constituía obstáculo intransponível à fluência do prazo aquisitivo para fins de usucapião.

Deveras, “*De fato, e conforme já foi reiterado, o ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1238 e seguintes, do Código Civil, sendo requisitos para tanto a comprovação do transcurso de determinado lapso temporal, a posse mansa e pacífica e o animus domini. O problema é que, em relação a esse último requisito, para seu preenchimento, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso porque a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de “posse ad usucapionem”).*” (AREsp n. 2.170.473, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 25/10/2022 – grifei).

Além disso, o referido acórdão prolatado nos autos n. 1004497-52.2019.8.26.0009, transitou em julgado, motivo pelo qual opera-se a coisa julgada sobre a questão prejudicial incidental, nos termos do artigo 503, § 1º, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“A decisão que julgar total ou parcialmente o mérito tem força de lei nos limites da questão principal expressamente decidida. § 1º O disposto no caput aplica-se à resolução de questão prejudicial, decidida expressa e incidentemente no processo, se: I - dessa resolução depender o julgamento do mérito; II - a seu respeito tiver havido contraditório prévio e efetivo, não se aplicando no caso de revelia; III - o juízo tiver competência em razão da matéria e da pessoa para resolvê-la como questão principal.”

Nesse sentido, estão presentes os requisitos legais para aplicação do artigo supramencionado, uma vez que a matéria foi decidida como fundamento necessário ao julgamento do mérito, com observância do contraditório e ampla defesa, e houve expressa motivação no acórdão quanto à natureza precária da posse exercida pelo apelante.

Assim, ao constatar que a controvérsia já havia sido apreciada de forma definitiva por este Tribunal, o juízo de origem limitou-se a observar os efeitos vinculantes da coisa julgada, não havendo, portanto, qualquer nulidade a ser reconhecida. Ressalta-se, ainda, que não se configura nulidade da sentença pelo simples fato de a decisão ser desfavorável ao apelante.

De todo modo, o julgamento dos embargos de terceiro anteriormente ajuizados concluiu que o apelante jamais exerceu posse mansa e pacífica, mas apenas posse tolerada, decorrente de liberalidade familiar, desprovida do *animus domini* necessário à aquisição da propriedade por usucapião.

Ademais, embora o autor sustente a necessidade de restituição dos valores supostamente despendidos a título de reformas, os quais, segundo afirma, totalizariam R\$ 198.670,17, devidamente atualizados, não acostou aos autos qualquer documento comprobatório de sua alegação, notadamente no que se refere à destinação dos materiais supostamente adquiridos para a referida reforma, que teria ocorrido, conforme afirma, nos anos de 2001 e 2006.

Diante da ausência de provas mínimas a embasar sua pretensão, revela-se incabível o pedido de indenização ou retenção pelas benfeitorias alegadamente realizadas no imóvel, porquanto não comprovadas.

Nesse contexto, a “*menção genérica de realização de benfeitorias é insuficiente para a realização de prova e indenização dos melhoramentos, bem como reconhecimento do direito de retenção*” (RSTJ 43/393; no mesmo sentido, REsp 4.073-SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro; tb. Apelação Cível n. 279.211-4/9 - São Paulo - 4ª Câmara de Direito Privado - Relator: J. G. Jacobina Rabello - 04.03.04 - V.U.)

Ante o exposto nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a parte autora está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora