



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405714

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1128839-85.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADEMIR RODRIGO DE MATOS (JUSTIÇA GRATUITA) e VIVIANE DOS SANTOS CARTEZANO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 6ª 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 Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1128839-85.2021.8.26.0100

Apelantes: Ademir Rodrigo de Matos e Viviane dos Santos Cartezano

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Albino Jorge da Silva, Maria das Mercês Lopes dos Reis Silva, Joel Galdino da Silva e Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6254

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO REQUERIDO EXPRESSAMENTE PELOS RECORRENTES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO QUANDO INTIMADOS PARA ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS – PRECLUSÃO DO DIREITO À PROVA – PRINCÍPIO DA PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO – POSSE QUALIFICADA – NÃO COMPROVAÇÃO DO EXERCÍCIO ININTERRUPTO, MANSO E PACÍFICO COM ANIMUS DOMINI – BEM OBJETO DE USUCAPIÃO ANTERIOR COM TRÂNSITO EM JULGADO – TITULARIDADE RECONHECIDA EM FAVOR DE TERCEIROS – INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS QUE DEMONSTREM O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – PRESCRIÇÃO AQUISITIVA QUE NÃO SE PRESUME – ÔNUS DA PROVA DO AUTOR – AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS HÁBEIS A VINCULAR OS AUTORES AO IMÓVEL – IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Viviane dos Santos Cartezano e Ademir Rodrigues Natal contra a sentença proferida nos autos da ação de usucapião especial urbana, ajuizada em face de Joel Galdino da Silva, Albino Jorge da Silva, Maria das Mercês Lopes dos Reis Silva e outros.

Na petição inicial, os autores sustentam que exercem

posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel localizado na Avenida Mazzei, nº 1.408, Tucuruvi, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 253.264 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, há mais de sete anos. Alegam que a posse qualificada se dá com ânimo de dono, tendo realizado benfeitorias no bem, custeado tributos e demais encargos, razão pela qual requerem o reconhecimento da usucapião especial urbana.

Os réus Albino Jorge da Silva e Maria das Mercês Lopes dos Reis Silva apresentaram contestação (fls. 130/136), arguindo que o imóvel já foi objeto de ação de usucapião anteriormente ajuizada por eles, com sentença de procedência e trânsito em julgado em 2016. Informam que venderam o bem ao corréu Joel Galdino da Silva, mediante contrato de compra e venda firmado em 10/01/2017, e que o comprador assumiu a posse do imóvel. Asseveram, ainda, que os autores invadiram o imóvel em 10/01/2021, razão pela qual o adquirente ajuizou ação de reintegração de posse contra eles. Requerem a improcedência do pedido.

Por sua vez, o réu Joel Galdino da Silva apresentou contestação (fls. 179/184), reforçando ser legítimo possuidor do imóvel, adquirido por meio de contrato particular de compra e venda firmado em 10/01/2017. Sustenta que os autores não possuem posse legítima do bem, pois ingressaram no imóvel indevidamente, de forma clandestina, motivo pelo qual ajuizou ação de reintegração de posse (processo nº 1014499-37.2021.8.26.0001), em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP. Requer a rejeição da demanda.

A sentença julgou improcedente o pedido (fls. 248/252), sob o fundamento de que não restou comprovado o preenchimento dos requisitos para a usucapião especial urbana, especialmente a posse qualificada com "*animus domini*" durante o período exigido por lei.

O juízo a quo destacou que os autores não trouxeram aos autos documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse, tais como contas de consumo ou tributos pagos, tampouco produziram provas hábeis a comprovar o alegado período de ocupação ininterrupta do imóvel. Ademais,

ressaltou que o bem já foi objeto de ação de usucapião anterior, com sentença de procedência e consequente aquisição da propriedade pelos contestantes, sendo que o atual proprietário exerce posse legítima desde 2017.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação (fls. 255/262), alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, diante do julgamento antecipado do mérito e ausência de oportunidade de produzir prova oral. Sustentam que a oitiva de testemunhas seria imprescindível para comprovar a posse mansa e pacífica exercida sobre o imóvel. No mérito, reafirmam o cumprimento dos requisitos legais para a usucapião especial urbana, ressaltando que ocupam o bem desde 2011, sem oposição dos proprietários formais.

Ainda, argumentam que perderam toda a documentação que comprovaria a posse em razão de um incêndio ocorrido no imóvel em 2018, o que justifica a impossibilidade de apresentação de documentos adicionais. Requerem, assim, a anulação da sentença, para que seja reaberta a instrução processual, ou, subsidiariamente, a reforma da decisão, com o reconhecimento do direito à usucapião.

Recurso tempestivo e isento de preparo, uma vez que os autores são beneficiários da justiça gratuita (fls. 98/99).

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 266/278, nas quais os apelados sustentam a inexistência de cerceamento de defesa, argumentando que os documentos e elementos probatórios constantes dos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia. Reafirmam que os apelantes não demonstraram posse qualificada do imóvel pelo período necessário, razão pela qual requerem o desprovemento do recurso e a manutenção da sentença de improcedência.

Regularmente intimados, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, os apelantes apresentaram oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia restringe-se a determinar se houve cerceamento de defesa que justifique a anulação da sentença e, subsidiariamente, analisar se os apelantes atendem aos requisitos para a aquisição originária da propriedade por meio da usucapião constitucional urbana, conforme disposto no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil.

Inicialmente, os apelantes alegam que houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da produção de prova oral e o julgamento antecipado do mérito, razão pela qual pleiteiam a **anulação da sentença** para reabertura da fase instrutória.

O pedido, contudo, é incabível.

Isso porque, em sua réplica à contestação, os próprios recorrentes expressamente requereram o julgamento antecipado do mérito, sob o argumento de que a lide versava exclusivamente sobre matéria de direito e que não havia provas a produzir. Vejamos o trecho extraído da manifestação dos apelantes (fls. 234):

“Por fim, esclarece que concorda com o julgamento antecipado do mérito, eis que se trata de matéria exclusivamente de direito, de forma que não há mais provas a produzir.”

Não bastasse isso, após tal pronunciamento, o juízo de origem intimou as partes para que especificassem as provas que pretendiam produzir (fls. 237). No entanto, os autores permaneceram silentes, não requereram a produção de qualquer prova, e, por consequência, precluíram seu direito de fazê-lo.

Dessa forma, ao contrário do que sustentam os apelantes, o julgamento antecipado do mérito ocorreu em estrita observância ao devido processo legal, eis que a instrução foi dispensada por eles próprios e, posteriormente, não houve qualquer requerimento de produção de provas.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Não se configura cerceamento de defesa a hipótese em que a parte autora, após a contestação, foi intimada para especificação das provas, contudo, manteve-se silente, o que resulta em preclusão, mesmo que tenha havido pedido na inicial.” (AgRg no REsp 1.376.551/RS, Rel. Min. Humberto Martins)

Ademais, esta Colenda Câmara possui entendimento consolidado de que o silêncio da parte após intimação para especificação de provas impede que se alegue cerceamento de defesa, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

*“APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. DEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVAS. INTIMAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS E DE ROL DE TESTEMUNHAS. INÉRCIA DA AUTORA. PRECLUSÃO DO DIREITO À PROVA. OCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Se a parte autora, instada a apresentar documentos e rol de testemunhas para inquirição, fica silente, não pode reclamar de cerceamento de defesa e buscar a anulação da sentença para produzir tais provas.” (TJSP; Apelação Cível 1000031-68.2024.8.26.0549; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Data do Julgamento: 09/02/2025).*

*“UNIÃO ESTÁVEL. RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. SENTENÇA PELA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO. PROPALADA OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. DESCABIMENTO. AUTORA QUE, DEVIDAMENTE INTIMADO A ESPECIFICAR AS PROVAS QUE PRETENDIA PRODUZIR, QUEDOU-SE ABSOLUTAMENTE SILENTE. PRECLUSÃO CARACTERIZADA. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA EM VIRTUDE DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PRECEDENTES DO STJ E DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1011532-27.2019.8.26.0506; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 23/09/2020 g.n.).*

Portanto, a conduta processual dos apelantes

demonstra flagrante contradição: requereram o julgamento antecipado do mérito, não se manifestaram quando instados a indicar provas, e, apenas após o resultado desfavorável da sentença, alegam nulidade por cerceamento de defesa.

Tal comportamento configura violação direta ao princípio da proibição do comportamento contraditório ("*venire contra factum proprium*"), que impede que a parte adote posturas incongruentes ao longo do processo para obter vantagem indevida.

Assim, afasto a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa e passo ao exame do mérito.

A usucapião constitucional urbana, prevista no artigo 183 da Constituição Federal e regulamentada pelo artigo 1.240 do Código Civil, é uma modalidade especial de aquisição da propriedade imobiliária, fundada no princípio da função social da propriedade, que visa garantir o direito à moradia àqueles que, atendendo aos requisitos legais, ocupam área urbana sem oposição do proprietário.

Nos termos do artigo 1.240 do Código Civil, para que se configure a usucapião urbana, é necessário que o possuidor:

- (i) *Exerça posse sobre imóvel urbano de até 250m²;*
- (ii) *Utilize-o para fins de moradia própria ou de sua família;*
- (iii) *Possua o bem de forma ininterrupta e sem oposição por pelo menos 5 anos;*
- (iv) *Não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural;*
- (v) *Exerça a posse com ânimo de dono.*

No caso em análise, o ponto central para o reconhecimento da usucapião é a necessidade de comprovação da posse qualificada, que exige exercício com *animus domini*, ou seja, comportando-se como legítimo dono do bem. Esse elemento é o que distingue a posse apta a gerar usucapião da mera detenção ou tolerância.

O *animus domini* manifesta-se quando o possuidor se

comporta como real proprietário do bem, exercendo sobre ele atos típicos de domínio, como a administração plena, a realização de benfeitorias sem necessidade de autorização de terceiros e a recusa de reconhecer a titularidade de outrem. Não basta a simples ocupação do imóvel; é necessário demonstrar que a posse foi exercida com exclusividade e sem qualquer relação de dependência ou tolerância do proprietário formal.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald explicam que:

“O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unido posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade” (Direitos Reais, Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2010, p. 274).

Não é outro o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: *“Para configuração da prescrição aquisitiva é indispensável a segura comprovação da posse com 'animus domini'”* (AgRg no Ag 15.083/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

No caso concreto, **não restou demonstrado o preenchimento dos requisitos legais para a usucapião especial urbana.**

Os apelantes alegam ter ocupado o imóvel desde 2011, sustentando o exercício de posse mansa e pacífica e com *animus domini*, porém não trouxeram qualquer lastro probatório apto a corroborar suas alegações.

Com efeito, a jurisprudência é pacífica no sentido de que a posse alegada deve ser inequivocamente comprovada, cabendo ao autor o ônus da prova de que exerceu a posse com ânimo de dono pelo prazo exigido.

Os documentos apresentados com a petição inicial são insuficientes para demonstrar a posse qualificada. Não há contas de consumo, comprovantes de pagamento de tributos, recibos de melhorias no imóvel ou qualquer elemento que ateste o exercício da posse de forma contínua e pacífica ao

longo do tempo.

Embora os apelantes aleguem que perderam sua documentação em um incêndio ocorrido em 2018, fato este que poderia dificultar a comprovação da posse em período anterior, causa estranheza que também não tenham produzido qualquer prova documental qualificada referente ao período posterior ao incêndio, de 2018 a 2021.

Além disso, a posse exercida por terceiros sobre o imóvel durante o mesmo período em que os autores alegam tê-la exercido enfraquece ainda mais a pretensão. Conforme demonstrado pelos apelados, o imóvel foi objeto de ação de usucapião ajuizada em 2012 pelos réus Albino Jorge da Silva e Maria das Mercês Lopes dos Reis Silva, com sentença transitada em julgado em 2016, reconhecendo o domínio do imóvel em favor deles.

Assim, o período de posse alegado pelos apelantes (2011 a 2021) não pode ser reconhecido para fins de usucapião, pois o imóvel já estava sendo objeto de posse exercida por terceiros, devidamente reconhecida pelo Judiciário.

Ademais, conforme demonstrado nos autos, os antigos proprietários do imóvel venderam a propriedade ao réu Joel Galdino da Silva em 10/01/2017, por meio de contrato de compra e venda com firma reconhecida (fls. 165/166), e este passou a exercer posse sobre o bem a partir de então.

Caso os apelantes de fato exercessem posse mansa e pacífica sobre o imóvel, como alegam, é difícil conceber que o bem tenha sido vendido e ocupado por terceiro sem que houvesse qualquer resistência, questionamento ou oposição da parte deles.

Dessa forma, a posse qualificada não restou caracterizada, seja pela ausência de comprovação de ânimo de dono, seja pela existência de terceiros exercendo posse sobre o imóvel no mesmo período alegado pelos apelantes.

É regra basilar do processo civil que o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Não se pode presumir o preenchimento dos requisitos da usucapião, sendo indispensável comprovação efetiva da posse qualificada e do transcurso do lapso temporal exigido.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a **dúvida probatória milita contra o autor da demanda e não a seu favor**, sendo inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva sem a produção de prova inequívoca dos requisitos legais:

DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. POSSE PROLONGADA INDEMONSTRADA. DESCARACTERIZAÇÃO. PROCESSO CIVIL. VALORAÇÃO DA PROVA. AGRAVO DESPROVIDO. PARA CONFIGURAÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA E INDISPENSÁVEL A SEGURA COMPROVAÇÃO DA POSSE COM "ANIMUS DOMINI". (...).(AgRg no Ag 15.083/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira destaque meu);

Nessa mesma linha, este Egrégio Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a ausência de provas hábeis e idôneas inviabiliza o reconhecimento da usucapião:

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS. AUSÊNCIA DE PROVAS HÁBEIS E IDÔNEAS. POSSE COM ÂNIMO DE DONO PELO PRAZO PREVISTO EM LEI NÃO DEMONSTRADA. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. A declaração da prescrição aquisitiva requer prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração. Precedentes.” (TJSP; Apelação Cível 0004022-48.2010.8.26.0456; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/12/2022).

“USUCAPIÃO. ORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE "AD USUCAPIONEM". REQUERENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUÍA O IMÓVEL DE FORMA CONTÍNUA, MANSA, PACÍFICA E COM "ANIMUS DOMINI" PELO PRAZO LEGAL DE DEZ ANOS, COM JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.242



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DO CC E 373, INC. I DO CPC. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1054922-04.2019.8.260100; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/11/2024).

Portanto, não se desincumbindo os apelantes do ônus probatório que lhes cabia, e restando evidenciado que terceiros exerceram posse sobre o imóvel no mesmo período, a pretensão de reconhecimento da usucapião se mostra inviável. A usucapião não se presume, se comprova efetivamente, o que, no presente caso, não ocorreu.

Desse modo, não há elementos que permitam a reforma da sentença recorrida. Assim, impõe-se o reconhecimento de que a posse exercida pelos apelantes não se qualifica para fins de usucapião, sendo correta a decisão de improcedência proferida pelo juízo de origem.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida aos autores.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator