



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406925

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018319-58.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARILENE MELUL OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANDRA ESPÓSITO ESTEVES LIMOMGELLI GAETA, APARECIDA DE LOURDES ESTEVES, FLAVIA ESTEVES ANTUNES DAUD, MARCOS ESTEVES ANTUNES, ARMINDO ESTEVES (POR SI E COMO INVENTARIANTE) (POR CURADOR), ELVIRA LOPES (ESPÓLIO) (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1018319-58.2021.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo - 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central

Recorrente(s): Marilene Melul Oliveira

Recorrido(a)(s): Sandra Espósito Esteves Limomgelli Gaeta, Flavia Esteves Antunes Daud, Armindo Esteves e outros

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 2.290

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência em julgamento antecipado, com exame apenas da prova documental até então existente nos autos ao fundamento de que não houve comprovação do exercício de posse, que no caso de usucapião de imóvel seria “essencialmente documental”, sem viabilização da produção de outras provas. Exigência de prova “essencialmente” documental que não se compadece com a natureza do fato a ser demonstrado (posse) nem com o disposto no art. 369 do CPC. Preliminar de nulidade por cerceamento de defesa. Cabimento. Poder de valoração das provas que não se confunde com a limitação delas. Sendo pertinente a produção de outras provas, não se justifica o julgamento antecipado, muito menos de improcedência por falta de provas. Ainda que seja comprovado o início da posse de maneira precária, por meio de contrato de locação ou tolerância, por exemplo, o ordenamento não afasta a possibilidade de modificação do caráter originário da posse a posteriori. Anulação da sentença para viabilizar a produção de prova testemunhal. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 363/367, que julgou improcedente a ação de usucapião ajuizada.

A parte recorrente sustenta, em síntese, que tomou posse do imóvel usucapiendo e, anos depois, celebrou contrato de locação com o imóvel vizinho de nº 1256; possui o imóvel objeto de usucapião até a presente data, e não o imóvel no qual se procedeu à desocupação e entrega das chaves; ao determinar que as provas testemunhais não serviriam para comprovar o alegado, tal entendimento foi decorrente de uma convicção que partiu de falsa premissa, pois a sentença indicou que a autora possuía o imóvel usucapiendo através de contrato de locação, o que não é verdadeiro; às fls. 172/174, a recorrente

detalhou a situação da posse do imóvel, e relatou expressamente que invadiu o imóvel usucapiendo, e realizou locações dos imóveis vizinhos, não se tratando de um único imóvel, os quais, são individualizados por lote e inscrição municipal; houve cerceamento de defesa ao passo que o juízo monocrático entendeu que a prova da posse deveria ser produzida unicamente de forma documental; a prova oral, nestes casos, tem grande relevância, pois um dos meios de se comprovar o animus domini é exatamente a publicidade da posse, ou seja, como o possuidor se porta em relação ao imóvel perante a

região e para que tal comprovação seja demonstrada, somente a prova oral teria esse condão; verifica-se às fls. 361/362 que a recorrente indicou a produção de prova pericial, justamente para que referido profissional além de identificar a individualização o imóvel, procedesse a entrevistas na vizinhança sobre o exercício da posse, escopo de prova pericial atendendo a quesitos do juízo, como de praxe.

O recurso não foi preparado em razão da gratuidade concedida à parte apelante.

A parte apelada sustenta, em síntese, que a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A fundamentação da improcedência na r. sentença recorrida é a de que não houve demonstração do preenchimento dos requisitos necessários para a modalidade de usucapião pretendida, sobretudo a posse qualificada com “animus domini” e o lapso temporal exigido em lei, uma vez que não foram juntados documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício.

Entretanto, a posse de bem imóvel não é fato que só se prove adequadamente mediante prova documental.

Neste sentido já se decidiu nesta 9ª Câmara:

“APELAÇÃO. Ação de usucapião. Sentença de improcedência. Alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Especificação de provas que deve ser justificado, com indicação da utilidade do meio de prova e da necessidade de elucidação sobre determinado fato. Ocorrência. Posse que é questão fática. Prova oral

que é meio de prova apto a demonstrar o caráter da posse. Sentença anulada. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 0018388-82.2012.8.26.0566; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2020; Data de Registro: 28/09/2020).

Diabólica ou não, a exibição de contas de consumo referentes a um período de 15 anos, em série ininterrupta para que não se possa alegar que não se provou posse ininterrupta, é exigência que colide com o comportamento normal das pessoas, que são inclusive orientadas no sentido de que não há necessidade de arquivamento de faturas de consumo por períodos posteriores ao prazo prescricional das ações para sua cobrança.

Assim, ainda que não apresentada aos autos prova documental com a profusão e detalhamento da exigida na r. sentença recorrida, não é o caso de se proceder simplesmente ao julgamento antecipado de improcedência:

“APELAÇÃO – Ação de Usucapião - Pretensão de reconhecimento de domínio em razão do exercício de posse mansa, pacífica e ininterrupta de mais de 16 anos – Reconvensão postulando a desocupação do imóvel, o desfazimento da construção realizada, ao pagamento de indenização por perdas e danos em razão da ocupação indevida - Sentença de procedência da ação e improcedência da reconvensão – Inconformismo da ré, alegando alegando, preliminarmente, que teve seu direito de defesa cerceado com o julgamento antecipado da lide. No mérito, alega que não restou comprovado o exercício da posse dos autores pelo prazo legal. Afirma, ainda, que o ajuizamento de ação civil pública que versa sobre o loteamento em que está localizado o imóvel "sub judice" interrompeu o decurso do prazo prescricional – Preliminar acolhida - Cabimento – **Acervo documental coligido aos autos, consubstanciada em contas de consumo de energia elétrica e imposto territorial predial, que é insuficiente para elucidação da matéria fática** em debate nos autos, especialmente

quanto à verificação da natureza e do tempo da posse exercido pelos autores **Necessidade de produção de prova testemunhal para verificação dos requisitos do usucapião** – Sentença anulada - Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1001801-85.2014.8.26.0278; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2020; Data de Registro: 12/11/2020).

A tese de que em usucapião de imóvel a prova seja “essencialmente” documental, e assim seja cabível o julgamento antecipado sem qualquer viabilização da produção de outras provas, viola o disposto no art. 369 do CPC (As partes têm o direito de empregar **todos os meios legais**, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados, neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz).

Portanto, em que pese tenham sido apreciadas as alegações e os documentos acostados, **não existe hierarquia entre os meios de prova**, sendo certo que a oitiva de testemunhas teria sido de grande valia em face das peculiaridades do caso.

Não se deu à parte autora oportunidade de produção de prova testemunhal, que pelo menos em princípio não se afigura impertinente nem inadequada para a comprovação da posse com ânimo de dono.

Sendo pertinente a produção de outras provas para o esclarecimento de pontos relevantes da demanda, não se justifica o julgamento antecipado, muito menos de improcedência por falta de provas.

Neste sentido já se decidiu nesta 9ª Câmara:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Ação julgada improcedente por ausência de provas - Inconformismo da autora alegando cerceamento de defesa - Julgamento antecipado em **contradição com o fundamento de que a autora não se desincumbiu do seu ônus probatório** - **Sentença cassada** - Apelo acolhido” (TJSP; Apelação Cível

1001884-62.2022.8.26.0168; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024).

A prerrogativa de valoração das provas que é concedida ao magistrado não se confunde com a limitação da produção delas, sobretudo, quando existem nos autos elementos que aparentam ser verdadeiros, ou que, no mínimo, deixam em aberto a *dúvida*, a qual necessita de maiores esclarecimentos e justifica, portanto, a dilação probatória.

A esse respeito, já foi decidido:

“APELAÇÃO. Ação de Usucapião. Sentença de improcedência. Preliminar de cerceamento de defesa acolhida quanto à falta de produção de provas. Tendo em vista o autor requereu a produção de provas testemunhal, documental e pericial na inicial e não sendo produzidas, há cerceamento de defesa, uma vez que a ação foi improvida por carência de provas. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento” (TJSP; Apelação Cível 1003884-55.2017.8.26.0606; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023).

Por fim, é importante consignar a respeito dos atributos da posse que, ainda que ela tenha sido inicialmente precária, não se afasta a possibilidade de *modificação do caráter originário* da posse, o que, inclusive também pode ser comprovado por meio de prova oral.

Ou seja, mesmo que a parte apelante tivesse passado a residir no imóvel a partir tolerância ou *contrato de locação*, por exemplo, isso não impediria o preenchimento dos requisitos da usucapião *a posteriori*, para a qual não há necessidade de justo título na espécie em questão.

Neste sentido:

“USUCAPIÃO

CONSTITUCIONAL URBANA – Prescrição aquisitiva consumada – Animus domini – **Alegada precariedade inicial que não impede a aquisição da propriedade pela transformação do caráter originário da posse**, de não própria, para própria - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 0000485-87.2015.8.26.0288; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ituverava - 1ª Vara; Data do Julgamento: 23/08/2022; Data de Registro: 23/08/2022).

“Apelação cível. Ação de usucapião extraordinário. Sentença de procedência parcial para declarar o domínio da autora de parte do imóvel descrito na inicial. Mérito. **Possibilidade de eventual transmutação dos atos de mera detenção em efetiva posse** "ad usucapionem" desde que devidamente comprovado o "animus domini". Enunciado 237 da III Jornada de Direito Civil: "É cabível a modificação do título da posse - interversio possessionis - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar **ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto**, tendo por efeito a caracterização do 'animus domini'". Caso em que comprovado que a permanência da parte autora em parte do imóvel reúne os atributos de proprietário, e não de mero ocupante do bem. **Ocupação de bem imóvel por mais de 25 (vinte e cinco) anos, sem efetiva contraprestação**. Prescrição aquisitiva bem reconhecida. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação da regra do artigo 85, §11, CPC. Readequação ao Tema 1076 do STJ. Arbitramento em 15% do valor atualizado da causa, observada a concessão da justiça gratuita. Resultado. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1018641-84.2015.8.26.0554; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 22/08/2023).

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO do recurso, para anular a sentença, a fim de que seja viabilizada a produção de prova testemunhal.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR