



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012583-82.2022.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes WELLINGTON MARQUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e RAISSA BEATRIZ SANTOS MARQUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

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

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1012583-82.2022.8.26.0566

Juízo de origem: São Carlos – 4ª Vara Cível

Recorrente(s): Wellington Marques da Silva e outro

Recorrido(a)(s): Juízo da Comarca

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

Voto nº 2.383

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Insurgência contra sentença de improcedência. Preliminar afastada. Não restou comprovado que a parte autora detém a posse do imóvel pelo tempo mínimo exigido e com preenchimento dos demais requisitos da lei. Não comprovada a posse do antecessor. Recorrente que não se desincumbiu de seu ônus probatório (CPC, 373, I). Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 445/453, que julgou improcedente a ação de usucapião ajuizada.

A parte recorrente sustenta, em síntese, que pretende usucapir um terreno urbano localizado em São Carlos, uma vez que exerce a posse prolongada e incontestada sobre ele, somando-se, ainda, com a posse de seu antecessor. Em 2 de março de 2016 os recorrentes adquiriram a posse do referido imóvel de José Pereira Neres, por meio de ajuste verbal e vêm exercendo a posse desde então, efetuando o pagamento de débitos de IPTU. Os recorrentes somam ao período de posse de José Pereira Neres, que detinha a posse do imóvel anteriormente, ao menos desde 2006, perfazendo um total de 16 anos de posse mansa e pacífica. Os recorrentes juntaram aos autos comprovantes de pagamento do IPTU referentes aos exercícios de 2006 a 2022, demonstrando a posse contínua, com ânimo de dono, sobre o imóvel. Além disso, durante a audiência, testemunhas confirmaram a natureza pacífica e ininterrupta da posse exercida pelos recorrentes e por seu antecessor. As declarações reforçam que os recorrentes realizam a limpeza e utilização do terreno há mais de 6 anos, em conformidade com o alegado na inicial, e, anteriormente, era cuidado por José Pereira, que revendeu aos recorrentes. Embora tenha permanecido em revelia durante toda a instrução, Willian Henrique Pinheiro Batista, filho de João Batista Júnior, apresentou alegações finais (fls. 435/440). Nelas, alegou que os recorrentes não teriam comprovado de forma suficiente a posse mansa e

pacífica do terreno, mencionando documentos que, em seu entendimento, seriam indispensáveis para tal comprovação, em especial um documento que comprove a transferência do veículo dado em pagamento, documento este que precisaria ser solicitado diretamente ao Detran, afinal o recorrente não possui acesso a tais informações sigilosas e precisaria de ofício judicial para tanto. Ambos os sucessores de João Batista Júnior ingressaram no processo na qualidade de sucessores de alguém cujo único vínculo conhecido com o imóvel é de responsável tributário pelo pagamento do IPTU, na qualidade de compromissário comprador, conforme consta no cadastro imobiliário municipal (fls. 41/42), sem que tenha sido juntado qualquer outro documento a demonstrar que eventual vínculo persista até os dias atuais, visto que tal compromisso sequer está registrado na matrícula do imóvel. Ao invés de conceder aos recorrentes a oportunidade de apresentar os documentos relacionados pela primeira vez em alegações por Willian, a ilustre magistrada de primeiro grau, ao proferir a sentença, julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária. Embora não tenham realizado obras no terreno, devido à falta de condições financeiras, os recorrentes mantiveram o local limpo e organizado, realizando visitas frequentes, cuidando da área, efetuando podas regulares e adimplindo os tributos municipais, o que demonstra claramente o ânimo de dono indispensável à caracterização da posse “ad usucapionem”. Além disso, a usucapião extraordinária não exige moradia. A relação estabelecida entre os recorrentes e o Sr. José Neves gerou direitos e obrigações mútuas. Enquanto os recorrentes obtiveram o direito ao bem, como parte de sua obrigação, quitaram os débitos de IPTU de 2006 a 2016 e entregaram seu veículo em forma de pagamento. José Pereira Neves, ao entregar o terreno, como parte de sua obrigação, obteve o direito sobre o veículo pago pelos recorrentes em contrapartida. Assim, fica completamente comprovado o vínculo jurídico entre as partes, ainda que não formalizado, como é comum entre pessoas de modesta vivência e pouca formação. Deve-se reavaliar a documentação e os depoimentos anexados aos autos, reconhecendo sua suficiência para comprovar a usucapião extraordinária, afinal as provas apresentadas pelos apelantes indicam, de maneira inequívoca, que os requisitos legais foram cumpridos, legitimando o direito à declaração de propriedade pleiteada. O Superior Tribunal de Justiça trata da possibilidade da juntada de documentos na apelação, especialmente sobre fatos já alegados ou como forma de contrapor fatos já produzidos nos autos, desde que não contrariem a boa-fé e respeitem o contraditório. Em relação à transação envolvendo o automóvel Ford Fiesta ano modelo 2010, chassi 9BFZF55A2A803820, é

preciso esclarecer que o veículo estava inicialmente registrado em nome de Jaqueline Gonçalves da Silva, ex-cônjuge do apelante Wellington (v. fls. 19/28), sendo transferido para Wellington apenas em julho de 2018 (fls. 29). Os argumentos expostos nas alegações finais de Willian foram completamente novos e relevantes, sendo capazes de modificar substancialmente o desfecho da ação. Até a manifestação de Willian, não havia qualquer contestação ou óbice por parte dos herdeiros, das partes requeridas ou dos entes federados quanto à concessão da usucapião extraordinária aos recorrentes, caminhando para um desfecho favorável aos recorrentes. Ao exigir documentos adicionais sobre a entrega do veículo como pagamento e novos comprovantes de quitação de tributos municipais, o juízo sentenciante poderia ter concedido prazo para que os recorrentes pudessem apresentar tais provas, ao invés de proceder com o julgamento da lide, causando cerceamento de defesa. O artigo 10 do CPC veda a decisão surpresa. Seria perfeitamente razoável conceder prazo para que os recorrentes apresentassem os comprovantes de IPTU referentes aos anos de 2022 a 2024 e, se necessário, determinar o envio de ofício ao Detran para comprovar a transferência do veículo dado como pagamento, ou mesmo juntassem outros documentos capazes de comprovar a aquisição de propriedade por usucapião.

O recurso não foi preparado por conta da gratuidade concedida à parte apelante.

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

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, anoto que não ocorreu o alegado cerceamento de defesa, pois a elucidação da controvérsia não dependia de outras provas, senão aquelas já constantes dos autos.

Assim já decidiu o C. Supremo Tribunal Federal que **“(…)somente ao juiz, como destinatário das provas, cabe decidir sobre a necessidade de sua produção, podendo ainda conhecer diretamente do pedido e proferir sentença quando se mostrarem desnecessárias outras provas** (art. 330 do CPC). Assim, é possível a dispensa da produção de provas pelo juiz, caso entenda desnecessária (art. 130 do Código de Processo Civil), podendo, ainda, indeferir as diligências consideradas inúteis ou protelatórias.” (ARE 1.123.104, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 26/09/2018).

Segue o mesmo entendimento o E. Superior Tribunal de Justiça, de que “*O juiz é o destinatário da prova a ele cabe analisar a necessidade de sua produção (CPC, arts. 130 e 131) (REsp n. 1.331.168/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 19/11/2014.)*”. Ainda: “*1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, "o juiz é o destinatário das provas e pode, assim, indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, a teor do princípio do livre convencimento motivado" (AgRg no AREsp n. 342.927/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe de 12/9/2016) (AgInt no REsp n. 1.991.839/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)*”.

No caso dos autos, a matéria de fato controvertida está suficientemente elucidada pela prova documental existente nos autos, impondo-se a prolação de sentença em observância ao princípio constitucional da duração razoável do processo.

Superada a preliminar arguida, passa-se ao enfrentamento do mérito.

A parte autora afirma que adquiriu os direitos sobre o imóvel em questão a partir de 2016 mediante um ajuste que se deu de forma verbal com José Pereira Neres.

Os direitos que o requerente detinha sobre o veículo Ford Fiesta, ano 2010, foram cedidos como parte do pagamento pelo bem imóvel.

Além disso, afirma ter se comprometido a pagar os débitos de IPTU vencidos, relativos aos anos de 2006 a 2016 (a fls. 38/40).

Entretanto, as provas produzidas perante o contraditório não demonstram o quanto se alega em sede de razões recursais, sobretudo, no que tange ao preenchimento dos requisitos legais para a usucapião pleiteada.

A testemunha Francisco Aparecido dos Santos, disse, em juízo, que ***é vizinho do terreno que está lá vazio***. Mora ali, há dez anos e o imóvel está vazio. Um senhor mexia lá, mas não mexe mais. O rapaz que está na audiência é o dono, o Wellington. Não chegou a conhecer o pai do Willian. ***Faz uns 6 anos que o Wellington vai lá***. Indagado sobre o senhor que cuidava do terreno, o depoente disse que ele plantava lá, não sabe quem deixou ele plantar lá.

Por seu turno, Domingos da Silva Souza, também ouvido em audiência como testemunha, disse que é vizinho e a casa dele é na esquina. ***O terreno fica no fundo da casa dele. Nunca usou o terreno, ninguém usa.*** O terreno está vazio. Ele mora lá desde 2011, de 2011 para cá ele só viu o Wellington lá. Ele limpa de vez em quando o terreno. Ele vai lá sempre, umas duas vezes no mês.

Como bem asseverado em sentença, a parte autora não se desincumbiu de seu ônus, dado que a prova incumbe ao autor com relação ao fato que constitui seu direito (CPC, artigo 373, I).

Logo, não se permite concluir, *in casu*, que a soma da posse alegada pela interessada com aquela que teria sido exercida pelo antecessor daria 15 anos (artigo 1.238 do Código Civil).

Além disso, é importante frisar que para se consolidar o direito à usucapião, não basta apenas o lapso temporal, uma vez que a lei também exige o ***“animus domini”*** como atributo da posse.

A parte recorrente deveria, portanto, ter demonstrado, com provas cabais, que exerceu a posse no imóvel como se fosse dona dele e por todo o período exigido em lei, de maneira contínua e ininterrupta.

Não obstante, os documentos que foram trazidos aos autos apenas mencionam características referentes ao imóvel e aspectos da *propriedade*, o que, por certo, não se confunde com a posse *ad usucapionem*.

Não restou comprovado que a parte autora detém a posse do imóvel pelo ***tempo mínimo*** exigido em lei, de maneira ***mansa e pacífica***, observando-se, ainda, que a posse há de ser ***contínua*** por todo o período.

Com efeito, os elementos de prova não confirmam o preenchimento dos requisitos legais, tanto no que diz respeito à posse e às suas características, quanto ao período sobre o qual ela ocorreu.

A propósito, já se decidiu:

“APELAÇÃO CÍVEL
– USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Sentença de procedência - Apelo da parte ré – ***Requisitos necessários a caracterizar a usucapião***, cumpridos
– Artigo 1.238 do Código Civil - A posse do autor por tempo superior àquele exigido pela legislação

vigente ficou devidamente comprovada nos autos – **Exercício da posse pelo autor transcorreu de forma mansa, pacífica, contínua e sem turbacão** – Exercício da posse do autor demonstrada – Ausente prova de que os requeridos adotaram medidas para reaver a posse do imóvel - Honorários recursais fixados – Sentença mantida pelos próprios fundamentos (Art. 252 do RITJSP) – Recurso desprovido” - (TJSP; Apelação Cível 1005435-16.2017.8.26.0624; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 05/03/2024)

“Apelação – **usucapião extraordinária** – sentença de improcedência - Apelo das autoras – Preliminar - Cerceamento de defesa - juiz destinatário da prova - inteligência do art. 370 do NCPC - farta prova documental - prescindível a produção de outras provas. Usucapião - **não caracterização dos requisitos da usucapião extraordinária** – posse linear e contínua - não comprovação – apelantes que tiveram três oportunidades para apresentar provas - **documentos descontinuados sem ordem cronológica - não desincumbência do ônus probatório** - inexistência de "animus domini" - imóvel – por longo período abandonado. Precedentes desta Colenda Nona Câmara de Direito Privado. Sentença mantida - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 0029834-25.2012.8.26.0100; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024).

Em que pese a possibilidade de acessão possessória, o fato é que não restou comprovado o exercício da posse, com ânimo de dono, durante o lapso temporal exigido em lei, nem pela parte recorrente nem pelo antecessor dela.

Ademais, a soma de períodos possessórios exige

comprovação e homogeneidade das posses.

Homogêneo é aquilo que possui igual natureza e / ou apresenta semelhança em relação àquela que se quer comparar. Se a posse da autora possui natureza distinta da posse dos antecessores, não comporta somatória para cumprimento do requisito aquisitivo da usucapião.

Com efeito, a aquisição através de título como a compra e venda representa modificação nos atributos de origem da posse, não havendo que se falar na soma que se pleiteia para os fins de usucapião.

Neste sentido, já foi decidido:

“Apelação -
Usucapião - Sentença de improcedência - Apelo dos autores - Usucapião extraordinária - Requisitos não preenchidos - Pretensão de soma de posses ("accessio possessionis") - Descabimento - Admissão quando as posses a serem somadas são da mesma natureza - Posse do antecessor, proprietário, não é homogênea com relação aquela exercida pelos autores - Requisito temporal não preenchido - Precedentes jurisprudenciais - Sentença mantida nos termos do art. 252 do Regimento Interno - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1002109-56.2018.8.26.0028; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Aparecida - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024).

Note-se que, para além da discussão acerca da possibilidade de juntada de documentos neste momento em que a ação se encontra, não é isso o que fundamenta a improcedência do feito e, sim, a ausência de provas acerca dos atributos da posse contínua e ininterrupta, durante todo o período exigido em lei, fator que é impeditivo ao êxito da demanda autoral e não foi superado nem pelos documentos anexados com o apelo.

Logo, inexistentes provas cabais do exercício da posse em nome próprio, durante o tempo que é legalmente exigido, era de rigor a improcedência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 20% do valor da causa os honorários advocatícios fixados a favor da parte vencedora, observada a gratuidade.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR