



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416995

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022003-94.2021.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante YOLANDA MARIA SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1022003-94.2021.8.26.0001
Parte Apelante: Yolanda Maria Sousa
Parte Apelada: Nicola Grecco
Elton Insel
Comarca: São Paulo
Voto nº 01197

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. POSSE ORIGINADA DE CONTRATO LOCATÍCIO. INEXISTÊNCIA DE INTERVERSÃO DA POSSE. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. COMPROVAÇÃO INSUFICIENTE DOS REQUISITOS DO ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. Cerceamento de defesa afastado – parte manifestou expressamente desinteresse na produção de outras provas. Julgamento antecipado legítimo. Posse originada de contrato de locação. Inexistência de prova de interversão da posse. Pagamento de tributos e encargos não caracteriza, por si só, posse com ânimo de dono. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pela parte autora contra a sentença proferida às fls. 409/414, que julgou improcedente o pedido de reconhecimento da aquisição da propriedade pela via da usucapião constitucional urbana, relativamente ao imóvel situado na Rua das Palmeiras, nº 302, apartamento 32, São

Paulo - SP.

Em suas razões recursais, a apelante pugna pela reforma do julgado, argumentando que ocorreu equívoco na valoração do acervo probatório, o qual, segundo sustenta, seria suficiente para evidenciar a posse qualificada pelos atributos de mansidão, pacificidade, ininterruptão e *animus domini*, pelo período quinquenal antecedente ao ajuizamento da ação, conforme preconizado no artigo 1.240 do Código Civil. Aduz, ainda, que a posse - inicialmente derivada de contrato locatício - teria se convertido mediante cessão verbal não impugnada e que a manutenção de atos próprios de domínio (como o adimplemento de tributos e encargos inerentes ao imóvel) revelaria a inequívoca transmutação da natureza possessória. Alega, também, que eventual insuficiência probatória deveria conduzir à instauração da fase instrutória com a produção de prova testemunhal, o que não foi oportunizado pelo juízo *a quo*, caracterizando, assim, cerceamento de defesa.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado sem contrarrazões.

Sem intervenção ministerial, diante de apelação que envolve, neste momento processual, apenas interesse disponível de partes maiores e capazes.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao

julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 3/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Inicialmente, impõe-se afastar a alegação preliminar de nulidade por cerceamento do direito de defesa.

Compulsando os autos, verifica-se que o magistrado de primeira instância, conforme decisão consignada à fl. 386, concedeu às partes oportunidade para manifestação acerca das provas que pretendiam produzir. A apelante, às fls. 390/391, postulou expressamente pelo julgamento antecipado da lide, declarando a inexistência de outras provas a serem produzidas.

O sistema processual civil brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado (persuasão racional), consagrado no artigo 371 do Código de Processo Civil, conferindo ao magistrado a prerrogativa de decidir sobre a necessidade de realização de atos instrutórios e selecionar os meios probatórios mais adequados à elucidação da controvérsia. Na hipótese do conjunto probatório já carreado aos autos mostrar-se suficiente para fundamentar o

convencimento judicial, a produção superveniente de outras provas configuraria a prática de atos processuais destituídos de utilidade, com efeito meramente protelatório, prolongando indevidamente o iter procedimental e postergando a entrega da prestação jurisdicional definitiva.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça corrobora esse entendimento, conforme elucida o seguinte precedente:

"Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção ou complementação de prova. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias"

(AgInt no AREsp 804.303/MA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

No mesmo sentido, leciona Cândido Rangel Dinamarco que *"o sistema da persuasão racional é o acolhido em nosso direito, que o consagra através do preceito de que o juiz apreciará livremente a prova, indicando na sentença os motivos que lhe formaram o convencimento"* (Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, 8ª ed.).

É imperioso ressaltar que o ordenamento jurídico

não impõe ao órgão julgador o dever de intimar previamente a parte para indicação das provas que entende necessárias, quando estas já deveriam estar incorporadas ao caderno processual. Ademais, a apelante não formulou, de modo específico e tempestivo, requerimento para produção de prova oral, tendo, inclusive, manifestado expressamente a dispensabilidade de novas diligências probatórias após parecer favorável do serviço registral imobiliário quanto à individualização e localização do bem.

Destarte, a produção superveniente de provas revelava-se prescindível, uma vez que os elementos já constantes dos autos eram plenamente suficientes para dirimir a controvérsia, em consonância com os princípios da celeridade e economia processual. A instauração de fase instrutória mostrava-se injustificada, sobretudo considerando a manifestação da apelante no sentido da inexistência de outras provas a produzir. Ao magistrado, na qualidade de destinatário do acervo probatório, assistiu plena razão ao proceder ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do estatuto processual civil.

Rejeita-se, portanto, a preliminar suscitada.

Superada a objeção preliminar, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passa-se ao julgamento do mérito.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que

a irresignação recursal não comporta provimento.

A doutrina civilista, a jurisprudência pretoriana e o próprio texto legal convergem no entendimento de que a posse hábil à usucapião deve ser qualificada pelo *animus domini* (ânimo de dono), exigindo-se que o possuidor se comporte perante o bem e a coletividade como se proprietário fosse.

A melhor doutrina ensina que *"a posse ad usucapionem reclama: continuidade (exercício permanente), mansidão e pacificidade (sem violência ou oposição), publicidade (visibilidade ao meio social) e animus domini (intenção de ser dono)"*.

Orlando Gomes pontifica que *"a posse ad usucapionem é a posse qualificada pela intenção do possuidor de ter a coisa como sua, por isso, é diametralmente oposta à posse precária, em que a própria relação jurídica determina a restituição da coisa a quem de direito"* (Direitos Reais, 21ª ed.).

No caso dos autos, é fato incontroverso que a posse inicial da apelante decorreu de relação locatícia formalizada em 2004. A partir desse marco, aduz a autora que, em 2007, o locador teria verbalmente cedido o bem e dispensado o pagamento de aluguéis, passando ela a exercer domínio exclusivo sobre o imóvel.

Entretanto, conforme reiteradamente assentado na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça e do Superior Tribunal

de Justiça, a posse derivada de contrato de locação ostenta natureza juridicamente precária e, por conseguinte, não se transmuda automaticamente em posse *ad usucapionem* pelo simples decurso temporal, pela inércia do locador ou pela mera supressão do pagamento de aluguéis.

A dogmática jurídica exige, para configuração da denominada intersessão possessória (*interversio possessionis*), a comprovação da prática de atos exteriores, inequívocos e ostensivos de oposição ao direito dominial, capazes de evidenciar ao titular da propriedade a intenção manifesta do possuidor direto de exercer posse em nome próprio, com exclusão da ingerência do possuidor indireto. No caso dos autos, tal oposição não se materializou de forma incontestada.

A documentação carreada pela apelante - consistente em comprovantes de pagamento de despesas de consumo, tributos e encargos condominiais - revela-se insuficiente para comprovar a modificação da causa possessória. O adimplemento de tais obrigações *propter rem* é perfeitamente compatível com o exercício da posse direta por locatários e não traduz, por si só, exteriorização de posse *animus domini*.

Com efeito, a jurisprudência consolidada deste Egrégio Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não basta a volição interna do possuidor de se tornar proprietário do bem, sendo imprescindível a exteriorização concreta e inequívoca dessa intenção, mediante comportamento que não se amolde à figura jurídica da posse

concedida ou derivada.

Conforme magistério de Francisco Eduardo Loureiro, *"o locatário não possui a coisa como dono, mas em razão de um contrato que pressupõe a submissão à vontade do locador"* (Código Civil Comentado, 2018). Na mesma esteira, o Enunciado 237 da III Jornada de Direito Civil (CJF/STJ) estabelece que *"é cabível a modificação do título da posse - interservio possessionis - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstra ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do animus domini"*, circunstância essa não verificada no acervo fático-probatório dos autos.

Nessa perspectiva, o pronunciamento judicial recorrido encontra-se em perfeita consonância com os elementos probatórios constantes dos autos, com a legislação aplicável à espécie e com a melhor doutrina civilista, não havendo qualquer nulidade, omissão ou erro de julgamento a ser sanado.

Corroborando o entendimento ora esposado, confira-se o aresto desta Egrégia Corte:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Alegação de posse mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo por mais de 15 anos. Posse direta exercida em razão de contrato de locação celebrado com o titular do domínio. Locatário tem somente posse direta e ad interdicta, com dever de restituição, incompatível com o animus domini exigido no art. 1.238 do Código Civil. Ausência de prova da

inversão da qualidade da posse. Reconhecimento da prescrição aquisitiva deve ser estreme de dúvidas. Possuir a coisa "como sua" pressupõe soberania e independência da posse, sem curvar-se a direito de outrem. Ausência de pagamento de locativos decorreu de omissão do proprietário, inexistindo qualquer comportamento do locatário indicativo de intenção de ter a coisa para si. Impossibilidade de deferimento da usucapião sem prova cabal da inversão da qualidade da posse, excluindo de modo claro os direitos do proprietário do imóvel (interversio possessionis). Ação improcedente. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1007936-33.2020.8.26.0269; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023)

Em complemento, é possível extrair do magistério de Silvio de Salvo Venosa que *"a posse do locatário, do comodatário, do depositário não é posse ad usucapionem, porque falta o animus domini. O usucapiente deve possuir a coisa como exclusivamente sua. Deve revelar-se exteriormente como sendo proprietário da coisa"* (Direito Civil: Direitos Reais, 21ª ed.).

Portanto, ausente o *animus domini* - requisito subjetivo essencial à configuração da prescrição aquisitiva - torna-se irrelevante a discussão acerca da continuidade temporal da posse ou da existência de encargos decorrentes da ocupação do imóvel.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença de improcedência, por

seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescidos da fundamentação ora deduzida.

Desprovido na íntegra o recurso, é cabível a majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a 12% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade judiciária deferida à parte ativa às fls. 338/339, em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), a saber: "***A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente (...)***" (grifou-se).

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator