



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431425

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1119382-63.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado MARCILIO FORMAGIO, é apelado/apelante ORLANDO PEREIRA EDUARDO, Apelados ANGELA APARECIDA DA SILVA, AP AREAL PARTICIPAÇÕES LTDA e EDVALDO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 3 de maio de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94474

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1119382-63.2020.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: RODRIGO JAE HWA AN

APELANTE/APELADO: MARCILIO FORMAGIO

APELADOS: ANGELA APARECIDA DA SILVA, AP AREAL PARTICIPAÇÕES LTDA E EDVALDO SILVA

APELADO/APELANTE: ORLANDO PEREIRA EDUARDO

Usucapião extraordinária. Posse longa e com animus domini, com tempo superior ao exigido pelo art. 1238 do CC. Oposição insustentável, não existindo prova alguma de que a posse do autor seria precária, oriunda de uma relação locatícia que não foi demonstrada por documentos ou testemunhas. Opositor é compromissário comprador e serviu de testemunha na ação reivindicatória promovida pelos antigos donos e que foi rejeitada diante da qualidade da posse do autor. O referendado ao julgado atende ao requisito do art. 1241 do CC e exterioriza o reconhecimento da aquisição originária pela posse produtiva. Não provimento e mantido o indeferimento da gratuidade judiciária aos litigantes que, a partir desse julgamento, estão obrigados a recolher as taxas vencidas e contemporâneas para exercício de faculdades processuais.

Vistos.

Publicada a sentença de fls. 267-270, do Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos, acolhendo ação de usucapião (extraordinária) de imóvel urbano (matrícula 390.608, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital), dois recursos foram encartados e encaminhados para a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça (prevenção por julgamento anterior tendo como relator o Desembargador Hamid Bdine). O primeiro é da parte que contestou a usucapião (Marcilio Formagio): inicia com a tese de que deveria ter efeito ex tunc a decisão que revogou a gratuidade judiciária do autor, para que fosse ele obrigado a recolher as taxas; cerceamento de direito de defesa pela não

oportunidade de provar, por testemunhas, que o autor não exerce posse animus domini e cita o art. 5º, LV, da CF, reafirmando (sobre o mérito) a posse precária do autor, derivada que é de contrato de locação. O autor da ação apresentou recurso adesivo para reconquistar a gratuidade judiciária revogada no decisum, reafirmando pobreza (art. 98 do CPC), sendo que nas contrarrazões impugna o pedido de gratuidade judiciária pleiteado pelo apelante no seu recurso de apelação.

É o relatório.

Gratuidade judiciária dos litigantes: a Turma Julgadora confirma a revogação da gratuidade judiciária concedida ao autor, por não ter perfil de pessoa pobre ou necessitada de anistia fiscal da Lei Estadual 11.608/2003. O decisum refere que seus rendimentos superam três salários mínimos, um teto que se aproveita da organização da Defensoria Pública para rejeitar assistência a quem auferir rendimentos superiores a quatro e cinco mil reais, devendo ser considerado que o autor da ação já movimentou comércio e, pela aptidão física, deve exercer atividades que complementam os proventos de aposentadoria. É proprietário de imóvel e não demonstrou carência de recursos e falta de patrimônio, com as respectivas certidões negativas do Detran e extratos bancários. Da mesma forma não cabe deferir gratuidade ao apelante, que, tal como o autor da ação, é pessoa com capacidade econômica de bancar os custos da defesa que apresentou, não fazendo jus à gratuidade prevista no art. 98 do CPC. A Turma Julgadora admite os recursos e os julgam em homenagem ao princípio da celeridade (art. 5º, LXXVIII, da CF e art. 6º, do CPC) e que já foi chamado de brevidade por quem espalhou doutrina e jurisprudência com autoridade (MOACYR AMARAL SANTOS, As condições da ação no despacho saneador, tese de concurso para livre docente de Direito Judiciário Civil na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1946, p. 9):

“A brevidade na solução do litígio, ou como se diz hoje, na atuação

do direito objetivo, como uma das condições do bom funcionamento e correta finalidade do órgão jurisdicional, cumpre assegurada pela lei de processo e, concomitantemente, pela mais completa e perfeita organização judiciária. Certo é que aquela lei, pela sistematização adotada, já que no concirna a prazos, já no que se refira a atos que oponham obstáculos as protelações injustificáveis, e ainda no que diga respeito a simplificação do processo, para atingir o seu objetivo, deve nortear-se no sentido de abreviar os atos relativos à prestação jurisdicional ao quanto necessário à atuação do direito objetivo”.

Competirá ao Juízo de Primeiro Grau exigir que as taxas sejam recolhidas pelos responsáveis em virtude do resultado da ação (art. 82 do CPC), anotado apenas que só serão admitidos embargos declaratórios do presente acórdão acompanhados das guias de taxas judiciárias recolhidas integralmente por qualquer dos litigantes.

Deve ser referendada a sentença que reconheceu o autor como proprietário do imóvel da Rua Comendador Elias Zarzur, 137, objeto da matrícula 390.608, do 11º Cartório do Registro de Imóveis da Capital (fls. 121), na qual figura o apelante Marcilio como compromissário comprador (fls. 122). Importante anotar que aqueles que figuraram como dono e com participação do apelante Marcílio (como testemunha), intentaram ação reivindicatória contra o autor Orlando e perderam, confirmada que foi a sentença de Primeiro Grau (fls. 28-34) pela Quarta Câmara de Direito Privado, em julgamento que gerou a prevenção do art. 105 do Regimento Interno (fls. 36-39 e 251-258),

Não houve cerceamento do direito de produzir provas (art. 5º, LV, da CF). O Juízo determinou que as partes indicassem e justificassem pedidos de produção de provas (fls. 261) e somente o autor as postulou (fls. 264), O ora apelante desistiu das provas, porque nada requereu (fls. 266), pelo que opera a preclusão prevista no art. 507 do CPC. O julgamento com as provas coletadas preenche o requisito de segurança e não causa danos, até porque o

recorrente que ora reclama (réu) não pediu para ouvir testemunhas e agora não poderá afirmar que está sofrendo danos.

A posse do autor não é precária, mas, sim, de mão própria e com qualidade (*animus domini*) na perfeita dicção do art. 1196 do CC. Não existe contrato de locação que vincule o autor (e a antecessora, sua mãe) aos antigos proprietários ou aqueles que assinaram compromisso de venda e compra em favor do apelante Marcílio. A relação *ex locato* é demonstrada por contrato escrito, embora não se vede a prova testemunhal (que o apelante não realizou por preferir não ouvir testemunhas) e ou por recibos de aluguel. O apelante não apresentou documentos e essa carência de prova documental e oral (insiste-se para o fato de não ter o apelante requerido a oitiva de testemunhas) desqualifica as declarações juntadas no recurso e que não confirmam absolutamente a relação locatícia que colocaria a posse do autor na classificação de precária. Em verdade e pelo que se denota da firma oposição do autor da ação na reivindicatória malsucedida (para os antecessores do apelante Marcílio) a posse dele foi declarada justa e oponível aos titulares (art. 1228 do CC), uma palavra que o Judiciário adiantou sobre a idoneidade da posse ad usucapionem.

A usucapião é uma conquista da utilização produtiva da coisa, um reconhecimento do Estado-juiz (art. 1241 do CC) ao valor do proveito econômico do imóvel que não foi cuidado ou foi abandonado pelo dono, em virtude de o possuidor agir como se proprietário fosse (*animus domini*). O autor provou que se encaixa nos requisitos da posse produtora da usucapião (art. 1238 do CC), sendo oportuno citar as palavras de ADAHYL LOURENÇO DIAS (“Usucapião e seus elementos”, in Estudos em homenagem ao Professor Washington de Barros Monteiro, Saraiva, 1982, p. 5): “Dentre os pressupostos geradores da usucapião, destacam-se a continuidade da posse, o *animus manendi*, o propósito de manter-se onde está, de conservar-se na posse, e de permanecer nela. Aquece-se o tempo e doura o domínio. É a árvore de que a usucapião é o fruto”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao declarar a usucapião, a sentença cumpriu os mandamentos legais e referendou o aspecto social da posse produtiva.

Nega-se provimento, sem gratuidade judiciária aos litigantes. Os honorários de sucumbência são majorados por força do art. 85, § 11º, do CPC, para 15% do valor atualizado da causa, observando que eventuais embargos declaratórios, se manejados, deverão estar acompanhados das guias de recolhimento de taxas iniciais e recursais.

ENIO ZULIANI
Relator