



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000438959

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1125946-63.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO BATISTA NETO e ELIZA DAS DORES OLIVEIRA, são apelados ANTONIO NASCIMENTO BRITO, ROSA MARIA DE MORAES, RENATO DA SILVA ALMEIDA e ADRIANA APARECIDA FRANCISCO.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente as Dras. Alessandra Yumi Y. Chang e Desiree Caroline Troiano.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1125946-63.2017.8.26.0100

Apelantes: ANTONIO BATISTA NETO e ELIZA DAS DORES OLIVEIRA

Apelados: ANTONIO VIEIRA DO NASCIMENTO e outros

Voto n. 12328

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião especial urbana, alegando cerceamento de defesa por julgamento antecipado sem produção de provas essenciais, como a testemunhal e a pericial. O imóvel em questão está registrado sob a matrícula nº 2.378, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e a parte autora alega posse mansa, pacífica e contínua por mais de cinco anos. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide sem a devida instrução probatória, necessária para comprovar a posse ad usucapionem e a correta individualização do imóvel. III. Razões de Decidir: 3. O julgamento antecipado foi indevidamente adotado, pois a instrução probatória é necessária para elucidar pontos controvertidos, como a posse efetiva e a individualização do imóvel. 4. As provas testemunhais e periciais são essenciais para demonstrar o exercício da posse com animus domini e a correta delimitação do imóvel, respectivamente. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido. Sentença anulada, com retorno dos autos à origem para realização de prova pericial e oral. Tese de julgamento: O cerceamento de defesa ocorre quando há indeferimento de provas essenciais para o deslinde da controvérsia. Legislação Citada: Lei nº 10.406/2002, art. 1.240 Código de Processo Civil, art. 370 Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.004.764/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 26.09.2022, DJe de 13.10.2022. STJ, 3ª Turma, REsp 251.038/SP, Rel. Min. Castro Filho, j. 18.02.2003.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 325/328, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo os apelantes-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, ao argumento de que, não obstante a presente demanda tenha tramitado por aproximadamente sete anos, o juízo *a quo* proferiu julgamento antecipado da lide, sem oportunizar aos apelantes a produção de provas essenciais ao deslinde da controvérsia, notadamente a prova testemunhal e a pericial. Sustentam que o indeferimento do pedido de aquisição originária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

teve como fundamento a ausência de elementos probatórios suficientes, circunstância que evidencia a necessidade de complementação da instrução processual. Destacam que a prova pericial se mostra especialmente relevante nas ações de usucapião, uma vez que permite a identificação e delimitação do imóvel objeto da lide, bem como o esclarecimento de aspectos relativos ao exercício da posse. Salientam, ainda, que eventual dúvida quanto à individualização do bem ou ao preenchimento dos requisitos legais da usucapião deveria ter sido sanada mediante a produção das provas pericial e testemunhal, as quais restaram inviabilizadas em virtude do julgamento antecipado. No mérito, no tocante às contas de consumo estarem em nome de terceiros, os apelantes esclarecem que o imóvel foi construído com a finalidade de servir como residência da família, sendo ocupado pelos próprios apelantes e por seu filho Adriano Antunes de Oliveira e por sua esposa. Argumentam que o referido filho sempre contribuiu com os pais no custeio das despesas da residência, em especial realizando os pagamentos das contas de consumo em benefício da família, razão pela qual algumas faturas constam em seu nome (fls. 331/342).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pelas apeladas (fls. 346/350, 351/362, 363/367).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 374/375).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

Cuida-se de ação de usucapião especial urbana, proposta com o objetivo de obter o reconhecimento do domínio sobre o imóvel situado na Rua Camasati, nº 211, na cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 2.378, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. A parte autora alega exercer a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta sobre o referido bem há mais de cinco anos, com ânimo de dono, atendendo aos requisitos legais previstos no artigo 1.240 da Lei nº 10.406/2002. Ante o exposto, pleiteiam a procedência do pedido, com a consequente declaração da aquisição da propriedade por usucapião.

Sobreveio sentença de improcedência, nos seguintes termos:

“No tocante à origem da posse, consta que a parte autora adquiriu o imóvel por contrato particular de compra e venda celebrado em 2009 (fls. 20/21). Não obstante, apesar de constar como contribuinte do imóvel, fato é que não há documentos em seu nome que possam demonstrar que resida no bem usucapiendo. Isto porque os documentos de fls. 30/43 indicam que houve exercício de posse sobre o bem, mas não implica, necessariamente, que a parte autora residiu no local. O documento de fls. 314, outrossim, reforça a tese apresentada pelo contestante Antonio, que afirma que os autores jamais residiram no local. Os documentos de fls. 44/60, por sua vez, estão em nome de terceiro e indicam um endereço diverso do bem usucapiendo. Outrossim, foi indicado a fls. 53 que o imóvel está em construção. Nesses termos, não havendo prova de que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parte autora utilizou o bem para fins de moradia por 5 anos, não há de se falar em acolhimento do pedido.” (fls. 327/328).

Ora, não se olvida a possibilidade do julgamento antecipado da lide, uma vez que é bem verdade que *“o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias”* (STJ - 3ª Turma, Resp 251.038/SP, j. 18.02.2003, Rel. Min. Castro Filho).

Todavia, em que pese o princípio do livre convencimento motivado, insculpido no artigo 370 do Código de Processo Civil, que confere ao juiz o poder de dispensar ou admitir provas segundo sua pertinência e necessidade para o deslinde da causa, verifica-se, no caso concreto, que o julgamento antecipado foi indevidamente adotado.

Assim, reputo que a demanda não comporta o julgamento antecipado, pois há necessidade de instrução probatória para elucidar pontos controvertidos trazidos à baila.

Nesse sentido, traslada a lição de FRANCESCO CARNELUCCI:

“São chamados fatos controvertidos, que constituem matéria de prova. O juiz encontra-se aqui frente à afirmação de uma parte e a negação da outra, ou seja, diante da discussão de um fato: é necessário proporcionar-lhe o meio ou indicar-lhe a via para melhor resolver a discussão, ou seja, determinar na sentença o fato não determinado pelas partes. Se esta via é à busca da verdade ou, em outras palavras do conhecimento do fato controvertido, haveremos realizado para posição do fato um sistema idêntico ao estabelecido para a posição do direito, ainda que dentro dos limites mais restritos, e tudo se reduzirá a um problema lógico de conhecimento de fato controvertido, por parte do juiz”. (CARNELUTTI, F., A Prova Civil, ed. Campinas: Bookseller, 2002 - grifei).

Na espécie, a prova testemunhal revela-se relevante, pois possui o condão de demonstrar o efetivo exercício da posse pelos autores, com *animus domini*, visando à comprovação da residência habitual no imóvel por período superior a cinco anos.

E nessa perspectiva leciona VITOR DE PAULA RAMOS:

“Por necessária deve-se entender aquela prova que tiver aptidão para, em tese, fazer com que um fato que faz parte do mérito da causa seja mais ou menos provável do que seria sem a prova. Será admissível a prova que, ao mesmo tempo, for pertinente e relevante - pertinente será aquela prova que disser respeito ao mérito da causa, e relevante aquela que tiver o condão em tese, de alterar o resultado do julgamento” (Código de Processo Civil Anotado, Coordenador José Rogério Cruz e Tucci e Outros, GZ Editora, Rio de Janeiro, 2016, p. 534 - grifei).

Outrossim, a prova pericial mostra-se imprescindível para a adequada identificação e delimitação da área usucapienda, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

para esclarecer a situação atual do imóvel e a existência de construção apta a residência, elementos essenciais para o reconhecimento da usucapião especial urbana.

Na lição de BENEDITO SILVÉRIO, que sustenta ser a prova pericial é *“elemento de grande importância no processo de usucapião, indispensável para a fixação dos requisitos necessários à abertura do registro perante a circunscrição imobiliária competente. A providência no tocante à feitura do laudo deve ser determinada para fins de perfeita medição, identificação e precisão de elementos indispensáveis ao registro, podendo haver dispensa em algumas hipóteses, como loteamento registrado e prédio de apartamentos, em que a convenção condominial esteja também registrada. No mais, como pode ser visto nos argumentos expendidos na parte dedicada à perícia, não deverá esta ser relegada, pois atine com a ordem pública, devendo os atos registrários retratar a verdade, segurança, certeza e perenidade, cabendo ao juiz tomar, motu próprio, qualquer providência à realização de atos do registro público, revestidos do maior interesse públicos, que lhe são inerentes”* (Tratado de usucapião, 8ª ed., 2012, v. 2, Capítulo XXXIV, item. 353, p. 1289).

LUIZ GUILHERME MARINONI explica que, *“o direito à prova é resultado da necessidade de se garantir ao cidadão a adequada participação no processo. Como demonstra Vigorritti, a estreita conexão entre as alegações dos fatos, como que se exercem os direitos de ação e de defesa, e a possibilidade de submeter ao juiz os elementos necessários para demonstrar os fundamentos das próprias alegações tornou clara a influência das normas em termos de prova sobre os direitos garantidos pelo due process of law. A mesma conexão impõe o reconhecimento, em nível constitucional, de um verdadeiro e próprio direito à prova (right to evidence) em favor daquele que têm o direito de agir ou de se defender em juízo”*. (apud FREDIE DIDIER JR, Curso de Direito Processual Civil, vol. 2, pág. 18, Podivm, 2009).

Com efeito, o indeferimento da produção das provas testemunhal e pericial, oportunamente e justificadamente requeridas pelos autores, tanto na petição inicial quanto às fls. 315/316, bem como pela requerida Rosa, às fls. 307/311, culminou na prolação de sentença de improcedência fundada na alegada ausência de provas que poderiam ter sido produzidas em sede de instrução processual.

Deveras, *“Há cerceamento de defesa quando o juiz indefere a realização de prova oral e pericial, requeridas oportuna e justificadamente pela parte autora, com o fito de comprovar suas alegações, e o pedido é julgado improcedente por falta de provas.”* (AgInt no REsp n. 2.004.764/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 13/10/2022).

Trata-se, portanto, de hipótese em que a controvérsia sobre o uso do imóvel para fins de moradia exige a instrução probatória ampla, de modo a assegurar à parte autora o direito de demonstrar a posse *ad usucapionem*.

Dessa forma, mostra-se imperioso o acolhimento da tese recursal para que seja anulada a r. sentença, com o consequente retorno



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dos autos à origem, a fim de que se viabilize a regular produção da prova oral e pericial, assegurando-se o devido processo legal e a ampla defesa.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso, para anular a sentença proferida, devendo os autos retornar à origem para que se proceda à realização da prova pericial e oral, prosseguindo a instrução processual.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora