



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1102546-78.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA LUCINDA MENDES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FRANCISCO FLORES DA FONSECA, ANTONIA MARTINS DA SILVA, MARIA DE SOUZA, HOROIO PRADO e JOAQUIM CAMELO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1102546-78.2021.8.26.0100

APELANTE: MARIA LUCINDA MENDES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADOS: FRANCISCO FLORES DA FONSECA E OUTROS

ORIGEM: FORO CENTRAL – 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADA: GISELA AGUIAR WANDERLEY

VOTO Nº 12662

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – DILAÇÃO PROBATÓRIA NECESSÁRIA – JULGAMENTO DA AÇÃO SEM OPORTUNIDADE PARA PRODUÇÃO DE PROVAS – CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO – NULIDADE DECRETADA.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 162/165, de relatório adotado, julgou improcedente a ação de usucapião ajuizada por MARIA LUCINDA MENDES DE OLIVEIRA em face de FRANCISCO FLORES DA FONSECA E OUTROS. Condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e não fixou honorários advocatícios em razão da necessidade do procedimento e ausência de resistência ao pedido.

Recorre a autora, alegando, em síntese, ser proprietária de 50% do imóvel e exercer posse sobre os 50% restantes há mais de 20 anos; a sentença não se atentou à documentação presente nos autos; a fungibilidade das modalidades de usucapião com possibilidade de acolhimento da pretensão por modalidade diversa; a possibilidade de juntada de documentos no curso da tramitação desde que observados o contraditório; estarem presentes os requisitos para concessão da usucapião especial urbana.

Sem contrarrazões (fl. 181).

É o relatório.

2 – A sentença deve ser anulada por violação ao devido processo legal.

A decisão concluiu pela improcedência do pedido sob o fundamento de que “a documentação apresentada, notadamente uma notificação de lançamento de IPTU de 2021 e uma fatura de consumo de água de 2019 (fls. 59-60), não corrobora a afirmação quanto à posse contínua, mansa e pacífica do imóvel. Trata-se de apenas dois documentos de dois anos esparsos, manifestamente insuficientes para a comprovação da posse contínua pelo prazo quinquenal destinada à moradia habitual.” (fl. 164).

Ocorre que o caso possui algumas particularidades.

O imóvel objeto da lide foi adquirido em 18/11/1988 por Francisco Flores da Fonseca e Maria de Souza, com anuência de Edson Pereira Lima e Maria Elisabete Ramos (R.5 – fl. 11 e 13).

Maria de Souza se trata do nome adotado pela apelante por ocasião de casamento ocorrido em 09/07/1966, porém voltou a usar o nome de solteira Maria Lucinda Mendes de Oliveira após o divórcio ocorrido em 09/11/1999 (fls. 7 e 8)

Observa-se que o número de CPF da apelante (106.724.378-05) coincide com o de Maria de Souza (fls. 11 e 13).

Assim depreende-se que a apelante é

proprietária/possuidora de metade do imóvel e pretende a usucapião da outra metade pertencente a Francisco Flores da Fonseca.

Não foi esclarecido quem é Francisco Flores da Fonseca, uma vez que não se trata do ex-cônjuge da apelante, e nem se a modalidade de usucapião pretendida seria a especial urbana (art. 1.240 do C.C.) ou a familiar (art. 1.240-A do C.C.).

Aliás, a inicial nada esclarece acerca dos fatos da lide, limitando-se a descrever o imóvel, informar genericamente o exercício de posse há mais de 20 anos e indicar a pretensão pelo art. 1.240 do C.C. com somatória das posses anteriores.

Usucapião é ação que depende de prova de situação de fato, que é o exercício da posse e sua qualificação, necessariamente demonstrada por colheita de elementos em audiência.

Considerando que a apelante adquiriu o imóvel em 1988 é possível supor que exerça posse sobre o bem há muito tempo, o que deve ser mais bem analisado em instrução processual.

Respeitado o entendimento do condutor do feito, tal pronunciamento desconsidera o caráter social das ações de usucapião, frequentemente ajuizadas por pessoas que buscam regularizar imóveis usados como moradia há décadas, muitas vezes sem acesso pleno a assistência jurídica ou conhecimento técnico acerca das exigências processuais.

Nesse sentido, a produção de provas em juízo é essencial para o deslinde da controvérsia, especialmente em ações de usucapião, que dependem da comprovação dos fatos constitutivos do direito pleiteado.

Sem a realização da instrução probatória adequada, há cerceamento de defesa, o que enseja a anulação da sentença.

Fica aqui determinado que a apelante deverá descrever melhor os fatos envolvendo o imóvel, esclarecer quem é Francisco Flores da Fonseca e se a apelante manteve união estável com ele, bem como cumprir integralmente o determinado pelo Juízo *a quo* na decisão de fls. 151 (complementação da prova documental).

As demais provas a serem produzidas serão analisadas oportunamente pelo Juízo *a quo*.

3 – Ante o exposto, **ANULA-SE A SENTENÇA** para determinar o prosseguimento da ação com a respectiva instrução, inclusive em audiência, a respeito do preenchimento dos requisitos da usucapião alegada. Não há sucumbência nesta fase.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR