



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1088820-71.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JULIA WANDEVELD, são apelados CONDOMINIO EDIFÍCIO C T I, OCTACÍLIO MOREIRA DE FREITAS, JOSÉ AUGUSTO LABATE MARTINI, ELCY STILBEN MARTINI, ADELIA DE FREITAS FRANCFORT, JULIO CORREIA FRANCFORT, HERMENEGILDO MOREIRA DE FREITAS, DALVA FONSECA MOREIRA DE FREITAS, MIGUEL NETTO SACKER, IGNEZ FRALETTI SAKER e RB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1088820-71.2020.8.26.0100

Apelante: Julia Wandeveld

Apelados: Condomínio Edifício C T I, Octacílio Moreira de Freitas, José Augusto Labate Martini, Elcy Stilben Martini, Adelia de Freitas Francfort, Julio Correia Francfort, Hermenegildo Moreira de Freitas, Dalva Fonseca Moreira de Freitas, Miguel Netto Sacker, Ignez Fraletti Saker e Rb Empreendimentos e Participações Ltda

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6345

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Insurgência contra r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Ausência dos requisitos para configuração da prescrição aquisitiva. Inequívoca ciência da existência de ação de execução que penhorou o bem. Requisitos necessários à usucapião não preenchidos. Não comprovação de posse mansa e pacífica, de forma ininterrupta, anterior à penhora. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 353-357, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido.

Inconformada a demandante visa reformar a sentença alegando que exerce a posse mansa e pacífica do bem há mais de 44 anos, sem oposição nem questionamento dos herdeiros do de cujus. Afirma que houve cerceamento de defesa uma vez que a prova oral pretendida não foi devidamente apreciada. No mérito, sustenta que anexou aos autos documentos que demonstram sua residência contínua no imóvel, incluindo comprovantes de pagamento de condomínio e declarações de vizinhos que corroboram a existência de sua posse. Ademais, alega que a sentença se equivocou ao considerar que a existência de uma penhora de débitos condominiais afastaria o direito à usucapião, uma vez que a inadimplência condominial recente não desqualifica a posse anterior ao ajuizamento

da ação. Diante disso, requer a reforma da sentença e a procedência dos pedidos. Subsidiariamente, requer que se determine o retorno dos autos à instância de origem para a produção de prova oral requerida.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões às fls. 373-376 e 378-382.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A preliminar de cerceamento de defesa não merece ser acolhida.

Cediço ser o juiz o destinatário das provas e “somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização”, assim como anotado por Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa. Dispõe o art. 370 do CPC que caberá ao juízo, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Outrossim, não devemos olvidar que somente ao magistrado é que cabe analisar a conveniência da realização de diligências/perícias, oitivas, atas notariais, dentro outros, devendo usar de toda prudência a fim de evitar procedimentos protelatórios, bem como aumento de despesas.

Nesse sentido ressalta-se o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“O juiz forma sua convicção pelo método da crítica sã do material probatório, não estando adstrito aos laudos periciais, cuja utilidade é evidente, mas que não se apresentam cogentes, nem em seus fundamentos nem por suas conclusões, ao magistrado, a quem a lei confia a responsabilidade pessoal e direta da prestação jurisdicional” (STJ, 4ª Turma, Ag. 12.047-RS, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, J. 13.8.91);

“O magistrado é o destinatário da prova, cabendo a ele

decidir acerca dos elementos necessários à formação do próprio convencimento. Adequada apreciação das questões submetidas ao Tribunal a quo, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível, clara e suficiente sobre a questão posta nos autos”. (AgRg. no Ag. nº1382813/SP, Terceira Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 16.02.2012).

“Cabe ao magistrado decidir a questão de acordo com o seu livre convencimento, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso” (STJ - AgRg no AREsp 581.314/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, 2ª TURMA, j. em 06/11/2014, DJe 17/11/2014).

Portanto, com a ponderação que me permiti acima, e diante do juiz natural, não há razão para que esta instância interfira no convencimento do juízo acerca das provas que fizeram parte dos elementos que o levaram a exarar seu convencimento.

Ademais, o requerimento de produção de prova oral foi apreciado na sentença, tendo sido seu indeferimento devidamente fundamentado.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Infere-se dos autos que os apelantes pretendem a declaração de sua propriedade, em razão de usucapião extraordinária, sobre o imóvel situado à Rua Tabapuã, nº 665, Ap. 43, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04533-012, descrito na inicial.

Em síntese, assim decidiu o juízo a quo (fls. 355-357):

“Não procede a pretensão veiculada na ação.

De acordo com a petição inicial, a parte autora alega que está na posse do imóvel usucapiendo desde o ano de 1976, embora não esclareça a origem da posse, nem junte justo título.

Como a ação foi proposta em 2.020, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária, com fins de moradia, a requerente deveria comprovar o efetivo exercício da posse qualificada nos 10 anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Nada obstante, a autora não se desincumbiu do ônus que lhe tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou o exercício da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal.

Embora tenha juntado alguns comprovantes de endereço referente ao bem, como extratos bancários (fls. 39, a título de exemplo), deixa de juntar contas de consumo do imóvel usucapiendo, bem como comprovantes de pagamentos do condomínio. Ainda, os documentos de fls. 26/37 não indicam nenhum endereço, não sendo hábil a comprovar o exercício de posse sobre o bem.

Nesse ponto, certo é que a parte autora não trouxe à colação os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida pelo período necessário.

Ademais, instadas as partes a produzirem prova, a requerente apenas protestou genericamente pela realização de prova oral em pedido subsidiário, sem a devida justificativa, não obstante tenha sido instada a tanto. No mais, impende salientar que a prova dos fatos sobre os quais versa a causa é essencialmente documental, já que se trata de ação de usucapião de bem imóvel.

No entanto, a parte autora não se desincumbiu do ônus que lhe incumbia de comprovar o exercício da posse mansa e pacífica, pelo lapso temporal necessário à aquisição do domínio pela modalidade de usucapião escolhida.

Logo, não havendo prova segura de que a posse da requerente tenha preenchido o prazo aquisitivo, contatos retroativamente da data da propositura da ação, ônus que lhe incumbia (art. 373, I, do CPC), afigura-se inviável a pretensão.

Sem prejuízo, passo a apreciar a questão da natureza jurídica da posse.

A autora ingressou com a presente ação em 2020.

Em análise à matrícula do imóvel (fls. 67/71), observa-se que no ano de 2016 foi admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial contra os herdeiros do companheiro da autora José Martini, com quem afirma que residia no imóvel, bem como a informação que foi procedida a penhora do imóvel em agosto de 2020 (fls. 71).

Ainda, informa o contestante, Condomínio C.T.I. que em razão da inadimplência dos débitos condominiais desde março de 2021, ingressou com ação de execução contra a autora, processo nº 1003278-20.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do

Foro Regional de Santo Amaro, na qual a autora se encontra revel (fls. 191/296).

Não pode a parte autora se valer da aquisição de natureza originária, inerente à usucapião, para afetar o direito dos

credores e/ou de eventual arrematante do bem. O imóvel é, evidentemente, litigioso, diante de sua cientificação da penhora, o que afasta o requisito do exercício da posse mansa e pacífica, imprescindíveis para o reconhecimento da usucapião.

O bem, como já dito, já fora objeto de penhora. Tal circunstância elimina o ânimo de dono da autora, sabedora do vício que contaminava sua posse, afastando o "animus" necessário para declarar usucapião. Outrossim, anote-se que a presença de justo título, para a modalidade de usucapião escolhida, é prescindível. Não obstante, sem o esclarecimento da origem da posse, não há como aferir a sua natureza, impedindo, com isso, o cômputo do prazo para fins de usucapião.

Pelo que consta da inicial, a autora teria iniciado a residência em razão do relacionamento que possuía com o promissário cessionário José Augusto Labate Martíni. E se assim o foi, não há de se falar em posse ad usucapionem, pois, à míngua de outros esclarecimentos da parte autora, há de se presumir que o foi em razão do relacionamento existente, a título precário.

Ainda, não foi apresentado pela autora alegação se e como houve a inversão da natureza da posse. Se nada foi alegado, não há de se falar em prova a respeito, mantendo-se o exercício de posse precária sobre o bem.

Destarte, seja pela falta de comprovação do prazo aquisitivo, seja pela ausência de ânimo de dono, ou ainda pelo fato de não haver prova de que houve inversão da natureza da posse, a improcedência do pedido é a medida que se impõe."

A r. sentença deu correta solução à lide, e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A usucapião como sintetizado por Clóvis Beviláqua: "é a aquisição do domínio pela posse prolongada", sendo seus requisitos a posse, o tempo, a sentença e a transcrição, constituindo forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, cujos requisitos estão previstos nos arts. 1.238 usque 1.244 do Código Civil de 2002.

Na usucapião extraordinária, havendo o animus domini, basta comprovação de dois requisitos: o tempo contínuo e a posse mansa e pacífica, independentemente de título e boa-fé.

No caso dos autos, a improcedência da ação era de

rigor, porquanto, como bem-dito na sentença, não restou comprovado que a autora tenha exercido a posse mansa e pacífica pelo prazo exigido em lei, de modo a reivindicar o título dominial pela usucapião.

Em que pese a penhora sobre o imóvel, registrada em agosto/2020 (fl. 71), não seja óbice ao pedido de usucapião, deveria a autora comprovar que a prescrição aquisitiva havia se consumado antes da penhora.

A penhora do imóvel usucapiendo no curso do prazo para prescrição aquisitiva da propriedade, cuja constrição fora devidamente averbada na matrícula, em agosto/2020, faz inequívoca a ciência da apelante, desde então, acerca da litigiosidade e indisponibilidade do bem em questão, diante da presunção de ciência decorrente do registro público, não havendo como se reconhecer o exercício da posse qualificada a partir de então.

Assim, a recorrente não comprovou pagamento do imposto municipal nem das taxas condominiais, tendo juntado apenas alguns comprovantes de residência que não demonstram, de forma inequívoca, a sua posse ininterrupta pelo prazo de 10 anos anteriores à penhora.

Destarte, vê-se que as razões recursais não se mostram aptas a infirmar a conclusão a que chegou o MM. Juiz sentenciante, sendo de rigor o desprovimento do apelo.

Saliente-se que, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente votados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância toda matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que o seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC.

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte requerida, de 10% para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida.

Ante exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Marcello do Amaral Perino

Relator