



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005355

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114502-78.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante JOSÉ ANTONIO DE AZEVEDO LEME, é agravado BELUMB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A.

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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 9803

Agravo de Instrumento: **2114502-78.2024.8.26.0000**

Agravante: **José Antonio de Azevedo Leme**

Agravado: **Belumb Administração e Participação S/A**

Comarca: **Foro De Cotia - 1ª Vara Cível**

Juíza: **Dra. Renata Meirelles Pedreno**

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame 1. Recurso de Agravo de Instrumento interposto por José Antônio de Azevedo Leme contra decisão que determinou a reintegração de posse em favor do réu em ação de usucapião extraordinária, referente ao lote 240 da Rua Paulicéia. O autor alega posse mansa e pacífica por mais de 15 anos e busca a reforma da decisão que autorizou a reintegração de posse.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) reconhecer conexões entre as ações de usucapião e reintegração de posse; (ii) reconhecer a ilegitimidade passiva do réu; (iii) reverter a decisão que autorizou a reintegração de posse forçada; (iv) dar prosseguimento ao feito em relação à reintegração de posse do lote nº 240.

III. Razões de Decidir 3. Não há ilegitimidade passiva, pois o representante da empresa BELUMB é legitimado, conforme registro na JUCESP. 4. Inexistência de conexão ou prejudicialidade entre as ações de usucapião e reintegração de posse, pois tratam de direitos distintos: domínio e posse. 5. A posse exercida pelo autor não atende aos requisitos da usucapião extraordinária, pela ausência do animus domini, uma vez que a agravada nunca perdeu a posse e sempre cuidou do local.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Inexistência de conexão entre ações de usucapião e reintegração de posse. 2. Ausência de requisitos para usucapião extraordinária devido à falta de animus domini.

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por José Antônio de Azevedo Leme, em razão da r. decisão de fls. 411, dos autos de origem, ora Ação usucapião extraordinária, que determinou a reintegração de posse em favor

do Réu, nos seguintes termos: “[...] Conforme se depreende da inicial e esclarecido pelo autor, pretende-se na presente ação o reconhecimento da usucapião dos lotes 240 e 264 da Rua Paulicéia. Quanto ao proprietário tabular do lote 240, houve citação e contestação com reconvenção e julgamento de improcedência em relação à reintegração proposta pelo autor (fls. 396/400). Diante do julgamento da reintegração de posse, comprovando que o autor nunca teve a posse do lote 240, julgo antecipadamente o feito em relação ao referido pedido, pois as provas realizadas nos autos do processo 1008872-50.2022 corroboram a tese da requerida Belund no sentido de que não estão presentes os requisitos da usucapião do imóvel localizado na Rua Paulicéia, 240, notadamente porque o principal requisito para o reconhecimento do domínio é o autor na posse mansa e pacífica do bem por determinado lapso temporal. Assim, nos termos do artigo 487, I do CPC, julgo improcedente o pedido do autor em relação ao lote nº 240 e procedente a reconvenção, a fim de determinar a saída do autor do referido lote, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a 30 dias, sem prejuízo de reintegração forçada.”

Preliminarmente o Agravante alega ilegitimidade passiva devido o nome do Réu não consta no estatuto social atual da empresa. Além disso, aduz que a ação de usucapião prejudicará a ação possessória.

No mérito, insurge-se o Agravante ao argumento de que tem a posse mansa, pacífica e ainda com *animus domini* por mais de 15 anos sobre o bem que se pretende reivindicar. Defende ainda que sobre referido bem existe Ação de Reintegração de Posse, distribuída em 26/08/2022, sob o n. 1008872-50.2022.8.26.0152. Esclarece acerca dos danos da usucapião extraordinária que a resultará ante a comprovação da reintegração de posse.

Pede o provimento do recurso, para que seja recebida com o efeito suspensivo, com a reforma da r. decisão para o indeferir a decisão que autorizou a reintegração de posse forçada em favor do agravado, bem como para reconhecer a ilegitimidade passiva da Belumb e que prossiga o feito em relação ao lote nº 240.

Deferido o efeito suspensivo, com a suspensão do cumprimento do mandado de reintegração de posse (fls. 507/508).

Contraminuta às fls. 483/495.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Cumpre fazer menção à regular tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência da MM Juíza de Dra. Renata Meirelles Pedreno.

Cinge-se a pretensão recursal para que haja à reversão da decisão hostilizada para fins de que: (i) reconhecer conexões entre as ações de usucapião e reintegração de posse para não haver prejuízo; (ii) reconhecer a ilegitimidade passiva do réu e; não obstante, (iii) reverta a decisão que autorizou a reintegração de posse forçada em favor do agravado (iv) dê prosseguimento ao feito em relação a reintegração de posse do lote nº 240.

Convém salientar que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil, que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA

Conforme aludido pelo Agravado, consta na JUCESP que o Sr. José Araujo Oliveira é representante da empresa BELUMB como diretor. A simples ausência do seu nome no estatuto social da empresa não retira a sua legitimidade.

Sendo assim, não há qualquer ilegitimidade no feito.

DA CONEXÃO DA AÇÕES

Há que se anotar a inexistência de conexão, tampouco prejudicialidade, as ações de usucapião e reintegração de posse na medida em que na primeira a discussão versa sobre domínio do imóvel; ao passo que na segunda o direito em tela é a posse do bem.

Sobre o tema este Egrégio Tribunal já teve diversas oportunidades

de se manifestar:

Ementa: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Ação de adjudicação compulsória de imóvel proposta por promissário comprador contra a empresa titular do domínio, em tramitação perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro – Posterior propositura de ação possessória pelo mesmo autor da ação de adjudicação compulsória, contra terceira pessoa que obteve a titularidade do domínio do mesmo imóvel por usucapião extrajudicial, distribuída livremente à 3ª Vara Cível da mesma Comarca – Declinação da competência ao Juízo da 2ª Vara Cível, sob alegação de conexão e risco de decisões conflitantes – Conflito negativo suscitado e que merece acolhimento – Ações que não apresentam a mesma causa de pedir, nem tampouco as mesmas partes, mas apenas o mesmo autor e referentes ao mesmo imóvel – Requisitos para o julgamento de uma e outra ação distintos e que não apresentam relação de prejudicialidade quanto ao mérito de cada uma das causas – Inexistência de conexão e tampouco de risco de decisões conflitantes - Conflito conhecido e julgado procedente, para declarar a competência do Juízo suscitado (Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro) (TJSP: Conflito de Competência 0023298-55.2022.8.26.0000; Relator(a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão julgador: Câmara Especial

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Decisão interlocutória que determinou a desocupação do imóvel – Irresignação do réu – Não

acolhimento – Inexistência de relação de prejudicialidade com a ação de usucapião movida pelo réu – Diversidade do objeto das ações - Usucapião que envolve domínio, como forma originária de aquisição da propriedade e ação de reintegração que visa à recuperação da posse – Preliminar de ilegitimidade ativa ad causam, arguida sob o fundamento de que outro seria o proprietário do imóvel sub judice - Não acolhimento - Juízo possessório que não se confunde com o juízo petitório – Alegação de nulidade de citação – Aviso de recebimento devolvido – Réu que, um dia depois da juntada do aviso de recebimento aos autos, compareceu no feito, representado por seu patrono – Comparecimento espontâneo que supre a falta ou nulidade da citação (art. 239, §1º, CPC) - Mediante cognição não exauriente, que norteia o exame do pedido liminar, e incidenter tantum, observa-se demonstração do periculum in mora, no que concerne ao requisito essencial de que o ato de agressão à posse tenha se dado há menos de ano e dia - Transmissão do direito à posse no momento da abertura da sucessão – Princípio da saisine - Pedido de condenação ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência em grau recursal – Descabimento, por ausência de previsão legal para a hipótese - Decisão mantida – Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento: 2253307-79.2022.8.26.0000; Relator(a): Marco Fábio Morsello; Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/12/2022

Ementa: Ação de reintegração de posse – Cumprimento de sentença – Indeferimento de

suspensão do feito por ausência de prejudicialidade externa com ação de usucapião – Posse atribuída à agravada por decisão já transitada em julgado – Ausência de possibilidade de decisões contraditórias – Inexistência, ademais, de prejudicialidade externa, entre ações de usucapião e possessória, ainda que as demandas tenham por objeto o mesmo imóvel, que justifique a reunião dos feitos, nem o sobrestamento do feito ajuizado – Decisão mantida – RITJ/SP, artigo 252 - Assento Regimental nº 562/2017, art. 23. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento: 2246318-57.2022.8.26.0000; Relator(a): Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/12/2022)

Dessa forma, estando a ação reivindicatória julgada, não há que se falar em prejudicialidade externa com a ação de usucapião, cujos fundamentos arguidos na contestação foram rechaçados.

Cuida-se da chamada prejudicialidade externa. Como preleciona Moniz de Aragão: "é necessário que essa declaração constitua o objeto principal de outro processo", aduzindo que as prejudiciais da sentença "impedem-lhe a prolação, enquanto não forem solucionadas, pois constituem antecedente lógico do julgamento do processo principal".

Suspende-se o processo da causa prejudicada para aguardar-se o julgamento da causa prejudicial, o que não é o caso por já ter ocorrido o julgamento.

E, além disso, não há comprovação de que o Autor exerceu posse mansa durante esse período.

DA USUCAPIÃO

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião "é a aquisição do domínio pela posse prolongada" (in BEVILAQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168).

Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais. Os requisitos da usucapião extraordinária foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244.

Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com animus domini, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

Nos autos, verifica-se que o autor fundamenta sua posse por conta de construção realizada no local e alega posse mansa e pacífica por mais de 15 anos.

Porém, conforme constatado no processo de reintegração de posse, o Autor, ora agravante nunca recolheu IPTU da área em comento, todos recolhidos pela agravada BELUMB (fls. 167/204).

Além disso, à agravada nunca perdeu a posse, sempre cuidou do local, tem contrato de comodato com o autor José João que, portanto, desnatura por completo o exercício da posse como dono aventada pela parte autora.

Dessa forma, a posse exercida pelo autor não atende aos requisitos necessários para a configuração da usucapião extraordinária, pela ausência do *animus domini*. Essa circunstância reforça a impossibilidade de aquisição do imóvel por usucapião, devendo ser mantida a decisão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica