



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Registro: 2025.0000285127

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Embargos de Declaração Cível nº 1001013-69.2018.8.26.0007/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CONDOMÍNIO PESSEGUEIRO III, é embargado COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram os embargos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA LIARTE (Presidente sem voto), OSVALDO MAGALHÃES E PAULO BARCELLOS GATTI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL nº 1001013-69.2018.8.26.0007/50000

EMBARGANTE: CONDOMÍNIO PESSEGUEIRO III

**EMBARGADO: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE
SÃO PAULO COHAB/SP**

INTERESSADOS: JOVELINO RIBEIRO E OUTROS

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ DE 1º GRAU: DANIEL FABRETTI

VOTO Nº 9.574

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos por Condomínio Pessegueiro III contra acórdão que negou provimento ao apelo interposto. Alegação de contradição no acórdão quanto à demonstração da posse pelos corréus e análise dos pressupostos para usucapião extraordinária. Pedido de acolhimento dos embargos para sanar vícios apontados.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se há contradição no acórdão quanto à análise dos pressupostos para usucapião extraordinária e a demonstração da posse pelos corréus.

III. Razões de Decidir

3. A questão suscitada não configura contradição, mas inconformismo com o resultado do julgamento, não cabendo embargos de declaração para rediscutir matéria já decidida.

4. O acórdão embargado analisou adequadamente os pressupostos da usucapião extraordinária, concluindo pela ausência de demonstração da posse contínua e com *animus domini pelos corréus*.

IV. Dispositivo

5. Embargos de declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por Condomínio Pessegueiro III contra o v. acórdão de fls. 1.205/1.224 dos autos principais, por meio do qual foi negado provimento ao apelo interposto pelo embargante

Sustenta, em síntese, a contradição do acórdão embargado *ao afirmar*

que não houve demonstração suficiente da posse pelos corréus, especialmente no que tange às garagens, estabelecimentos comerciais e igreja e por não efetuar uma análise adequada acerca dos pressupostos para a usucapião extraordinária (fl. 01).

Defende a violação ao direito à usucapião e à propriedade, bem como elenca, para fins de prequestionamento, argumentos jurídicos de índole constitucional e infraconstitucional. Requer, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados.

O recurso é tempestivo.

É o relatório.

A questão suscitada pelo embargante não corresponde efetivamente a erro material, obscuridade, contradição ou omissão. Trata-se na verdade de inconformismo com o resultado do julgamento, cuja apreciação não é autorizada por meio desta espécie recursal, como reconhecido reiteradamente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Não podem ser acolhidos aclaratórios que, a pretexto de alegadas obscuridades e omissões no julgado embargado, traduzem, na verdade, seu inconformismo com a decisão tomada, pretendendo rediscutir o que já foi decidido. (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1414168/SC, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 07/11/2019, DJe 12/11/2019).

A contradição capaz de dar ensejo à propositura dos embargos aclaratórios é aquela interna à própria decisão, isto é, caracterizada pela disparidade entre a fundamentação e as conclusões alcançadas pelo julgado, e *não a contradição entre este e o entendimento da parte, nem menos entre este e o que ficara decidido na instância a quo, ou entre ele e outras decisões do STJ* (EDcl no AgRg nos EAREsp 252.613/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Corte Especial, julgado em 05/08/2015).

No caso, o embargante se insurge tão somente contra as conclusões referentes ao mérito, isto é, à ausência dos pressupostos da usucapião, alcançadas

após extensa valoração do conjunto probatório produzido. Confira-se (fls. 1.215/1.224):

Portanto, é admissível, em abstrato, a usucapião extraordinária alegada pelos réus, cabendo analisar se foi demonstrada a presença dos requisitos para tanto.

Nesta ordem de ideias, porque a usucapião representa, ao menos em linha de princípio, uma situação caracterizada ou não quanto a cada corréu individualmente considerado, ou ao menos quanto a cada tipo de situação identificada nos autos, impõe detalhar melhor a composição do polo passivo.

(...)

Traçado esse panorama quanto ao polo passivo e as situações específicas verificadas em relação ao que se pode presumir quanto à posse de determinadas edificações ao longo do tempo, passa-se à análise dos pressupostos da

usucapião propriamente dita.

Registra-se, neste passo, que não se cogita de usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo, na forma dos arts. 9º e 10 da Lei 10.257/2001 e 1.240 do Código Civil, pois nada se alega quanto aos réus serem ou não proprietários de outros imóveis urbanos ou rurais. Tampouco se cogita da hipótese do art. 1.240-A do mesmo diploma e o imóvel não é rural. Ademais, não há justo título, pois a gênese da posse dos réus está no fato de os moradores do condomínio Pessegueiro III terem simplesmente passado a ocupar o terreno adjacente ao mencionado condomínio, lá construindo nos moldes apontados acima. Restam então, de fato, as hipóteses de usucapião extraordinária do art. 1.238 do Código Civil:

(...)

Quanto à área interna de lazer, cuja posse seria, segundo os réus, exercida coletivamente por todos os moradores do Condomínio Pessegueiro III, deve-se repetir que a usucapião coletiva só pode se operar na forma do

art. 10 da Lei 10.257/2001, sendo um dos requisitos, nos termos do referido artigo, que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. E nada se alega quanto a isso, como dito, a impedir que se reconheça a usucapião coletiva nos moldes almejados. Aliás, alguns provavelmente são proprietários das unidades no mencionado condomínio onde declaram residir. E não se cogita, evidentemente, de prescrição aquisitiva a resultar em propriedade titularizada pelo próprio Condomínio Pessegueiro III, ente despersonalizado cuja capacidade limita-se, como é cediço, à relação de copropriedade estabelecida quanto ao imóvel vizinho ao sub examine. Não há falar, pois, em usucapião dessa área.

Quanto às áreas cuja posse é exercida por determinados corréus, a saber, as garagens, a pizzeria, o salão de cabeleireiros e a igreja, faz-se necessário provar, para cada garagem e cada estabelecimento, a posse pacífica e ininterrupta de determinado corréu, ao longo de quinze anos ou, na hipótese de moradia habitual ou realização de obras ou serviços de caráter produtivo, dez anos, sempre com animus domini.

A situação das edificações que até hoje servem como garagem sequer foi tratada de forma individualizada pelos corréus e, repita-se, não basta provar que sempre ali houve uma garagem utilizada algum condômino indeterminado. Faz-se necessário, isso sim, provar que, ao longo de quinze anos, determinado sujeito exerceu de forma contínua a posse. Prova esse que compete, naturalmente, aos réus, por ser fato impeditivo do direito da autora, e porque são eles quem têm a seu alcance produzir tal prova. Lembrando que, para as garagens propriamente ditas, não se cogita de hipótese do parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil.

De fato, concretamente, quanto às garagens propriamente ditas, nada se colhe dos documentos juntados com as defesas a ponto de se concluir pela posse individualizada por algum dos corréus sobre determinada garagem, em período suficiente para caracterizar usucapião extraordinária. Sebastião Cláudio da Silva, mencionado nas faturas de energia de 1986 e carnê de IPTU de 1992 do apartamento 12-B, copiados às fls. 195/197, não é parte e não foi demonstrada a sua condição de antecessor de alguma das partes, única hipótese na qual se autoriza a soma de períodos, a teor do

art. 1.243 do Código Civil. Ademais, não se colhe de tais documentos suficiente prova de posse sobre alguma garagem, pois todos se referem ao apartamento 12-B. Da mesma forma, quanto à corré Maria José da Silva, tem-se o recibo referente ao condomínio de abril de 2001 (fl. 198), na condição de ocupante do apartamento 11-A, que nada demonstra, e o mesmo vale para os carnês de IPTU de 2003 e 2005 relativos ao terceiro Marcos Antonio Farias, documentos esses alusivos ao apartamento 31-A (fl. 199/200). Também não é parte no feito João Sampaio de Lisboa, a quem se refere a fatura de energia de julho de 2011 (fl. 206). Para o corréu Edson Pereira da Silva – que não tem relação com os comércios discutidos abaixo, até onde se tem notícia, e dessa forma só poderia ser possuidor, em tese, de alguma garagem – veio aos autos uma conta de energia elétrica relativa à "casa 41", possivelmente uma das garagens, mas a data é outubro de 2009 (fl. 211) e não se completou desde então o prazo de quinze anos.

Veio aos autos também a ata da assembleia na qual se deliberou pela instalação das garagens, em 1985 (fls. 224/226), como dito, mas o documento não especifica, na parte legível, qual garagem pertence a quem. Do abaixo assinado referente à garagem utilizada no passado como oficina pelo terceiro Carlos Alberto Schini (fls. 227/228) e recibos referentes ao respectivo acordo (fls. 229/230), nada se extrai quanto à posse de algum dos corréus e o mesmo vale para as deliberações de 2 de novembro de 1992 quanto à venda do apartamento 21-C da terceira Erotildes Rodrigues Leal, separadamente da garagem utilizada como oficina (fls. 231/232). O recibo de fl. 233, da mesma forma, está em nome do terceiro Carlos Alberto Schini, cuja relação com as partes nesse processo é desconhecida.

Veja-se, não se está a negar que a situação da ocupação e das garagens existe, em seus contornos gerais, há muito tempo. Nesse insuficiente grau de precisão, trata-se de fato demonstrado pelos elementos de prova carreados aos autos. Entretanto – e esse é o cerne da insubsistência da defesa dos corréus – não há como reconhecer a usucapião, forma originária de aquisição da propriedade, sem identificação de quem é possuidor de qual parte do terreno, desde quando e por quanto tempo, e a formação do respectivo título. Isso se algum dos corréus, somado a seus

antecessores, exerceu de fato por quinze anos a posse das garagens, em primeiro lugar, pois a maioria sequer comprova quando teve início sua posse.

Assim, não há mínimos elementos para reconhecer que, no tocante às garagens, algum dos corréus e seus antepassados exerceram posse ininterrupta por quinze anos, devendo ser rejeitada a tese de usucapião também quanto a tal parte do terreno.

No tocante à pizzaria, edificada a partir de duas garagens vizinhas a um dos portões – segunda foto de fl. 643 – noticiou-se a constituição da respectiva sociedade, Dom Felipe Cachaçaria e Pizzaria Ltda., em 2008, tendo como sócia administradora a corré Sandra Helena Albino da Costa (fls. 516/518), qualificada como moradora do apartamento 21-B do Condomínio Pessegueiros III (fl. 137).

Não se pode compreender, entretanto, que Sandra sempre foi a possuidora de tais garagens, desde sua edificação, pois os recibos de aluguel copiados na fl. 520 são suficientes para demonstrar que até 2012 o imóvel era locado à sociedade de Sandra por outra corré, Maria da Conceição Souza Chaves – qualificada como Maria da Conceição Souza Chantes – e, em 2013, a julgar pelo recibo de fl. 219, os direitos sobre as garagens foram alienados por Maria a Sandra, na forma do excerto de instrumento de compra e venda de fls. 217/218.

Maria qualificou-se como residente na Rua Cristóvão Salamanca, 360, mas não indicou apartamento, ao contrário da maioria dos corréus representados pelo mesmo patrono, a sugerir que não reside no Condomínio Pessegueiro III, e isso é corroborado pelo endereço diverso declinado no instrumento de compromisso de compra e venda relativo às garagens (fl. 217) e no respectivo recibo (fl. 219), documentos esses que remontam a 2013. Ou seja, sequer é moradora do condomínio e, de qualquer maneira, não há mínimos elementos que permitam concluir pelo início de sua posse antes de 2008, e isso já se presumindo em favor dela que a situação ilustrada pelo recibo de aluguel de 2011 (fl. 520) remonta à constituição da sociedade empresária em 2008.

Então, desde a edificação das garagens, ocorrida entre 1988 e 1992, e até

a constituição da pizzaria em 2008, não se sabe quem exerceu a posse dessa porção do terreno. Entre 2008 e 2012 – sendo razoável presumir que a situação do imóvel é a mesma desde a constituição da empresa, como dito – a posse foi exercida pela corré Maria da Conceição Souza Chaves, nada obstante tenha locado o bem à sociedade de Sandra, lembrando que a posse direta da inquilina não é exercida com ânimo de domínio e não se computa para fim de usucapião. E, a partir de quando Sandra adquiriu o imóvel em 2013, a posse é exercida pela sociedade da qual é sócia administradora. Como se vê, ninguém demonstrou a posse dessa parte do terreno com animus domini ao longo de dez anos sequer, mesmo caso se conclua pela hipótese do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

O mesmo vale para as duas garagens nas quais veio a ser instalada a Barbearia Manenti. Como dito, veio aos autos notícia de que o estabelecimento pertence ao terceiro Carlos Alfredo Manenti, na condição de inquilino de sua avó (fl. 641), tudo indica, a corré Verônica Lúcia da Silva Manenti. E não se sabe quando teve início a posse por essa corré, nem ao menos se é moradora do Condomínio Pessegueiros III, a obstar o reconhecimento da usucapião extraordinária. Tampouco há prova de que o estabelecimento lá se encontre por período superior a quinze anos.

Igual conclusão se aplica às edificações nas quais está instalado o salão de cabeleireiros Art' Belle, cujos possuidores são os corréus e condôminos Antonio Carlos Dezotti Teixeira e Quêzia Teixeira, moradores do apartamento 32-C do Condomínio Pessegueiros III (fls. 245 e 642). Antonio Carlos juntou faturas de consumo referentes a setembro, outubro e novembro de 2011 (fl. 207/210); outubro e dezembro de 2012 (fls. 220/221); e julho, agosto, outubro e novembro de 2013 (fls. 201/205). As menções no campo "unidade consumidora" e, posteriormente, ao número 356 da mesma rua, parecem se referir, de fato, ao edifício do salão, mas aqui o óbice é o prazo.

Veja-se, a posse apta a caracterizar usucapião deve ser pacífica e, muito embora se admita, por um lado, a consumação do prazo durante o curso do processo em algumas situações, como para evitar a necessidade de mero ajuizamento de outra demanda, ou se a ação possessória vem a ser julgada improcedente, por outro lado, a oposição manifestada por meio do

processo, quando procedente, faz com que a posse perca essa característica. Confira-se o comentário ao Código Civil coordenado pelo Ministro Cezar Peluso, cuja parte relativa ao Livro III é de autoria do ilustre Desembargador Francisco Loureiro:

*Tem o STJ admitido que a consumação do prazo se dê no curso da ação, e não no momento de seu ajuizamento. Tal entendimento tem a virtude de evitar que o juiz julgue improcedente a ação se o prazo se completou no curso da demanda, obrigado o usucapiente ao ajuizamento de uma nova e idêntica demanda. Deve, porém, ser feita uma ressalva: **se a usucapião foi contestada e o prazo de prescrição aquisitiva não foi provado como consumado no momento do ajuizamento, a posse perdeu o requisito da pacificidade e não mais gera usucapião.***

(...)

A posse deve ser, na dicção da lei, sem oposição, ou pacífica. Pacífica não se opõe à violenta, mas à posse incontestada. A oposição eficaz parte de interessados, em especial do titular da propriedade ou de outros direitos reais, contra quem corre a usucapião. Os atos de oposição praticados por terceiros não favorecem o titular do domínio, se ele permaneceu inerte. Não basta qualquer ato de inconformismo por parte de interessados ou do titular do domínio. Estes atos não podem ser ilegais, por exemplo, a retomada violenta, repelida pelo usucapiente por meio da tutela possessória. Mesmo as oposições judiciais devem ser sérias e procedentes. Assim, eventuais ações possessórias ou reivindicatórias somente atingem a pacificidade da posse caso sejam julgadas procedentes. A oposição deve ser feita antes da consumação do lapso prescricional da usucapião. (Código civil comentado: doutrina e jurisprudência, 16ª ed. Barueri: Manole, 2022. Edição do Kindle, págs. 2856-2.587, g. n.)

No caso, o primeiro indício de posse de Antonio Carlos e Quêzia quanto ao salão de cabeleireiros remonta a setembro de 2011, como visto, e compareceram aos autos desta ação possessória movida pela companhia habitacional em abril de 2018. E a oposição da companhia habitacional é, nos demais aspectos, procedente, afinal, como visto, os corréus simplesmente ocuparam o imóvel vizinho a seu condomínio, sendo assim

desprovidos de justo título, cogitando-se tão somente de usucapião extraordinária. Nesse contexto, não se pode concluir por dez anos de posse sem oposição, mesmo na hipótese de se dar por comprovado que o uso do bem sempre foi conforme à hipótese do parágrafo único do art. 1.238, e na verdade tampouco há certeza quanto a isso, pois não se sabe desde quando funciona o salão de cabeleireiros.

Assim, a tese de defesa tampouco prospera em relação ao salão de cabeleireiros de Antonio Carlos e Quézia.

Por fim, resta deliberar a respeito da construção maior na esquina, utilizada para atividades religiosas, cujo possuidor seria, em tese, Flávio Henrique da Silva Lins, pastor da Igreja do Evangélico Quadrangular, malgrado tenha locado o imóvel a Jovelino, pastor da Igreja Torre Forte, que, na condição de inquilino (fls. 597/607), não exerce a posse com ânimo de domínio. Não se localiza suficiente prova quanto ao termo inicial e à natureza da posse por parte de Flávio, aliás, a documentação juntada nada esclarece a esse respeito, e dessa forma, a demanda deve ser julgada procedente também quanto a essa parte do terreno.

Registra-se que a prova oral (fls. 788/806 e, em vídeo, nos três anexos de fls. 770/771) bastou para demonstrar que a ocupação como um todo é bem antiga, mas não permite concluir pela posse ininterrupta, pacífica e com animus domini para qualquer um dos corréus, considerados concretamente, pelo período necessário à consumação da prescrição aquisitiva.

Portanto, ainda que não seja possível concluir pela natureza pública do bem discutido, deve ser mantido o julgamento de improcedência, pelos fundamentos diversos declinados acima, pois não restou demonstrada, no plano concreto, a usucapião que alegam os corréus.

Desse modo, o que a embargante evidentemente busca é a rediscussão da matéria por via transversa, com efeito manifestamente modificativo; mas isto, no entanto, é inadmissível, pois a providência infringente não está amparada pelo disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Oportuno citar a doutrina de **MARINONI**:

Os embargos declaratórios não tem por finalidade revisar ou anular as decisões judiciais (in Código de Processo Civil, Comentado artigo por artigo, Ed. Revista dos Tribunais, p. 548).

Como observado pelo Ministro Raul Araújo:

(...) Os embargos de declaração têm como objetivo sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (CPC/2015, art. 1.022), sendo inadmissível a sua oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas no acórdão embargado, já que não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide. (...) O fato de o embargante não concordar com a solução dada ao caso por este Colegiado não autoriza o conhecimento dos declaratórios, uma vez que não se está a tratar de omissão, mas de inconformismo da parte com o julgamento (Corte Especial, EDcl no AgRg nos EAREsp nº 433.096/RJ, 7.12.2016).

Conforme asseverou o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira:

(...) se com os fundamentos do acórdão não concorda a recorrente é outra questão, que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional. (...) A não-conformação da parte não se confunde com ausência de fundamentação (STJ, 4ª Turma, REsp nº 166.649/RS, j. 06.08.2002).

Destarte, tem-se que a matéria *sub examine* foi devidamente apreciada no v. acórdão ora embargado, não havendo erro material, omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada por meio dos presentes embargos.

Diante do exposto, pelo meu voto **rejeitam-se** os embargos de declaração.

JAYME DE OLIVEIRA
Relator