



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000328297

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003044-69.2023.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são apelados LUCIEUX PAIVA RIBEIRO e KATIA CRISTINA DE PAULA RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003044-69.2023.8.26.0045

Apelante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Apelados: Lucieux Paiva Ribeiro e Katia Cristina de Paula Ribeiro

MM. Juiz de Direito: Guilherme Lopes Alves Pereira

Comarca de Arujá - Foro de Arujá - 1ª Vara

Voto nº 5458

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL.
AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE POSSE.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente o pedido reivindicatório e procedente o pedido reconvenicional de usucapião, declarando o domínio dos Réus/Reconvintes sobre o imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Possibilidade de acolhimento da exceção de usucapião apresentada em sede de reconvenção. 3. Comprovação dos requisitos necessários ao deferimento da reivindicação de posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

4. Ação Reivindicatória. Cabia à Autora identificar o bem de forma clara e precisa, comprovar ser o titular dominial e a injustiça da posse de outrem. No caso concreto, não há posse injusta dos Réus, que comprovaram a posse mansa e pacífica do imóvel desde 2012. 5. Usucapião como Matéria de Defesa: A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, implicando em óbice à pretensão reivindicatória. No entanto, o reconhecimento de fato da usucapião deve se dar por meio de ação própria, onde serão citados os confrontantes e a Fazenda Pública, obedecendo todas as especificidades processuais previstas em lei.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

6. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Tese de julgamento: “A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, implicando em óbice à pretensão reivindicatória. No entanto, o reconhecimento da usucapião deve se dar por meio de ação própria, obedecendo todas as especificidades processuais previstas em lei. Não havendo posse injusta, deve ser mantida a improcedência do pedido reivindicatório e extinto o pedido reconvenicional de usucapião sem resolução de mérito.”

Legislação relevante citada: Código Civil, art. 1.228; Código de Processo Civil, art. 485, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ - AgRg no REsp



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1270530/MG; TJSP - Apelação Cível 1000464-71.2020.8.26.0045;
TJSP - Apelação Cível 1001943-36.2019.8.26.0045; TJSP -
Apelação Cível 1002594-68.2019.8.26.0045.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença (e-fls. 271/274), proferida em Ação Reivindicatória interposta por Imobiliária e Construtora Continental Ltda., ora Apelante, em face de Lucieux Paiva Ribeiro e Katia Cristina de Paula Ribeiro, ora Apelados, que julgou improcedente o pedido reivindicatório e procedentes o pedido reconvenicional de usucapião, para declarar o domínio dos Réus/Reconvintes sobre o imóvel consistente no lote 27^a da quadra 45 do loteamento Parque Rodrigo Barreto, matriculado sob nº 44.904 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel.

As custas e as despesas processuais foram atribuídas à Autora, bem como os honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

Em suas razões de apelação (e-fls. 289/319) insurge-se a Autora, pugnando pela impossibilidade de acolhimento da exceção de usucapião apresentada em sede de reconvenção, já que os Apelados não teriam comprovado documentalmente nenhum requisito de tanto. Alega, ademais, a impossibilidade de indenização por benfeitorias ou acessões, na hipótese, bem como a comprovação dos requisitos necessários ao deferimento da reivindicação do bem. Requer a reforma da r. sentença, para que o pleito seja julgado totalmente procedente, reintegrando-se a Apelante na posse do imóvel, objeto da demanda, bem como condenando-se os Apelados ao pagamento de indenização pela ocupação, a título de uso e fruição do imóvel, desde a data da invasão até a efetiva desocupação, no valor equivalente a 0,5% sobre o valor de mercado do imóvel, além das despesas relativas a tributos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Intimados, os Apelados apresentaram contrarrazões (e-fls. 329/337) pela manutenção da r. sentença.

Tempestivamente interposto e preparado o apelo (e-fls. 321/322), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença (e-fls. 271/274): *“Trata-se de ação reivindicatória ajuizada por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. em face de LUCIEUX PAIVA RIBEIRO e KATIA CRISTINA DA PAULA RIBEIRO. Sustenta a parte autora que é proprietária do lote 27A da quadra 45 do loteamento Parque Rodrigo Barreto e que os requeridos invadiram a área em meados de 2008 de forma violenta e de má-fé. Alega que a ação de reintegração de posse anterior foi julgada improcedente, motivo pelo qual ingressou com a presente ação reivindicatória. Narra a impossibilidade de pretensão aquisitiva dos réus em razão das suspensões judiciais envolvendo o loteamento Parque Rodrigo Barreto. Por fim, pugna pela procedência da demanda para que a parte requerida seja condenada a restituir o imóvel e a indenizar a autora no valor de 0,5% sobre o valor do bem, além da quantia referente ao pagamento de IPTU, tributos e despesas de consumo incidentes sobre a área. Juntou os documentos de fls.21/75. Citados, os requeridos apresentaram defesa (fls.85/100), alegando, em síntese, que possuem a posse mansa e pacífica da área desde o final do ano de 2012, tanto que a ação anterior de reintegração de posse ajuizada pela autora foi improcedente; que residem no local há 11 anos; que houve a regularização do cadastro dos requeridos junto à prefeitura. Em reconvenção, alegam a ocorrência da prescrição aquisitiva, dada a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

domini; e que, subsidiariamente, devem ser indenizados pelas benfeitorias realizadas. Pugnaram pela concessão da gratuidade da justiça e pela improcedência da demanda.”

Passo à análise do mérito recursal.

A Ação Reivindicatória, busca proteger o direito assegurado no art. 1.228 do Código Civil, sendo o instrumento jurídico utilizado pelo proprietário de um bem para recuperá-lo de quem o detenha indevidamente. Para que esta seja bem-sucedida, deve o requerente identificar o bem de forma clara e precisa, bem como comprovar ser o titular dominial, além da injustiça da posse de outrem.

Na hipótese concreta não se pode acolher o pleito reivindicatório justamente porque **os Réus não detém o bem de forma indevida**, pelo contrário, comprovaram a posse mansa e pacífica do imóvel desde o ano de 2012, por meio da celebração de “*contrato de compromisso de compra e venda de imóvel residencial*” com terceiro (e-fls. 110/114).

Comprovaram também os Réus que desde 2012 as contas de consumo estão sob sua titularidade (e-fls. 115/160), e que estão cadastrados como possuidores junto à Prefeitura do Municipal de Arujá, arcando com o IPTU do imóvel há muitos anos (e-fls. 162/191).

Ademais, o lote em questão foi objeto de ação civil pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, bem como de ação expropriatória nº 0005150-36.2014.8.26.0045. A própria Autora confessou ter ajuizado ação de reintegração de posse nº 0003779-08.2012.8.26.0045, que foi julgada improcedente no ano de 2020, sob os seguintes e relevantes fundamentos, que adoto:

“Vê-se que a parte

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

autora não logrou êxito em comprovar que seria a legítima possuidora do imóvel, elemento imprescindível para o acolhimento do pleito inicial, não cumprindo o ônus que lhe incumbia nos termos do artigo 373, inciso I do CPC. A prova oral produzida e os documentos anexados aos autos não comprovam que a autora detinha a posse sobre o imóvel, que vem sendo ocupado pelos réus. O documento de fl. 59/60 indica que a parte autora concordou que terceiro, de nome Maria Aparecida Demetrio, compromissária compradora do imóvel, realizasse a ligação de água e luz no imóvel, em novembro de 1992. Os informantes ouvidos apontaram que o imóvel veio a ser ocupado em 2007 ou 2008 e vê-se que apenas em 2012 ajuizaram a presente ação, ficando quatro ou cinco anos inertes em buscar a saída dos réus do local. Ainda, como informado pelos próprios informantes, estes apenas falaram com ocupantes do local quando já havia construção aos fundos do terreno, o que é mais um indicativo de que, em verdade, o bem estava em estado de abandono. A foto de fl. 26 mostra que no local há comércio e que a construção não aparenta ser recente. Muito embora não tenham os réus juntados documento relevantes ou mesmo produzido prova oral, o depoimento dos informantes da autora basta para favorecê-los, corroborando a sua assertiva defensiva Ressalte-se que a mera fiscalização do lote da forma como feita, não implicou interrupção da ocupação e tampouco obsteu o exercício da posse pelos réus, que continuaram ocupando o lote por longo período, lá erigindo construção para residência e comércio. E, não se pode olvidar que mesmo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

quando iniciada a posse como mera detenção tolerada, com o passar dos longos anos, referida posse se fortalece podendo inclusive se transmutar em posse com ânimo de dono por ausência de controle ou fiscalização, como no caso dos autos”.

Assim, havendo prova de que os Réus estão na posse justa, mansa e pacífica do imóvel desde 2012, não pode ser acolhido o pleito reivindicatório. Ficam, portanto, prejudicados os demais pedidos relacionados a taxa de fruição e outras despesas.

No entanto, a r. sentença merece reparo no tocante ao pedido de usucapião apresentado em reconvenção, que deve ser extinto sem resolução de mérito.

Isso porque, como cediço, a usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, de conformidade com a Súmula 237 do STF, implicando em óbice à pretensão reivindicatória. No entanto, a presunção relativa da presença dos requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião não implica em seu reconhecimento nesta oportunidade, diante da necessidade de apreciação do preenchimento dos requisitos essenciais à usucapião **no bojo da ação proposta para esta finalidade.**

Nesse sentido é o posicionamento do C. STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSIBILIDADE. RESSALVA DOTRIBUNAL DE ORIGEM DE QUE O ACOLHIMENTO DA TESE DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO IMPORTA

NAAQUISIÇÃO DO DOMÍNIO. AÇÃO PRÓPRIA. NECESSIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. 1. "A contradição que dá ensejo aos embargos de declaração é a que se estabelece no âmbito interno do julgado embargado, ou seja, a contradição do julgado consigo mesmo, como quando, por exemplo, o dispositivo não decorre logicamente da fundamentação, e não a eventual contrariedade do acórdão com um parâmetro externo (um preceito normativo, um precedente jurisprudencial, uma prova etc)". (AgRg no REsp 987.769/DF, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 06/12/2011, DJe 13/12/2011) 2. Na espécie, o Tribunal de origem ressaltou que a alegação de usucapião pode ser utilizada como matéria de defesa na ação reivindicatória; todavia, o pleno reconhecimento da satisfação de todos os requisitos exigidos para o usucapião é matéria reservada para a ação própria. Assim, acolhida a alegação de usucapião como matéria de defesa em ação reivindicatória, os réus não dispõem de título para a transcrição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. 3. Dessa sorte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, de que "o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a conseqüente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade" (REsp 652.449/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

15/12/2009, DJe23/03/2010).4. Inocorrência de contradição no acórdão recorrido. Violação do disposto no art. 535 do CPC não verificada.5. Agravo regimental não provido.” (STJ Quarta Turma AgRg no REsp 1270530/MG rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO j.21.03.2013 DJe 05.04.2013).

Dessa forma, o reconhecimento da usucapião, na hipótese, deve se dar por meio de ação própria, no qual serão citados os confrontantes, a Fazenda Pública, bem como obedecidas todas as especificidades previstas em lei para a análise de tanto.

Respeitadas as particularidades do caso em tela, observo que o loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto, em Arujá/SP, é objeto de dezenas, quiçá centenas de ações judiciais assemelhadas, relacionadas a grave questão de ordem de planejamento urbanístico, que resultaram em decisórios muito semelhantes ao presente. Confira-se:

“Ação reivindicatória. Exceção de usucapião exercitada em sede de defesa. Pedido julgado improcedente. Recurso da autora. Preliminares. Cerceamento de defesa. Alegação de óbice à oitiva de testemunhas. Descabimento. Prova emprestada que bem realçou os fatos havidos. Negativa de prestação jurisdicional. Inocorrência. Sentença suficientemente fundamentada. Litisconsórcio passivo necessário. Matéria preclusa. Litisconsórcio inexistente. Mérito. Afirmação de inexistir posse longa, mansa e ininterrupta deduzida pelos réus. Incoerência. Ação de reintegração na posse entre as partes em que se demonstrou o antigo contato direto dos réus com a coisa. Animus domini presente. Exceção de usucapião bem

acolhida. Precedentes. Impossibilidade de prestígio da pretensão reivindicatória, prejudicados os demais pleitos formulados. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1000464-71.2020.8.26.0045; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado em 04/08/2022)

“Apelação Cível. **Ação reivindicatória.** Improcedência do pedido. Inconformismo por parte da autora. Não acolhimento. **Ação de reintegração de posse, ajuizada anteriormente pela autora, cujo pedido foi julgado improcedente** – circunstância que não afasta seu direito de reivindicar a posse do bem com fundamento na propriedade. **Alegação de usucapião como matéria de defesa – ação de reintegração de posse julgada improcedente que não produz o efeito de cessar a pacificidade da posse exercida pelos réus** – indisponibilidade dos bens por força de decisão proferida em ação civil pública que se volta apenas contra a autora, para que não se desfaça voluntariamente de seu patrimônio, sendo inoponível a quem pretende adquirir bem de sua propriedade por intermédio da usucapião – conjunto probatório que convence da presença de posse com animus domini por tempo suficiente à configuração de qualquer das modalidades de usucapião, pois quando do ajuizamento da demanda, estavam os réus na posse do imóvel há mais de 25 anos – **posse dos réus que não é injusta, já que fundada na aquisição da propriedade mediante**

usucapião – improcedência do pedido mantida. Multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC – afastamento – intuito exclusivamente infringente, por si só, não configura caráter protelatório – autora que se utilizou de recurso previsto na legislação, não fugindo dos lindes do razoável. Sentença reformada para afastar a condenação da autora ao pagamento da multa. Recurso de apelação parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001943-36.2019.8.26.0045; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado em 09/03/2022)

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA C.C. PERDAS E DANOS. **Alegação de que os réus invadiram o imóvel da autora em meados de 2010. Ação de reintegração de posse pretérita, movida pela autora, julgada improcedente.** Alegada a posse injusta, clandestina e de má-fé dos réus, tudo a motivar propositura desta ação. Sentença de procedência, para atribuir à autora a posse do imóvel, determinando a desocupação em 15 dias, sob pena de mandado coercitivo, além de condenar os réus no pagamento de indenização correspondente a 0,5% do valor do bem por mês, desde a invasão até a efetiva desocupação, além de todas as despesas incidentes sobre o imóvel no período e inadimplidas. **Apelam os réus, alegando que a autora pleiteia um terreno sobre o qual jamais teve posse ou domínio; comprovaram que estão no imóvel desde 2004 e começaram a construir em 2006, ensejando o reconhecimento da usucapião; não houve**

comprovação da posse injusta; a autora abandonou o imóvel, somente reivindicando-o após realizarem benfeitorias; descabimento da condenação em indenização por uso e fruição do bem, bem como no pagamento de tributos e demais contas de consumo; deveriam ter ao menos o direito de preferência na aquisição do bem; necessidade de modificação da sucumbência. Pugnam pela antecipação da tutela recursal e pela concessão do efeito suspensivo. Cabimento em parte. Reivindicatória. Presunção relativa, não elidida, de que os réus estariam na posse do imóvel pelo menos desde 2007. Informado, na sentença de reintegração de posse, que os ocupantes estariam no imóvel desde 2004. Propositura da reivindicatória somente em agosto/2019. **Possibilidade de arguição da usucapião como matéria de defesa, implicando em óbice à pretensão reivindicatória (Súmula 237, STF).** **Necessidade, todavia, da propositura de nova demanda a viabilizar a aferição do preenchimento dos requisitos essenciais ao reconhecimento da usucapião.** Nem se diga que a ação de reintegração de posse teria interrompido o prazo para prescrição aquisitiva dos réus, eis que a pretensão de reintegração na posse do imóvel não logrou êxito, não se prestando a tal finalidade, como já reconhecido pelo STJ. Improcedência da reivindicatória, que se impõe. Sucumbência. Modificação do julgado. Inversão da sucumbência. Responsabilidade da autora pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da causa atualizado. Recurso parcialmente provido, para reconhecer a improcedência da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

*ação reivindicatória.” (TJSP; Apelação Cível
1002594-68.2019.8.26.0045; Relator (a): James Siano;
Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado em
11/02/2022)*

Assim, deve ser parcialmente reformada a r. sentença, tão somente para extinguir o pedido reconvenicional de usucapião, sem resolução de mérito, consoante art. 485, IV, do CPC, remetendo-se os Réus/Reconvintes às vias próprias.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, para **REFORMAR PARCIALMENTE A R. SENTENÇA**, nos termos da fundamentação, tão somente para extinguir o pedido reconvenicional de usucapião, sem resolução de mérito, consoante art. 485, IV, do CPC. No mais, fica mantida a r. sentença como lançada.

CORRÊA PATIÑO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Relatora