



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0009320-63.2013.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes EUNICE RODRIGUES DE CAMPOS (ESPÓLIO) e AFONSINA RODRIGUES DE CAMPOS (INVENTARIANTE), são apelados PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, HELIO RAIMUNDO (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCIA REGINA BENETTI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Converteram o julgamento em diligência. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0009320-63.2013.8.26.0602

Comarca de Sorocaba

Apelantes: Afonsina Rodrigues de Campos e outros

Apelada: Prefeitura Municipal de Sorocaba

Voto nº 42.320

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -
Sentença de improcedência - Inconformismo da
autora - Necessária produção de nova prova
pericial que indique a área pública,
fundamentando sua conclusão, e afaste a
divergência nos laudos anteriores - Conversão
do julgamento em diligência.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 562/565, acrescento que esta julgou improcedente a ação de usucapião ordinária, condenando a parte autora ao pagamento de despesas do processo e honorários da parte contrária, fixados em dois mil reais, devidamente corrigidos, por apreciação judicial equitativa, respeitados os critérios estabelecidos no artigo 85, § 2º, do CPC, em especial a natureza, a importância da causa, a realidade social da comarca e o trabalho realizado.

Inconformados apelam os autores (fls. 570/601), preliminarmente, pugnando pela tutela antecipada, diante da verossimilhança das alegações de exercício da posse mansa e pacífica do imóvel por mais de 30 anos, não se tratando de área pública e risco de dano irreparável ou de difícil reparação. No mérito, alega satisfazer os requisitos da usucapião ordinária previstos no artigo 1.242, do CC, não havendo dúvida sobre sua posse desde 1971, quando adquiriu o terreno. Impugna o laudo

por não ser preciso e nem claro acerca da invasão da área verde, além de não apresentar as medidas do imóvel usucapiendo, nem a largura do corpo d'água que passa atrás do imóvel usucapiendo, sendo que a prova pericial realizada nos autos nº 0023973-95.1998.8.26.0602 é praticamente a mesma produzida no laudo divergente, não havendo qualquer justificativa para que casas geminadas terem sentenças diferentes sobre a área pertencer à Municipalidade. Ainda, chama atenção para o fato de que a sentença proferida nos autos do processo nº 0023973-95.1998.8.26.0602 reconheceu a usucapião dos imóveis nº 331 e nº 325, como consta na matrícula, sendo que a Prefeitura Municipal de Sorocaba não apelou desta sentença, tendo ela transitado em julgado, reconhecendo que a área não lhe pertence e é passível de usucapião. Destaca que os fatos remontam aos anos de 1970, ou seja, data que a lei regulatória era a Lei 6.766/1979, que previa a distância de corpos de água de 15 metros, não se podendo aplicar o Código Florestal para áreas urbanas, devendo ser reconhecida a boa-fé, o direito adquirido e irretroatividade da norma. Subsidiariamente, caso não se reconheça seu direito, requer a indenização pelas benfeitorias realizadas de boa-fé, inclusive o direito de retenção. Por fim, requer o arbitramento da verba honorária de acordo com os parâmetros previstos no artigo 85, do CPC e tendo como parâmetro a Tabela da OAB.

Recurso regularmente processado, com

oferecimento de contrarrazões (fls. 609/611 e 613/616).

2. Trata-se de ação de usucapião ordinária ajuizada por Eunice Rodrigues de Campos de metade de um terreno urbano e sua benfeitoria, situado à Rua General Argolo, nº 325, Vila Haro, Sorocaba, registrado na matrícula nº 142.494, com área de 100,67m².

Alega que seu falecido companheiro, Roque Pereira Ramos, comprou de Antônio Gasques Martines, em 1971, um terreno de 11x21 metros, lote 02, quadra 23, onde construiu duas casas as de números 331 e 325, sendo que nesta a requerente estabeleceu sua moradia habitual há mais de 30 anos, de forma mansa, pacífica e sem oposição.

Informa que o imóvel está registrado em nome de Hélio Raimundo e Márcia Regina Benetti, sendo estes confinantes proprietários da casa nº 331.

Deu à causa o valor de R\$ 50.000,00, tendo ajuizado a ação em 22/02/2013.

O Município se opôs ao pedido (fls. 65/67) alegando tratar-se de área pública, não sendo passível de usucapião.

Os proprietários Hélio e Márcia apresentaram contestação (fls. 74/77) alegando ausência de condição da ação por falta de interesse de agir, porque o imóvel

fora usucapido pelos requeridos, nos termos da sentença proferida nos autos do processo nº 982/98, com trânsito em julgado em 30/09/2010, pois comprovaram o direito aquisitivo sobre toda a área, inclusive a descrita na inicial, sendo inadequada a via eleita pela autora para discutir a validade do título ou desconstituir seus efeitos. No mérito, impugna as alegações de posse contínua no imóvel por 30 anos da autora, dado o reconhecimento do seu direito e declaração de domínio sobre todo o terreno.

Houve notícia de falecimento da autora (fl. 175), com posterior habilitação dos herdeiros.

Juntada do laudo pericial (fls. 189/222) informando que a implantação espacial da área usucapienda revelou que esta se projeta sobre a área de jardim do loteamento Vila Haro, que estaria outorgada à Prefeitura Municipal de Sorocaba. Nova manifestação pericial às fls. 227/229.

Para julgar improcedente a demanda, entendeu o juízo *a quo* que: *“Ocorre que os fatos declinados na petição inicial não foram satisfatoriamente confrontados pela documentação acostada aos autos quanto ao fato de se tratar de bem imóvel passível da usucapião. Por expressa disposição de mandamento constitucional, os bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião (Constituição Federal de 1988, art. 183, § 3º). A imprescritibilidade dos bens públicos decorre como consequência lógica da sua inalienabilidade originária. É*

justamente o caso dos autos. Conclui o perito judicial: "(...) Sempre adstritos ao âmbito técnico da engenharia e às limitações próprias desta prova de caráter técnico/constatativo, temos que a edificação identificada pelo nº 325 da Rua General Argolo não apresenta qualquer vínculo material que sugira uma ocupação conjunta com a edificação nº 331 da mesma rua, pertencente ao contestante Hélio Raimundo. "A análise da implantação espacial da área usucapienda, por seu turno, revelou que ela se projeta sobre a "área de jardim" do loteamento da Vila Haro, que eventualmente estaria outorgada à Prefeitura Municipal de Sorocaba." (fls. 210, destaquei) A prova pericial deve prevalecer à fiel orientação do juízo. Foi elaborada por profissional competente, de confiança da autoridade judicial e equidistante das partes. Os seguros elementos fornecidos à conformação do convencimento judicial são acolhidos. É o que deve sobressair, sem mais haver." (fls. 564/565).

Da análise dos autos, contudo, conclui-se que a causa não está madura para julgamento, devendo ser convertido em diligência para a realização de nova perícia.

O imóvel de matrícula nº 142.494, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba está assim descrito: "O terreno com frente para a Rua General Argolo, de distância de 11 metros; do lado direito, olhando da rua, divide com propriedade de Abimael Bueno (casa nº 337) na distância de 18,80 metros; do lado

esquerdo, divide com propriedade de Francisca de Moraes Ferreira (casa nº 321) na distância de 18,80 metros; e nos fundos, divide com propriedade de Francisco de Moraes Ferreira, na distância de 11 metros, fechando o perímetro.” (fl. 09).

No R.1, de 22/04/2010, de acordo com mandado de registro expedido em 15/03/2010, pelo Juízo de direito da 6ª Vara Cível de Sorocaba, extraído dos autos da ação de usucapião, processo nº 982/98, pela sentença datada de 03/09/2009, foi declarado o domínio de imóvel da matrícula à Hélio Raimundo e Márcia Regina Benetti.

Posteriormente, houve averbação AV.2, de 27/09/2012, para constar que o objeto da matrícula possui área de 206,80m² e nele existem duas casas geminadas sob os números 325 e 331 da Rua General Argolo, conforme comprova o mandado de registro de usucapião objeto do R.1.

Primeiro, o objeto da presente ação é a casa de nº 325, constante na Av.02.

Importante notar que a ação de usucapião extraordinária (fls. 94/96), ajuizada por Hélio Raimundo e sua esposa, pretendia a decretação judicial de prescrição aquisitiva sobre o imóvel consistente no nº 331 da Rua General Argolo.

A ação foi julgada procedente, nos seguintes termos: *“declarar o direito de propriedade e o domínio plenos de Hélio Raimundo e sua mulher sobre o imóvel descrito a fl.*

20, nos termos do artigo 1.238 do CC, devendo a sentença lhes servir de título hábil para a matrícula no Registro de Imóveis competente. Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado, que será acompanhado de cópia da planta de levantamento planimétrico de fl. 25 e do memorial descritivo de fl.20.”

No entanto, não se sabe o que constou no mandado, qual era o teor da planta de levantamento planimétrico de fl. 25 e do memorial descritivo de fl. 20, que possibilitaram a abertura de matrícula do lote inteiro, extrapolando o pedido dos autores ao incluir a casa de nº 325, objeto desta ação.

Apesar do equívoco não ter sido observado pelo juízo ou pelo Cartório de Registro de Imóveis, não passou despercebido na ação de imissão na posse da casa de nº 325 (objeto desta ação), ajuizada por Hélio Raimundo e esposa em face de Eunice Rodrigues Campos (ora autora), sob alegação de serem proprietários do imóvel localizado à Rua General Argolo, decorrente da ação de usucapião.

Reconhecendo o fato de nunca terem exercido a posse da casa de número 325, as testemunhas terem sido categóricas em afirmar que a requerida reside no imóvel há mais de 30 anos, a ação foi julgada improcedente, consignando-se que a requerida deveria buscar a regularização com relação à propriedade.

Interposto o recurso pelos autores, não só

foi mantida a improcedência do pedido de imissão na posse, como foram condenados ao pagamento de multa por litigância de má-fé, diante da tentativa de conseguirem objetivo ilegal, ao tentarem se imitir na posse de imóvel de qual nunca foram possuidores (fls. 122/125).

No entanto, analisando as diversas cópias daquela ação de usucapião, observou-se não só o erro acima mencionado como uma grande divergência nos laudos periciais realizados nas casas que não são apenas vizinhas, como também geminadas.

No laudo pericial realizado nos autos da ação de usucapião que deu origem à matrícula, o perito aponta uma divergência na forma como foi realizada a mediação, tendo o ilustre técnico da municipalidade medido da frente do imóvel para o fundo, mas aquele considera ser necessário fazer um levantamento topográfico do local, e medir a partir do córrego, quando chegaria ao mesmo resultado da perícia, indicando a possibilidade de ter havido sobra quando da implantação do loteamento e a mudança de traçado do córrego (fl. 299).

Ao juntar aquele laudo técnico a Municipalidade reconheceu a alteração do traçado do córrego, que distava 22 metros e hoje encontra-se a 31 metros do alinhamento da Rua General Argolo, alegando que tal alteração revela a ocorrência de aluvião, fenômeno natural que deve ser acrescido

aos donos dos terrenos marginais, conforme artigo 1.250, do CC, gerando acréscimo em sua área (fls. 453/454).

No entanto, nada disso foi alegado naquela ação de usucapião da casa nº 331, julgada procedente, sem que a Prefeitura tivesse apresentado recurso, conformando-se, portanto, com a situação.

Na contestação da presente ação, o Município de Sorocaba se opôs ao pedido alegando que a área é pública (fls. 65/73), juntando a transcrição de uma escritura lavrada no 2º Tabelionato, de 31/07/1957, na qual Antônia Peres transmitiu à Prefeitura uma área de terreno de 39.846m², constituída pelas ruas de nº 01 a 10 da Vila Haro e mais uma praça da mesma Vila, no bairro da Árvore Grande, estrada Caputera, inclusive a área de continuação da Rua Pedro José Senger.

No entanto, além deste documento e uma planta com recorte de parte da área das casas 325 e 331 da matrícula 142.494, indicando supostamente a área pública, nada mais trouxe aos autos que pudesse indicar que a área doada acima mencionada corresponde à indicada na planta.

Nomeado perito judicial, assim se manifestou: *“Embora não haja menção específica às áreas de jardim na descrição acima (referindo-se à doação de área de 39.846 m²), remetendo-nos à planta do loteamento da Vila Haro conclui-se que a faixa descrita como área de jardim, com 2.628m², localizada entre*

os lotes da quadra 23 e o leito do córrego da Água Podre é integrante da Área Sistema de Recreio do referido loteamento.” (fl. 207).

No entanto, o perito não fundamenta como chegou a tal conclusão. Além disso, trouxe uma questão nova, referente a área de jardim, que jamais foi alegada pela Municipalidade.

Apenas apontou a região, na planta e na imagem do imóvel usucapiendo, cuja área estaria restrita à parte do quintal do imóvel da autora, conforme fl. 209. Concluindo ainda: “A análise da implantação espacial da área usucapienda, por seu turno, revelou que ela se projeta sobre a “área de jardim” do loteamento da Vila Haro, que eventualmente estaria outorgada à Prefeitura Municipal de Sorocaba.” (fl. 210 – sem destaque no original).

Nos esclarecimentos, o perito reconhece a impossibilidade de dar quantificação precisa à invasão da área pública porque pende da apresentação, pela Prefeitura, das diretrizes técnicas (angulações e retas) que marcam os limites da área de jardim, pois, sem tais informações não pode estabelecer as limitações exatas entre os imóveis, especialmente à porção do imóvel usucapiendo que incide sobre as áreas particulares (fl. 228).

Ora, tal reconhecimento apenas reforça a superficialidade com que o laudo foi realizado, sem embasamento técnico e preciso, ao constatar que há invasão na área pública, mas

sem indicar ao certo em que medida, não se mostrando hábil para solucionar a lide, inclusive diante da possibilidade de reconhecimento de usucapião parcial, com decote da eventual área pública invadida.

Note-se que referida conclusão é contrária àquela produzida na ação de usucapião promovida por Hélio, cuja vistoria ocorreu em 02/02/2007 (fls. 90/93): *“Com a realização do levantamento planimétrico, verifico que a área non edificandi de 10 metros do eixo do córrego não atinge o imóvel usucapiendo e também não invade a área de propriedade da Prefeitura Municipal de Sorocaba.”*

Assim, diante das divergências, converto o presente julgamento em diligência, com determinação para retorno dos autos à origem, para nomeação de novo perito visando à realização de todos os trabalhos e levantamentos técnicos necessários para que possa concluir, de forma assertiva, sobre a localização da área doada à Prefeitura e a área de jardim do loteamento e eventual invasão da autora, bem como os limites da restrição administrativa da área *non edificandi* referente ao córrego ao fundo do lote.

Na eventualidade de se reconhecer a invasão da autora sobre área pública, determina-se a menção expressa do perito judicial da possibilidade da usucapião parcial ou total, com decote da área pública, ou somente sujeita a restrições

ambientais.

Determina-se, ainda, a juntada de cópia do mandado expedido ao Cartório de Registro de Imóveis, planta do levantamento planimétrico de fl. 25, memorial descritivo de fl. 20 da ação de usucapião, processo 982/98, da 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, proferida pelo juiz Ivan Alberto de Albuquerque Doretto, em 03/09/2003, para confronto e averiguação de eventuais divergências nas respectivas conclusões, com aquelas apostas nestes autos.

Completada a prova pericial, juntadas as cópias e ouvidas as partes, com maior diligência e celeridade possíveis, após a concessão do prazo comum de 15 dias para manifestação das partes, deverão retornar os autos a esta Corte para a conclusão do julgamento.

3. Ante o exposto, meu voto converte o julgamento em diligência.

Galdino Toledo Júnior
Relator