



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346931

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1131398-25.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANDERSON FRANÇA DE OLIVEIRA e MARIANA CÂNDIDO FERREIRA, são apelados COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP (JUSTIÇA GRATUITA), DJALMA DA SILVA, EVENTUAIS RÉUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS, MARCIA DA SILVA E SILVA, FRANCISCO CHAGAS FILHO, TICIANE DA SILVA MARQUES e MARIA DO DESTERRO QUEIROZ MENDES.

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 8 de abril de 2025

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº: 1131398-25.2015.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível (2ª Vara de Registros Públicos)

Apelantes: Anderson França de Oliveira e Outra

Apelada: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB

VOTO Nº 6873

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. NÃO ACOLHIMENTO. BEM PÚBLICO INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO.

I. CASO EM EXAME: Recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial, condenando os autores, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa. Os apelantes defendem o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da aquisição originária da propriedade pelo decurso do tempo, alegando que os autores iniciais já residiam no imóvel em 2014, utilizando-se da posse antiga do anterior proprietário, que, por sua vez, adquiriu o imóvel da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB -, pagando o preço integral correspondente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em determinar se os requisitos exigidos para a procedência da ação de usucapião foram devidamente preenchidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR: A improcedência do pedido decorre da natureza pública do bem, que é insuscetível de usucapião, conforme vedação constitucional (CF/88, art. 183, § 3º) e jurisprudência consolidada. A propriedade do imóvel permanece registrada em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB -, havendo débitos pendentes, conforme o demonstrado pela planilha de cálculo acostada aos autos.

IV. DISPOSITIVO: Negaram provimento ao recurso, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pelos apelantes, que passarão a corresponder ao importe de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do cpc/15, bem como da tese definida no Tema Repetitivo 1.059/STJ, ressalvando-se a suspensão de exigibilidade da verba por força da gratuidade de justiça concedida.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 774/778) interposto por **Anderson França de Oliveira e Mariana Cândido Ferreira** contra a r. sentença



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proferida às fls. 767/771, que, nos autos da ação de usucapião ajuizada em face da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB** -, julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial, condenando os autores, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade concedida.

Inconformados, os apelantes relatam que os autores originais ingressaram na posse do bem usucapiendo em 2014, após adquiri-lo por meio de instrumento particular, e que seus antecessores haviam pago o preço integral pela propriedade do imóvel, em favor da apelada Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB). Afirmam que exercem posse sobre um imóvel que já não pertence à apelada, uma vez que esta confirmou documentalmente que já havia recebido todas as parcelas do financiamento feito para o primeiro comprador do imóvel em litígio, adquirido em 1994.

Apontam que a apelada anexou comprovante de débito apenas de multas por atrasos de algumas parcelas, cujos valores são irrisórios e já estão prescritos há mais de uma década. Além disso, explicam que comprovaram posse antiga, utilizando a posse dos antecessores que datam desde 1994, sem que a apelada tenha ajuizado qualquer ação possessória para reaver o imóvel.

Denotam que os autores iniciais já residiam no imóvel em 2014, utilizando-se da posse antiga do anterior proprietário que adquiriu e pagou pelo imóvel à apelada, somando-se uma posse datada de 1994, sem que a apelada tenha ajuizado qualquer ação possessória. Assim, os apelantes explicam que há um grave erro na fundamentação da sentença, razão pela qual postulam sua reforma e o reconhecimento do direito aquisitivo da propriedade.

Recurso regularmente processado, isento do preparo recursal (fl. 661), respondido (fls. 782/788) e com oposição expressa ao julgamento virtual (fl. 792).

É, em síntese, o relatório.

Cuida-se de recurso interposto em ação de usucapião,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

insurgindo-se os apelantes contra a r. sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial. Defende-se, em suma, o preenchimento dos requisitos estabelecidos nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil.

Como é cediço, a ação de usucapião extraordinária possibilita o reconhecimento do direito ao domínio em favor da pessoa que, pacificamente, possua como seu bem imóvel por 15 (quinze) anos ininterruptos, sendo tal período reduzido a 10 (dez) anos se o possuidor houver nele estabelecido a sua moradia habitual, realizado obras ou serviços de caráter produtivo (art. 1.238, “caput” e parágrafo único, do CC/02)

São requisitos imprescindíveis ao reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade, portanto, a posse qualificada sobre coisa suscetível de usucapião (“posse *ad usucapionem*”) e o decurso do tempo, este último variável conforme a espécie de aquisição discutida.

Na hipótese dos autos, tem-se que a improcedência da pretensão deduzida decorre da qualidade de bem público conferida ao objeto da ação, não sendo possível acolher o pedido de reforma por expressa vedação constitucional (CF/88, art. 183, § 3º). Ainda que se alegue que a apelada “confessou tacitamente que recebeu todos os valores pactuados com o primeiro comprador”, e que “os apelantes comprovaram posse antiga, com utilização da posse dos antecessores que datam desde 1994, isso sem que a apelada tenha ajuizado até hoje qualquer ação possessória para reaver o imóvel em testilha”, não há como se afastar a imprescritibilidade ínsita ao bem, especialmente porquanto inexistente confissão da sociedade de economia mista quanto à alegada quitação dos débitos que recaiam sobre o imóvel. Ao revés, a propriedade do imóvel permanece registrada em nome da apelada, havendo débitos pendentes, conforme demonstrado pela planilha de cálculo acostada às fls. 733/ 751.

É dizer: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (Súmula 340/STF). Além disso, “os atos de mera permissão ou tolerância, como esclarece *Tito Fulgêncio*, *em si seriam suscetíveis de constituir uma apreensão de posse, mas não engendram nenhum direito de posse, não produzem seus naturais efeitos, porque não se*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fundam em obrigação preexistente, (...)". Nesses termos, o artigo 1.208 do Código Civil estabelece que: "Art. 1208.- Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade." (STF, Plenário. ACO 685, rel. min. Ellen Gracie, jul. em 11/12/2014, DJe de 29 de 12/02/2015).

Neste sentido, também, a jurisprudência desta C. 3ª Câmara:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Improcedência do pleito. Pretensão de aquisição de propriedade de bem público. Não acolhimento do apelo. Bem público insuscetível de usucapião. Arguições sobre tolerância do uso e área devoluta que não foram deduzidas na origem. Inovação recursal que deve ser repelida. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 0183487-23.2007.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Ausência de nulidade. Pretensão dos autores de adquirir a propriedade de bem imóvel público. Descabimento. Bem público de uso comum insuscetível de usucapião. Constituição Federal que estabeleceu a função social da propriedade e o interesse social na preservação do patrimônio público, expressamente excluindo a possibilidade de aquisição pela usucapião. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1033398-48.2019.8.26.0100; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024)

USUCAPIÃO. BEM PÚBLICO. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Pretensão de aquisição, por usucapião, de imóvel público. Impossibilidade (art. 102, CC; e arts. 183, §3º, e 191, § único, CF). Doação que não desnatura a natureza pública do imóvel, antes de sua ultimação. Possibilidade de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

discussão, em demanda própria, do cumprimento do contrato de doação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001967-39.2022.8.26.0472; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Ferreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/06/2024; Data de Registro: 15/06/2024)

Em suma, evitando-se repetições desnecessárias, fica a respeitável sentença ratificada pelos seus próprios e bem lançados fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Neste sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Ademais, incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pelos apelantes, que passarão a corresponder ao importe de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, bem como da tese definida no Tema Repetitivo 1.059/STJ, ressalvando-se a suspensão de exigibilidade da verba por força da gratuidade de justiça concedida.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator