



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 0022838-11.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NATALINO DOS SANTOS (ESPÓLIO) e EUGÊNIA GODINHO BUCHA DOS SANTOS (INVENTARIANTE), são apelados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, EDINHO JOSÉ JARDIM e ALAÍDE DAMACENO JARDIM.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Compareceu ao julgamento o advogado Bruno Godinho OAB/SP 353.493", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 93829

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022838-11.2012.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: PATRÍCIA MARTINS CONCEIÇÃO

APELANTES: NATALINO DOS SANTOS E EUGÊNIA GODINHO BUCHA DOS SANTOS

APELADOS: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, EDINHO JOSÉ JARDIM E ALAÍDE DAMACENO JARDIM

Usucapião extraordinária prevista no art. 1238 do CC. Posse animus domini incontroversa e com idade superior a trinta anos. Possuidores que agiram com publicidade e resistiram as tentativas de desalojamento, seja pelos ataques dos vizinhos que cobiçam o terreno (e que contestaram alegando ser bem público) e intervenções da Prefeitura Municipal de São Paulo, que não conseguiu provar que o imóvel seria bem público destinado a via pública ou espécie de entorno e que seria resíduo de área doada sem escrituração. Confirmado, contudo, que um engenheiro concursado da Municipalidade, antigo proprietário da área contígua, vendeu o imóvel para os vizinhos ambiciosos e que contestaram, constituindo a partir daí uma aliança para elaboração da de imprescritibilidade acolhida em Primeiro Grau. Todavia, o perito judicial foi categórico em excluir o imóvel de integração em área pública, uma peça probatória de indiscutível superioridade técnica ao parecer (acolhido pela sentença) subscrito justamente pelo engenheiro suspeito de trabalhar no processo, por ter vendido a área vizinha para os contestantes. Provimento para declarar adquirida a propriedade pela usucapião (art. 1241 do CC).

Vistos.

Usucapião extraordinária de imóvel urbano com sentença de rejeição por envolver bem público (fls. 1507-1511) sendo que a apelação dos autores (Espólio de Natalino dos Santos e Eugênia Godinho Bucha dos Santos) foi



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

distribuído para a Quarta Câmara de Direito Privado por conta da prevenção instituída no art. 105 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pelo julgamento, em 14-6-2013, do AgInt. 2065385-55-2023.8.26.0000, produzindo acórdão com a seguinte ementa (fls. 1466):

Usucapião. Alegação da Municipalidade de que um parecer divergente acusaria invasão de área pública, pelo que caberia julgamento pela Vara da Fazenda Pública. Inadmissibilidade. A questão é controvertida e complexa, não existindo segurança sobre a afirmada tentativa de subtração de área da Rua Três, do Parque Rio Pequeno. Autores que chegam a concordar com eventual exclusão. Necessidade de que o Juízo encarregado da lide e que produziu a prova decida a questão, não sendo caso de entender que há interesse público manifestou ou absoluta a justificar deslocamento de competência. Provimento.

O recurso indica que negar o reconhecimento da propriedade adquirida pela posse representa ofensa ao art. 5º, XXXVI, da CF e 63, § 4º, 223, 293, 505, 507 e 1000, do CPC, em virtude do trânsito em julgado da sentença de improcedência da ação que os contestantes Edinho José Jardim e outra promoveram contra o falecido Natalino e esposa (sentença de fls. 851-860) e das ações que tramitaram na Fazenda Pública. Depois o recurso ataca o proceder da Municipalidade de São Paulo que, após contestar e arguir suposta invasão de parte da via pública (26,87m²), apresenta uma segunda e diferente oposição para discutir que toda a área do imóvel integra a área pública de acesso, constituindo bem insuscetível de usucapião (fls. 1385) e citam os artigos 223 e 507 do CPC. O recurso também explora o fato de o laudo divergente que foi acolhido pela sentença ter sido elaborado por Valter Tadashi Tuyama que foi proprietário de área contigua vendida para os contestantes Edinho José Jardim e outra (matrícula 62024) e que, aproveitando de sua condição de servidor público municipal (engenheiro) atuou em cumplicidade com os contestantes e para o propósito de desalojar o de cujus que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

erigiu construções no local, sem sucesso, apesar das perseguições administrativas e judiciais infrutíferas. Os apelantes terminam afirmando que a posse é exercida por mais de trinta anos e não afeta a antiga Rua Três (hoje Luciano Laurana) e sua origem está na matrícula 2765, oriunda do loteamento Parque Rio Pequeno e com pedido de aplicação de litigância de má-fé aos contestantes (art. 80, I-VII, do CPC). Os contestantes quando em resposta ao recurso entendem que os documentos juntados pelos apelantes na fase recursal merecem exclusão ou ignorância e pedem a nulidade do laudo porque não intimados.

Necessário acrescentar terem os apelantes anexado cópia do Acórdão da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado, datado de 24 de março de 2025, subscrito pelo eminente Desembargador Martin Vargas, rejeitando recurso de Antonio Montemurro e Valter Tadashi Tuyama, o que significa a manutenção da sentença que julgou improcedente ação demolitório promovida contra o Espólio de Natalino dos Santos (fls. 1643). Não foi intimada a parte contrária para pronunciamento por envolver sentença emitida entre as partes, o que evidencia conhecimento.

É o relatório.

O que deveria subsidiar a sentença é a resposta do Perito (fls. 1197), no sentido de descrever o óbvio, isto é, o imóvel que o finado Natalino ocupava e que a viúva e herdeiros sucederam na posse, não envolve área pública, remanescente que é da matrícula 2765, do 18ª Cartório de Registro de Imóveis. O que sobressai nos autos é uma oposição disfarçada do confrontante (Edinho José



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Jardim) que, adquirindo área inexistente do assistente Valter, ingressou para impedir a usucapião visando obter, no futuro, o acerto da área ocupada como sobra de sua matrícula (62.024). Esse projeto ganhou uma etapa porque a sentença acolheu esse desiderato ao negar a usucapião admitindo que a Municipalidade, realmente, defende área pública, o que é irreal.

Os princípios de direito processual explorados pelos apelantes, embora expostos em linguagem técnica, não são relevantes, data vênica. Inexiste coisa julgada anterior reconhecendo usucapião em favor de Natalino (falecido) e sua esposa, porque a sentença declaratória de domínio, se tivesse sido expedida e passasse em julgado, impediria que outra fosse julgada de forma desfavorável. Os apelantes não possuem sentença de usucapião, tanto que estão perseguindo esse título e convém registrar que não há prejudicialidade pelo insucesso de ação possessória ou até reivindicatória (sentença de fls. 851 e Acórdão proferido na Ap. 1005419-92.2016.8.26.0011), como ocorreu com a demanda rejeitada do contestante Edinho, tendo em vista que litígio possessório não interfere com a questão petítoria da usucapião (art. 1241 caput do CC). A propósito deve ser transcrita a ementa do Acórdão da lavra do Desembargador MATHIAS COLTRO negando provimento ao recurso de Edinho e esposa:

Ementa: Imissão na Posse e Passagem Forçada - Alegação de que o terreno do réu está encravado na área pertencente aos autores e não permite o acesso a via marginal de importante rodovia estadual que passa pela Capital Prova pericial que demonstra que o imóvel do réu não interfere no imóvel dos autores Alegações falsas formuladas na inicial que visavam ao acréscimo de área pelos autores, em prejuízo dos réus, que perderiam sua residência Litigância de má-fé caracterizada - Adoção integral dos fundamentos deduzidos na sentença, com fundamento no permissivo do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal - Sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mantida Majoração da multa, nesta instância Necessidade Reiteração das falsas assertivas e arguição de preliminar manifestamente descabida Preliminar rejeitada e recurso desprovido, com observação.

É necessário lembrar que somente decisão que reconhece ou negue a exceção de usucapião incidentalmente manejada na reivindicatória poderá ter esse poder de asfixiar a jurisdição. Nada disso ocorreu anteriormente e as demandas que tramitaram na Fazenda Pública são, nesse ponto, iguais, nada influenciando sobre a amplitude ilimitada do conhecimento das questões que interessam a posse *animus domini* (art. 1196 do CC) e ao reconhecimento de bem insuscetível de usucapião (art. 183, § 3º, da CF e 102 do CC). A tese de coisa julgada e preclusão é rejeitada por absoluta falta de identidade que permitisse compreender que a sentença de improcedência desarticula sentença de usucapião anteriormente deferida.

Sobre a questão da resposta da Fazenda Pública Municipal é preciso analisar as faculdades (melhor seria prerrogativas) da Fazenda em Juízo do que propriamente a atuação individual no caso, porque essa última é digna de uma crítica que expõe a própria defesa exercida na suposta tentativa de proteger patrimônio municipal a quebra do princípio da impessoalidade prevista no art. 37, caput, da CF. E isso porque ficou demonstrado que o assistente que apresentou o laudo divergente para convencer a ilustre Magistrada, era proprietário da área vendida para o opositor (Edinho José Jardim, conforme consta do R. 7/62024, do 18º Cartório – fls. 240-241), o que somente por isso seria o bastante para impedir que funcionasse nos autos como auxiliar do juízo, ainda que contratado pela parte interessada. Porém é o que causa espanto é que esses dois sujeitos de direitos, interligados pelo mesmo objetivo de encontrar área que estaria sobrando na matrícula 62.024 (para que depois reverterse em prol do contestante e não para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alargar leito de rua, data vênua), conspiraram contra a função social do processo de pessoa humilde e que provou ocupar a coisa, como residência própria e trabalho, por mais de trinta anos. E para perseguição desse malicioso intento o engenheiro vendedor da área que não existe na matrícula, passou a defender, mediante teoria por ele própria concebida, de que o imóvel ocupado por Natalino representava um excedente não incorporado pela Municipalidade e objeto de doação antiga, sem registro nesse ponto. E foi a partir daí que se instalaram os incidentes infrutíferos de recuperação administrativa, sem sucesso porque a posse, pela sua força e resistência, terminou preponderando para exercer, na atualidade, papel regulamentador de plano diretor de desenvolvimento urbano, tendo em vista que a situação, consolidada pelo tempo de forma perpétua, não foi alterada e não consta como modificável em algum projeto honesto de aproveitamento dessa alegada sobra área doada.

No contexto das provas racionais que o julgador deve fazer uso para segurança jurídica não entra prova suspeita e parecer de engenheiro interessado na área objeto do litígio é elemento não confiável. O referido engenheiro municipal subscritor do laudo divergente apresentado pelos confrontantes que dele adquiriram a área, por ser íntimo das plantas e mapas existentes nos escaninhos da prefeitura, devido a sua subordinação laboral, propôs excluir a usucapião introduzindo na lide um fato fantasioso pinçado do nebuloso e frágil (para não dizer desidioso). Esse aproveitamento de arquivo sobre arruamento daquela região que cresceu e está condensada com ruas e avenidas pavimentadas, através de roteiros certos e definidos por quase cinquenta anos, adquiriu um status físico (realidade concreta) que contrasta contra a tese da impugnação, pois jamais se cogitou de aproveitamento público do trecho do terreno ocupado por Natalino, visando alargamento de ruas ou melhoria de acesso a eixos principais de fluxo de trânsito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A prova de que a área é pública não foi produzida e o que se tentou plantar para convencer o Juízo de que Natalino apoderou de área pública (sobra de área doada) não resiste a análise dos documentos inseridos e do conteúdo imparcial do laudo do perito, categórico em excluir o terreno que os autores tem a posse a condição de bem público. Foi tentada a sua inserção com bem dominical para atender os interesses do engenheiro municipal que serviu de assistente para os contestantes (confrontantes) que cobiçam a área dos autores por incentivo do próprio engenheiro que foi o vendedor e que certamente garantiu que iria despejar a família de Natalino.

Apesar de se ter certeza da exclusão da proposta municipal, é preciso avaliar a entidade pública como protagonista de um processo e, para esse fim, entende-se ser lícito que apresente uma complementação da primitiva defesa, desde que justificada por descobertas administrativas posteriores ou no curso da lide. O Poder Público é uma máquina burocrática e convém flexibilizar os conceitos rígidos dos limites objetivos da lide e permitir que os pontos de defesa em contestação (antes limitada a uma pequena faixa) possa ser ratificada para que abranja todo o imóvel, como ocorreu. Porém e apesar de permitir tal desdobramento, a Prefeitura não possui razão nesse segundo round, tanto que utilizou de subterfúgios censuráveis para conduzir a tese de bem público na integralidade. E uma prova desse ingrato desatino poderá ser conferida nas contrarrazões (fls.1605-1608), totalmente silenciosas sobre os fatos graves articulados contra a eficiência administrativa, algo próximo do dito popular “caiu a ficha”.

Analisando a tradução de Adherbal de Carvalho da obra de RODOLF VON JHERING (Posse e interditos possessórios, Livraria Progresso, Bahia, 1959) constata-se às fls. 67, o seguinte trecho:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“De acordo como que ficou dito fica, pode-se considerar a posse como uma posição, com um reduto da propriedade. Não é por ela que se lhe concede proteção, é em consideração a propriedade. Na posse, o proprietário se defende contra os primeiros ataques ao seu direito. Nesse terreno não se dá uma batalha decisiva para a propriedade, mas uma simples escaramuça, uma guerra em que, para continuar a comparação, não é necessária a grossa artilharia, mas basta a arma branca: contra o ladrão e o salteador não se emprega o canhão”.

Como a posse é a exteriorização da propriedade ou atos de gestão que o possuidor emprega como se fosse o proprietário com título, não há como negar a usucapião extraordinária aos autores, sem o que não se outorga função prática para o art. 1196 do CC. Segundo a inicial a posse foi adquirida em 1990 e nada desmente esse fato que passou a ser incontroverso, não só pelas acessões erguidas e pela preservação da ocupação, apesar das inúmeras investidas que os possuidores enfrentaram, resistiram e debelaram. A Prefeitura fez ameaças, enviou avisos e abriu procedimentos, e não conseguiu remover os possuidores, que não arredaram pé de imóvel que não é bem público, como afirmado pelo perito judicial. O outro engenheiro que atesta o contrário é suspeito porque foi quem vendeu os imóveis para os opositores (confrontantes Edinho José Jardim e esposa) que, igualmente, saíram vencidos na ação intentada contra os autores da ação, conforme já exposto. Usucapião é modo originário de adquirir a propriedade e a sentença apenas declara esse estado jurídico porque o fato aquisitivo é que confere a titularidade do domínio (a posse), Nada, absolutamente nada, desabona a posse do finado Natalino e sua esposa; ao contrário, o processo engrandeceu e fortaleceu a posição inicial e compete ao Tribunal reconhecer e declarar o direito deles.

E a autenticação desse resultado não deve ser acompanhado de pena de litigância de má-fé, como sugerido no recurso, embora os apelados (casal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Edinho José Jardim) tenham, na peça recursal, ingressado no terreno próximo da improbidade quando defenderam a ilegalidade da perícia por falta de intimação para acompanhamento dos trabalhos, tendo em vista a preclusão (art. 507 do CPC), porque jamais arguíram o fato e, com isso, impediram o conhecimento da matéria em Primeiro Grau. Não provaram, contudo, prejuízo, tanto que a sentença acolheu o malfadado parecer do assistente suspeito de trabalhar na lide, inclusive no capítulo da afirmada juntada extemporânea de recursos, pois o que os apelantes apresentaram são elementos já incluídos no processo e isso não causa surpresa aos litigantes.

Isto posto, dá-se provimento para reconhecer e declarar em favor dos apelantes a usucapião (extraordinária do art. 1238 do CC) do imóvel como foi descrito pelo perito (fls. 1167-1228), com origem na matrícula 2774 do 18º Cartório de Registro de Imóveis a proceder a uma nova matrícula de acordo com o mapa e memorial descritivo apresentados pelo perito judicial. Os recorridos (casal Edinho José Jardim e Prefeitura Municipal de São Paulo) devem pagar honorários em favor dos Advogados dos autores na ordem de 20% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º e 11º, do CPC e tema repetitivo 1076 do STJ. As taxas judiciárias são de responsabilidade exclusiva do casal Edinho José Jardim.

ENIO ZULIANI
Relator