



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0017411-68.2011.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que são apelantes EUCLIDES DONIZETE NATULINI (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA BENEDITA VIVAN NATULINI, é apelado MUNICÍPIO DE CATANDUVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 0017411-68.2011.8.26.0132
Apelante: Euclides Donizete Natulini e Outra
Apelado: Município De Catanduva
Comarca: 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva
Magistrado: Dr. Marcelo Eduardo de Souza
Voto nº. 6.280

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame: 1. Ação de usucapião julgada improcedente. Os autores apelam, defendendo a possibilidade de usucapir parte de ocupação pacífica e regularizar a área invadida junto ao Município de Catanduva. Alegam cumprimento dos requisitos de usucapião e ausência de oposição do Município.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em aferir a possibilidade de usucapião de área pública destinada a calçada, ocupada irregularmente pelos apelantes.

III. Razões de Decidir: 3. Parte do imóvel é bem público, cuja ocupação é irregular e não constitui posse, mas mera detenção, inviabilizando a usucapião. 4. A tese de usucapião parcial não foi conhecida na inicial, não podendo ser apreciada em grau de recurso. A cobrança de IPTU no valor da totalidade do imóvel não altera a natureza da ocupação.

IV. Dispositivo e Tese: 5. **Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. Bens públicos não estão sujeitos a usucapião. 2. Ocupação de bem público é mera detenção, não posse.

Cuida-se de ação de usucapião ajuizada por Euclides Donizete Natulini e Maria Benedita Vivan Natulini julgada improcedente pela r. sentença de fls. 289/290, cujo relatório se adota.

Inconformadas, apelam as autoras a fls. 294/299. Insistem as apelantes na tese de possibilidade de usucapir a “parte de ocupação pacífica” através de sentença de parcial procedência, para depois regularizar junto ao Município a “questão do espaço invadido”. Aduzem que foi protocolado, junto ao Município de Catanduva, requerimento de investidura sobre a pequena área de calçada, tendo em vista a impossibilidade de derrubada de parede da casa. Afirmam que não se vislumbrar prejuízo ao Município, tendo em vista que todos os imóveis na localidade foram construídos com avanços. Informam que o IPTU do imóvel é calculado sobre a totalidade da área física, incluindo metragem de invasão. Entendem que restam cumpridos os requisitos da usucapião, tais quais a ausência de oposição do Município a respeito da área não invadida, apresentação de croqui com memorial descritivo e concordância dos confrontantes.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte autora sob os auspícios da justiça gratuita.

A douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer a fls. 337/339, opinando pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

1. Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

2. O recurso não está em vias de ser provido. Fundamento.

Respeitada a irresignação das autoras, ora apelantes, nenhum reparo merece a solução empregada pela r.

sentença que, verificando a invasão de área pública destinada a calçada, concluiu pela impossibilidade de se reconhecer a procedência da pretensão de aquisição da propriedade pela via da usucapião.

De fato, tem-se que parte do imóvel objeto da presente lide ostenta a qualidade de bem público, de modo que sua ocupação deve ser tida por irregular, não havendo que se falar sequer em exercício de posse.

A este respeito, não se pode olvidar que a ocupação de bem público não constitui posse, mas mera detenção, de modo a afastar a boa-fé, bem como a obstar o exercício de posse com “animus domini” necessária à aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Também por este motivo, inadmissível a alegação de que possível a usucapião de parte do imóvel com vistas a se viabilizar posteriormente a regularização da “questão do espaço invadido” junto ao Município.

Ademais, cumpre anotar que a tese de usucapião parcial do imóvel, a rigor, sequer poderia ser conhecida, sob pena de supressão de grau de jurisdição, eis que não manifestada na inicial e, portanto, não apreciada pelo MM. Juízo “a quo”.

Por outro lado, irrelevante a alegação de que o valor do IPTU pago pelos apelantes é calculado sobre a totalidade da área física, incluída a metragem de invasão, tendo em vista que o referido tributo apresenta natureza “propter rem”, exigível, no caso em exame, de quem efetivamente ocupa o imóvel.

Nesta linha de pensamento, respeitado o exposto pela parte apelante, os argumentos lançados nas razões

de seu recurso foram incapazes de abalar os fundamentos da r. sentença, não estando em vias de prosperar.

Nesse sentido, aliás, o parecer do douto promotor de justiça Thiago Tavares Simoni Aily:

"O próprio autor reconheceu 'que realmente na parte física do imóvel existe invasão de área de passeio, que pertence ao Município de Catanduva' (fls. 219).

O laudo de fls. 238 também apontou a existência de 'invasão de área pública'.

"Instado a corrigir o memorial descritivo e a retirar a ocupação da área pública, a parte autora deixou de providenciar a devida regularização, conforme manifestações do município de Catanduva (fls. 273/275 e 287/288)

"Como constou da r. sentença: 'Cabe pontuar, ainda, que, do que se vê das fotos juntadas, a questão não se resolveria pela simples derrubada e recuo de muro, dado que, do que se vê das fotos juntadas, e de análise de imagens disponíveis no google maps, o muro referido, em verdade, seria, de fato, parede lateral do imóvel, na parte em que ele se confronta com a Avenida Dona Engrácia' (fls. 290).

"Tem-se que o particular jamais exerce poderes de propriedade (art. 1.196 do CC) sobre imóvel público, impassível que é de usucapião (art. 183, § 3º, da CF).

"Não poderá, portanto, ser considerado possuidor dessas áreas, senão mero detentor.

"Consoante o Código Civil (de 2002), 'os bens públicos não estão sujeitos a usucapião' (art. 102) e os 'de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação'.

"Destaca-se que a posse de bem público não autoriza a usucapião, por se tratar de mera detenção, de natureza precária (Súmula 619 do STJ), faltando a posse ad usucapionem" (fls. 338/339).

3. Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

4. Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

5. Por oportuno, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

6. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora