



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001336-74.2017.8.26.0374, da Comarca de Morro Agudo, em que são apelantes ISMAEL APARECIDO GOES (JUSTIÇA GRATUITA) e ZÉLIA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DECIO DOMINGOS GOES, ISRAEL APARECIDO GOES, WESLEY DOMINGOS GOES, ROSEMEIRE APARECIDA GOES, CLAUDEMIR DOMINGOS GOES, JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA JUNIOR, GISLAINE APARECIDA GOES e CONFINANTES, INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001336-74.2017.8.26.0374

Apelantes: Ismael Aparecido Goes e Zélia Alves

Apelados: Decio Domingos Goes, Israel Aparecido Goes, Wesley Domingos Goes, Rosemeire Aparecida Goes, Claudemir Domingos Goes, João Francisco de Oliveira Junior, Gislaine Aparecida Goes e Confinantes, Interessados, Ausentes, Incertos e Desconhecidos

Comarca: Vara Única do Foro de Morro Agudo

Magistrado(a): SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS

Voto nº 6200

APELAÇÃO – Ação de Usucapião Especial – Sentença de improcedência. – Insurgência dos autores. – Cerceamento de defesa. – Inocorrência. - imóvel que não pode ser objeto de usucapião, visto que fora adquirido por meio da CDHU, fato este não observado em sentença. - Independentemente se há presentes os requisitos ou não, o imóvel continua registrado em nome da CDHU, conforme verifica-se nos documentos acostados em exordial (fls. 19/97), como sendo o contribuinte das contas e impostos. - A habitação na qual discute-se a usucapião é objeto de programa habitacional estadual (CDHU), circunstância suficiente para caracterizar o domínio público do imóvel, fato que impede sua aquisição por usucapião. – Inteligência dos artigos 183, §3º, da CF e 102 do CC. - Precedentes desta Câmara. – Usucapião não é a via adequada a ser eleita. - Apelo Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **ISMAEL APARECIDO GÓES e ZÉLIA ALVES**, contra r. sentença de fls. 356/359, que nos autos da ação de usucapião especial, julgou improcedente a demanda condenando os autores no pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da causa, devidamente atualizada, ficando suspensa a sua exigibilidade por serem beneficiários da justiça gratuita.

Em suas razões (fls. 361/369), aduzem em sede preliminar que ocorreu cerceamento de defesa, visto que a r. sentença julgou o mérito

sem a realização de audiência de instrução e julgamento, sendo esta imprescindível, ante a complexidade do caso, e a necessidade de produção de provas adicionais. O depoimento de testemunhas poderia esclarecer pontos cruciais para a caracterização do "*animus domini*", como a ausência de oposição efetiva por parte dos demais herdeiros durante os 12 anos de posse dos apelantes, e a natureza das notificações mencionadas na sentença (2013, 2014, 2015 e 2016).

A r. sentença baseou-se principalmente na alegação de que os apelantes "possuíam apenas e tão somente uma mera permissão, ou seja, um comodato verbal, gratuito e por prazo indeterminado". Contudo, esta conclusão demanda comprovação fática que só poderia ser adequadamente estabelecida através da produção de provas em audiência. Desta forma, requer a nulidade da r. sentença, com o retorno dos autos à origem a fim de que seja produzidas outras provas.

Sustentam ainda que a r. sentença, ao julgar improcedente o pedido de usucapião, não considerou adequadamente os elementos probatórios apresentados pelos apelantes, incorrendo em violação ao artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil, que exige fundamentação clara e específica das decisões judiciais. Conforme consta nos autos, os apelantes alegaram posse contínua e pacífica do imóvel por mais de doze anos, período que excede significativamente o prazo legal exigido para a usucapião especial urbana.

A sentença também falhou ao não analisar detalhadamente a natureza da posse exercida pelos apelantes. Embora tenha mencionado que os requerentes "não fazem jus ao reconhecimento da usucapião, porque apenas residiam no imóvel como o consentimento dos demais proprietários", não considerou que a longa duração da posse e os investimentos realizados podem ter transformado uma ocupação inicialmente precária em posse ad usucapionem. Requer o provimento do recurso.

Ofertadas contrarrazões (fls. 374/378).

Recurso tempestivo e isento de preparo, tendo em vista que os apelantes são beneficiários da gratuidade de justiça.

É o relatório.

Em sede preliminar, o autor sustenta que ocorreu cerceamento de defesa, visto que não fora oportunizado a especificação de outras provas.

Primeiramente, sendo o julgador o destinatário da prova, compete-lhe aferir da conveniência e oportunidade para o pronto julgamento. Se ao analisar as alegações e provas acostadas com a inicial e a defesa, já encontrar elementos hábeis à formação de seu convencimento, não vendo necessidade de outras ou entendendo que aquelas pretendidas mostram-se inadequadas ou impertinentes para o desate da lide, deve o Julgador fazer o conhecimento direito do pedido, não havendo falar, então, em realização obrigatória de provas, ainda que postuladas pelas partes.

Não é outro o entendimento da jurisprudência, como pode ser lido no v. Acórdão do E. Superior Tribunal de Justiça, cujo relator foi o Ministro Sálvio de Figueiredo, citado por Theotônio Negrão e outros, em seu Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, ao anotar o artigo 355:

“Constantes dos autos elementos de prova documental suficientes para formar o convencimento do julgador, inocorre cerceamento de defesa se julgada antecipadamente a controvérsia.” (in nota 2, 47ª ed., 2016, pág. 426).

Nesse sentido a jurisprudência que ora se colaciona:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório.” (STF-2ª Turma, AI 203.793-5/MG, Rel. Min. Mauricio Corrêa - in “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Theotonio Negrão e outros, 47ª edição, 2016, Ed. Saraiva, nota 5 ao artigo 355).

Desta forma, não há que se falar em cerceamento de defesa ou infringência aos princípios do contraditório/ampla defesa.

Passo a analisar o mérito.

E que pese os fundamentos da r. sentença, bem como os argumentos que os apelantes trazem em recurso de apelação, observo que a questão pauta-se a imóvel que não pode ser objeto de usucapião, visto que fora adquirido por meio da CDHU, em nome de Rosa Maria Lúcio Goês, esposa de Decio Domingos Goês, genitora do requerente Ismael.

Independentemente se há presentes os requisitos ou não, o imóvel continua registrado em nome da CDHU, conforme verifica-se nos documentos acostados em exordial (fls. 19/97), como sendo o contribuinte das contas e impostos.

Nesta senda, a habitação na qual discute-se a usucapião é objeto de programa habitacional estadual (CDHU), circunstância suficiente para caracterizar o domínio público do imóvel, fato que impede sua aquisição por usucapião.

Tal entendimento decorre do disposto nos artigos 183, § 3º, da Constituição Federal, 102 do Código Civil de 2002 e ainda, a Súmula 340 do C. Superior Tribunal de Justiça (“Desde a vigência do Código Civil, os bens dominiais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”).

Anota, a propósito, Carlos Roberto Gonçalves, que:

“Pode-se, ainda, dizer que também não há posse de bens públicos, principalmente depois que a Constituição Federal de 1988 proibiu a usucapião especial de tais bens (arts. 183 e 191). Se há tolerância do Poder Público, o uso do bem pelo particular não passa de mera detenção consentida” (v. “Direito Civil Brasileiro”, São Paulo, Saraiva, 2007, p. 46. Vol. V: Direito das Coisas).

Não há como acolher a pretensão dos apelantes, quanto ao pedido de reconhecimento da usucapião, tratada no art. 183, da Constituição Federal. Isso porque, o bem possui natureza similar à de bens públicos. CDHU tem predominância de capital público e finalidade social de proporcionar habitação a pessoas de baixa renda. Por isso, o imóvel equipara-se bem público, não podendo ser

adquirido por usucapião, nos termos do §3º, do artigo supra mencionado.

Nesta senda, é a Súmula 340 do C. Supremo Tribunal Federal. SÚMULA 340: *“Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.”*

Nesse sentido, já decidiu esta E. 6ª Câmara:

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. INVIABILIDADE. BEM PÚBLICO. ART. 102 DO CC. PRECEDENTES. SENTENÇAMANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Os bens públicos, segundo o art. 102 do Código Civil, não estão sujeitos a usucapião” (AP nº 1001592-64.2019.8.26.0271, rel. Maria do Carmo Honório, j. em 26/03/2024)

“Apelação cível. Rescisão contratual e reintegração de posse. CDHU. Alegação de usucapião como defesa. Usucapião não admitida, em razão da natureza de bem público do imóvel. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. Recurso improvido” (Ap. nº 1002071-71.2021.8.26.0082, rel. Ademir Modesto de Souza, j. em 13/03/2024).

“USUCAPIÃO. INADMISSIBILIDADE. AUTORA QUE ALEGA ESTAR HÁ MAIS DE QUINZE ANOS NA POSSE DE BEMIMÓVEL DE TITULARIDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP. CARÁTER SOCIAL DO EMPREENDIMENTO QUE NÃO AUTORIZA MORADIA GRATUITA, TAMPOUCO O RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO. BEM DESTINADO AOCUMPRIMENTO DE FINALIDADES DE INTERESSE PÚBLICO POR SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA, SENDO EQUIPARADO A BEM PÚBLICO PARA FINS DE INSUSCETIBILIDADE DE USUCAPIÃO, NA ESTEIRA DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO” (Ap. nº 0022033-58.2012.8.26.0100, REL. Vito Guglielmi, j. em 10/11/2023).

Deste modo, cuidando-se de imóvel afetado à função pública de relevante interesse social e, portanto, não passível de usucapião, de modo que a via eleita não é adequada para a regularização do caso em epigrafe.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo dos autores. Majoro os honorários sucumbenciais de 15% para 17% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator