



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1119019-76.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VALDIR RODRIGUES DE SOUZA e SELMA REGINA DE MORAES SOUZA, são apelados COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, LEONTINA RODRIGUES FELIPE, EQUIMÉDIO DA SILVA FELIPE, ANGELICA DOS SANTOS FELIPE, OSWALDO LUCIO FELIPE, ALICE MENDES FELIPE, CONCEIÇÃO APARECIDA FELIPPE, ONOFRE BONIFÁCIO e IVETE GEREMIAS BONIFÁCIO.

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 1119019-76.2020.8.26.0100

Apelantes: Valdir Rodrigues de Souza e Selma Regina de Moraes Souza

Apelados: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, LEONTINA RODRIGUES FELIPE, EQUIMÉDIO DA SILVA FELIPE, ANGELICA DOS SANTOS FELIPE, OSWALDO LUCIO FELIPE, ALICE MENDES FELIPE, CONCEIÇÃO APARECIDA FELIPPE, ONOFRE BONIFÁCIO e IVETE GEREMIAS BONIFÁCIO

Comarca: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível

Magistrado(a): Rodrigo Jae Hwa An

Voto nº 6237

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE REQUERIMENTO EXPRESSO. O JULGADOR, AO ANALISAR O PEDIDO E OS ELEMENTOS DOS AUTOS, PODE APLICAR DE OFÍCIO O PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE ENTRE AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO, NÃO HAVENDO ÓBICE PARA TANTO. POSSE. APELANTES QUE NÃO COMPROVARAM O EXERCÍCIO DA POSSE MANSA E PACÍFICA, COM ÂNIMO DE DONO, PELO PRAZO LEGAL DE 10 ANOS. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. PRECARIEDADE QUE NÃO CONVALESCE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 521/524, cujo relatório adoto, transcrevo o dispositivo: ***“Isto posto, e por tudo mais que nos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando o processo extinto, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora a pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, ex vi do art. 85, § 2º, do CPC. Outrossim, INDEFIRO a petição inicial da reconvenção, extinguindo o feito, sem julgamento do mérito, nos termos dos artigos 485, IV, do Código de Processo Civil. Em face da sucumbência do reconvinte na reconvenção, condeno-o ao pagamento das despesas processuais da reconvenção e honorários advocatícios ao patrono do reconvindo, que fixo, levando em conta o grau de zelo, a natureza e***

a importância da causa, bem como o trabalho realizado pelo advogado do reconvindo, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa da lide secundária. Observe-se eventual gratuidade. Arbitro os honorários do Curador Especial no valor da tabela vigente. Após o trânsito em julgado, expeça-se certidão. Preteridos os demais argumentos e pedidos, incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, NCPC. Oportunamente, ao arquivo. P.I.C.”

Nas razões recursais, buscam os apelantes o reconhecimento do domínio sobre o imóvel localizado na Rua Serrana, n.º 839, Cidade Líder, Itaquera/SP, com área de 529m². Alegam que a posse sobre o bem se iniciou em 07/07/2011, quando adquiriram a propriedade por meio de cessão de direitos hereditários de Maria Izabel Rocha Escudeiro, que, por sua vez, recebeu a posse em razão do falecimento de sua genitora, Benedita Rocha Marques. A posse sobre o imóvel teria sido exercida de forma ininterrupta, mansa e pacífica desde então, com a realização de benfeitorias e a utilização do bem para fins produtivos. Sustentam que, somente em 2020, tiveram ciência da ação de desapropriação promovida pela recorrida, ajuizada em 2006 e concluída em 2013. No entanto, a SABESP jamais tomou posse efetiva do imóvel, permitindo que os recorrentes permanecessem no local sem qualquer oposição ou tentativa de desocupação por meio de medidas possessórias adequadas. Para comprovar a posse e o *animus domini*, foram juntados aos autos documentos como a certidão cadastral do imóvel (fl. 23), declarações de vizinhos com firmas reconhecidas atestando a ocupação desde 2011 (fls. 90/92), além de notas técnicas da própria apelada, elaboradas em 2021 e 2022, que reconhecem a existência de construções em alvenaria e a presença de moradores. No entanto, a r. sentença recorrida entendeu pela impossibilidade do reconhecimento da usucapião, considerando que o imóvel foi objeto de desapropriação pelo ente público. Os apelantes, todavia, afirmam que, ante a inércia da apelada em exercer a posse e a permanência dos requerentes no imóvel por mais de dez anos, a aquisição por usucapião extraordinária restou configurada. Subsidiariamente, pugnam pela conversão do pedido para a modalidade ordinária, nos termos do princípio da

fungibilidade (fls. 527/554).

Em suas contrarrazões de apelação, aduz a recorrida não se sustentarem as alegações dos apelantes, ante a ausência de prova documental robusta que demonstre o exercício da posse de forma contínua, pacífica e incontestada pelo lapso temporal necessário. Afirmar restar comprovado que o imóvel em questão integra seu patrimônio desde 2013, tendo sido adquirido por meio de desapropriação para fins de interesse público, com destinação à expansão do sistema de abastecimento de água. Ademais, demonstrado nos autos que os recorrentes tinham plena ciência da titularidade do bem pela recorrida, inexistindo boa-fé na posse alegada. Requer-se o desprovimento do recurso, mantendo-se incólume a sentença de primeiro grau, por seus próprios e jurídicos fundamentos (fls. 558/564).

Apelação tempestiva e preparada (fls. 527/554).

Contrarrazões (fls. 558/564).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

Da aplicação do Princípio da Fungibilidade para a alteração da modalidade da ação para usucapião ordinária.

Embora a pretensão autoral tenha se baseado no artigo 1238 do Código Civil, que trata da usucapião extraordinária, não há impedimento para que o julgador, ao analisar o pedido e os elementos constantes dos autos, aplique o princípio da fungibilidade entre as modalidades de usucapião, reconhecendo o cumprimento dos requisitos de tipo diverso daquele inicialmente indicado.

Nesse sentido já decidiu o Colendo Superior Tribunal de justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATROPELAMENTO. EMPRESA CONCESSIONÁRIA DE TRANSPORTE PÚBLICO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. VIOLAÇÃO AO

PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não se verifica violação ao art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. 2. Nos termos da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, não há violação aos limites objetivos da causa - julgamento extra petita- quando o Tribunal, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pedidos das partes, procede à subsunção normativa dos fatos, ainda que adotando fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelas partes. Aplicação dos princípios *mihi factum dabo tibi ius e jura novit curia*, segundo os quais, dados os fatos da causa, cabe ao juiz dizer o direito. 3. No caso, o reconhecimento da responsabilidade objetiva da concessionária de transporte público, no âmbito da ação de reparação de danos materiais e morais ajuizada pela vítima do atropelamento, não viola o princípio da congruência, pois, conforme consignado pelo Tribunal de origem, "o voto não se distanciou dos pedidos do autor, que foram: danos morais, em valor o não inferior a 360 salários-mínimos; danos materiais e lucros cessantes, estes no valor de uma 'pensão' de R\$ 1.716,96. Dessarte, a causa de pedir refere-se aos fatos que fundamentam o pedido (atropelamento por empresa concessionária de transporte público) e não aos artigos mencionados pela parte na petição inicial'. 4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1455925/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2019, DJe 28/6/2019),

No caso em análise, o objetivo principal era a declaração de propriedade do imóvel, independentemente da modalidade de usucapião escolhida. Dessa forma, caso estejam atendidos os requisitos legais para a concessão, seja na modalidade mencionada na petição inicial ou em outras previstas no Código Civil, o pedido pode ser apreciado, como o foi.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.1. Não incidência da Súmula 7 do STJ na hipótese em que os aspectos fáticos levados em consideração no julgamento do recurso especial foram expressamente delineados no acórdão recorrido e na sentença, a qual foi restabelecida pela decisão ora agravada.2. "Os pedidos formulados devem ser examinados a partir de uma interpretação lógico-sistemática, não podendo o magistrado se esquivar da análise ampla e detida da relação jurídica posta, mesmo porque a obrigatória adstrição do julgador ao pedido expressamente formulado pelo autor pode ser mitigada em observância aos brocardos da mihi factum dabo tibi ius (dá-me os fatos que te darei o direito) e iura novit curia (o juiz é quem conhece o direito)." (REsp 1637375/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2020, DJe 25/11/2020);

"Não se verifica alteração da causa de pedir quando se atribui ao fato ou ao conjunto de fatos qualificação jurídica diversa da originariamente atribuída. Precedentes." (AgInt no AREsp 1428598/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 20/02/2020).2.2. Aplica-se a regra da usucapião extraordinária caso os fatos narrados na petição estejam de acordo com essa

modalidade, ainda que o dispositivo legal e o instituto jurídico invocado sejam relativos à usucapião ordinária, pois o que importa são os fatos e é o juiz quem conhece o direito.3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 751.567/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

Logo, resta claro que, após o julgamento da demanda, se aplicará ao caso concreto as regras da usucapião adequada aos fatos trazidos, ou seja, se observará a modalidade correta, em atenção ao brocardo romano: “*dá-me os fatos que lhe darei o direito*”, o qual rege a função jurisdicional.

Com efeito, trata-se, no caso concreto, de usucapião ordinária, e seus pressupostos se encontram ínsitos no artigo 1.242 do Código Civil:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.”

A posse “ad usucapionem” pressupõe que o possuidor tenha permanecido no imóvel, com “*animus domini*”, vale dizer, comportando-se como dono, pelo período relativo à prescrição aquisitiva.

Para que seja reconhecida a usucapião em tais casos, faz-se necessária a posse por pelo menos 10 anos, exercida de forma mansa, pacífica, com *animus domini*, sendo, entretanto, imprescindível para tal posse a **boa-fé, o justo título, a continuidade e a sua não contestação.**

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1242 do Código Civil, exige que a posse se revista do ânimo de dono, ser mansa e pacífica, ressaltando-se que a defesa desta posse em juízo não retira essa característica, desde que mantido o *animus domini*, sendo ainda contínua, sem interrupção e conservada durante todo o período antecedente ao ajuizamento da ação.

O justo título se reveste de algumas características, quais sejam, que seja hábil a transmitir o domínio e a posse sem qualquer vício e a boa-fé, quando o possuidor não tenha conhecimento de eventual vício da coisa, até o final do decurso do prazo prescricional de aquisição da propriedade. É o caso dos autos.

Da posse

Denota-se dos autos que o imóvel “*sub judice*” foi objeto de desapropriação pela recorrida, cuja carta de adjudicação fora expedida nos autos do processo sob n.º 0109347-96.2006.8.26.0053 em 14.06.2013, cujo trâmite se operou perante à 1ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, conforme R.1 da matrícula n.º 249.157 (fls. 306/307).

Os autores alegam ter a posse do imóvel desde 07.07.2011, por força do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direito Hereditários de Imóvel, no qual figura como outorgante cedente a Sra. Maria Izabel Rocha Escudeiro, que a recebeu por herança pelo falecimento de sua mãe, Sra. Benedita Rocha Marques, falecida em 01.02.1982, a qual, por sua vez, a recebeu em herança de sua genitora Sra. Mariana de Oliveira Rocha, que a adquiriu da Cia Lider e Construtora ou Indústria Textil Tsukuki Ltda. Por ocasião da morte da Sra. Benedita, a cedente e seu irmão Sr. Moacir Rocha Marques, herdaram o imóvel. E, ocorrido o falecimento do irmão Moacir em 09.09.1998, a Cedente passou a ser a única proprietária imóvel.

Portanto, pretendem somar sua posse àquela que remonta à avó da vendedora, ou seja, Sra. Mariana de Oliveira Rocha.

Aduzem possuir posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, sem qualquer embargo, oposição ou impedimento capazes de ilidir o seu direito.

Delineada a sucessão possessória, passa-se à análise da homogeneidade ou heterogeneidade da posse.

O instituto da *accessio possessionis*, previsto nos artigos 1.207 e 1.243 do Código Civil, permite a soma das posses desde que sejam homogêneas, ou seja, exercidas sob o mesmo título e natureza jurídica:

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais. [...]

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Não se admite a soma da posse exercida pelo proprietário (“*jus possidendi*”) com aquela exercida pelo possuidor não proprietário (“*jus possessionis*”).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS. NÃO PREENCHIMENTO. SOMA DE POSSE COM A EXERCIDA PELA ANTECESSORA INDICADA NA EXORDIAL, TITULAR DE DOMÍNIO DE METADE DO BEM OBJETO DA AÇÃO. INVIABILIDADE. POSSES COM NATUREZAS DISTINTAS. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CÂMARA. “ACESSIO POSSESSIONIS”, QUANTO À OUTRA METADE, CUJA TITULARIDADE REGISTRAL NÃO PERTENCE A ANTECESSORA INVOCADA PELA AUTORA. INVIABILIDADE. FALTA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE COM ÂNIMO DE DONO DA ANTECESSORA. AUSÊNCIA, TAMBÉM, DE PROVAS SEGURAS DE POSSE COM ÂNIMO DE DONO DA PRÓPRIA DEMANDANTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. A faculdade prevista no artigo 1.243 do Código Civil, por exigir posses homogêneas, com naturezas idênticas, não pode ser usada pelo possuidor não-proprietário (“*jus possessionis*”) para somar a sua posse com a do proprietário registral do bem objeto da ação de usucapião (“*jus possidendi*”). 2. A declaração da usucapião extraordinária, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração, o que, na espécie, não se verifica.” (TJ-SP - Apelação Cível: 00042101320098260606 Suzano, Relator: Maria do Carmo Honório, Data de Julgamento: 12/09/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/10/2024).

Todavia, no caso concreto, verifica-se a existência de posses heterogêneas: a transmissão hereditária (“*jus possidendi*”) e a aquisição por negociação entre vivos (“*jus possessionis*”), o que inviabiliza a somatória temporal.

Como bem decidiu o MM. Juízo “*a quo*” a parte autora não comprovou os fatos constitutivos da pretendida usucapião conforme consignado:

“A ação é improcedente. Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da

posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal de dez anos exigido pela lei. De acordo com a petição inicial, a parte autora alega que adquiriu o imóvel através de instrumento particular de cessão e transferência de direitos hereditários de imóvel no ano de 2011 (fls. 18/20). Portanto, como a ação foi proposta em 2.020, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária moradia, a requerente deveria comprovar o efetivo exercício da posse qualificada nos dez anos anteriores ao ajuizamento da ação..."

Nada obstante, os autores não se desincumbiram do ônus que lhes tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não tenham demonstrado o exercício da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal.

Do Recolhimento do IPTU e taxas de água e luz

No que tange às contas de consumo do imóvel pagas por si durante todo o tempo da posse e a certidão negativa do IPTU, tem-se que a responsabilidade pelo recolhimento dos impostos referentes ao IPTU, bem como pelas taxas de água e luz, recaem sobre o ocupante do imóvel, independentemente do título, de sorte que o pagamento dessas obrigações, por si só, não constituem prova suficiente da posse com ânimo de dono (*animus domini*), além de, no caso concreto, estarem em nome de terceiro, Sr. Rudney José Duarte.

Nesse sentido:

"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA Requisitos legais não demonstrados Inteligência do artigo 1238, do Código Civil Ônus probatório que era do autor - Pagamento de IPTU, por si só, não comprova a existência de animus domini Alegação de posse direta cedida à terceiro, por comodato verbal, que não restou comprovada - Sentença de improcedência mantida - RECURSO NÃO PROVIDO" (Apelação nº 0010832-74.2012.8.26.0066, Relatora: Ana Maria Baldy, data de julgamento: 24/08/2017, 6ª Câmara de Direito Privado TJSP) (g.n);

"USUCAPIÃO - Autores que exercem a posse como

comodatários - Posse precária, ausente o animus domini - Pagamento de IPTU e de taxas de água e luz que é de responsabilidade dos ocupantes do imóvel, a qualquer título - Sentença de improcedência mantida Recurso desprovido" (Apelação nº 0196762-39.2007.8.26.0100, Relator: Moreira Viegas, data de julgamento: 06/09/2017, 5ª Câmara de Direito Privado TJSP)_ (g.n.).

Das declarações dos vizinhos

As declarações dos vizinhos caem por terra diante do processo de desapropriação do imóvel que fora ajuizado em 2006 com término em 2013, por ocasião da expedição da carta de adjudicação em favor da ora ré, nos autos do processo sob n.º 0109347-96.2006.8.26.0053, cujo trâmite se operou perante à 1ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, não sendo a posse mansa e pacífica como querem fazer crer os recorrentes, porque o imóvel se encontrava *sub judice* quando de sua “alienação”.

Da oposição do proprietário registral

Constata-se a postura ativa da proprietária Sabesp - Companhia de Água e Esgoto do Estado de São Paulo, tão logo fora citada, a qual tomou providência para proteger sua posse, alegando a ocorrência de esbulho possessório, ainda que em peça de reconvenção e perante juízo incompetente a seu reconhecimento. Portanto, os possuidores sofreram oposição eficaz em relação ao exercício de sua posse.

Logo, não se desincumbiram os autores do ônus previsto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, de modo que, não demonstraram satisfazer os requisitos do artigo 1242 do CC.

Destarte, os elementos probatórios constantes dos autos não são suficientes para concluir que a posse dos autores em relação ao imóvel usucapiendo é exercida de maneira mansa e pacífica, com ânimo de proprietário, pelo lapso temporal de 10 anos contados retroativamente da data da propositura da demanda, conforme restou demonstrado pelas provas colacionadas ao feito, sendo inviável a pretensão.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois, *“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).*

Diante do acima exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto. Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios para o percentual correspondente a 15% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, observada a garantia prevista no artigo 98, §3º do Código de Processo Civil.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator