



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0038967-91.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FRANCISCO BARBOSA DE ALENCAR (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA CRISTINA DA CONCEIÇÃO ALENCAR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 0038967-91.2012.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível
Ação: Usucapião Extraordinária
Apte(s): Francisco Barbosa de Alencar e Maria Cristina da Conceição Alencar
Apdo(a)(s): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Voto nº 48.816

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

I. Caso em Exame

1. Os apelantes exercem posse mansa e pacífica de imóvel na Rua Clotilde Gianoli e parte do lote na gleba "A" na Avenida Ragueb Chofi, onde residem desde 1992. Após o falecimento da viúva, a peticionante notificou os apelantes para desocuparem o imóvel, com ação de imissão na posse julgada procedente. A peticionante alienou seus direitos sobre o bem a terceiros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) cerceamento de defesa e julgamento ultra petita; (ii) pedido de usucapião da gleba "A" na Avenida Ragueb Chofi.

III. Razões de Decidir

3. Ausente cerceamento de defesa, pois o juiz pode indeferir provas desnecessárias, conforme jurisprudência do STJ.

4. Imóveis públicos não são adquiridos por usucapião, conforme CF e CC. A gleba "A" é de propriedade da CDHU, insuscetível de usucapião.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido. Pedido de usucapião da gleba "A" julgado improcedente, mantida sentença quanto ao imóvel na Rua Clotilde Gianoli. Tese de julgamento: 1. Imóveis públicos não podem ser adquiridos por usucapião. 2. Cerceamento de defesa não

configurado.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 183, §3º; art. 191, parágrafo único.

CC, art. 102, art. 99.

CPC, art. 125, inciso II; art. 130; art. 1.013, §3º; art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 8772/SP, Rel. Min. Nilson Naves, j. 30.03.1992.

TJSP, Apelação cível nº 1502941-18.2023.8.26.0073, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 02.07.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1045733-02.2019.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, j. 17.06.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1006028-79.2022.8.26.0362, Rel. Des. Costa Netto, j. 30.04.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1014749-64.2021.8.26.0100, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 29.04.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1011140-89.2016.8.26.0604, Rel. Des. Giffoni Ferreira, j. 19.03.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1079833-56.2014.8.26.0100, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 08.02.2024.

TJSP, Apelação cível nº 1106227-27.2019.8.26.0100, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 13.11.2023.

TJSP, Apelação cível nº 1009750-21.2020.8.26.0127, Rel. Des. Jair de Souza, j. 30.05.2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 644/648, de relatório adotado, que julgou improcedente o pedido e condenou a parte autora ao pagamento de custas, despesas e honorários fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Inconformados, apelam os requerentes arguindo preliminar de cerceamento de defesa e julgamento *ultra petita*. Pedem anulação da r. sentença ou julgamento de procedência do pedido inicial (fls. 651/654).

Recurso respondido (fls. 658/675).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Narrou a inicial que os apelantes exercem a

posse mansa e pacífica, sem oposição, do imóvel situado na Rua Clotilde Gianoli, nº 36, qual é composto por parte do Lote 33 da quadra G, situado na Rua Clotilde Gianoli, antiga Rua 5 do Jardim Marilu, Distrito de Guaianazes, 7ª Circunscrição Imobiliária, Contribuinte 247.006.0144-0, matrícula 38.595 do 7º Registro de Imóveis da Capital (fls. 07/10), e parte do lote situado em gleba "A" na Avenida Ragueb Chofi, matrícula 123.661 do 7º Registro de Imóveis da Capital (fls. 13/16), local onde residiam desde o ano de 1992, com regular pagamento dos impostos.

O processo foi distribuído em 03/08/2012.

Em petição de fls. 40/47, Elisabete Gonçalves informou que os apelantes eram filha e genro de Josefa Maria da Conceição, falecida em 2010, viúva de Theodoro Gonçalves Sobrinho, com quem era casada sob o regime da separação obrigatória de bens, este era genitor da peticionante e proprietário do bem objeto do feito, local onde residiu até seu falecimento.

A peticionante informou que a viúva permaneceu residindo no imóvel após falecimento do proprietário, ante direito real de habitação, até seu falecimento, em 2010.

Durante todo o período a filha da viúva e o genro, ora apelantes, também residiram no imóvel em questão. Contudo, após o falecimento da viúva, cessado o direito real de habitação, a peticionante notificou extrajudicialmente os apelantes para desocuparem o imóvel, com posterior distribuição de ação de imissão na posse, processo nº 0014266-25.2010.8.26.0007 junto à 4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, julgada procedente, com sentença transitada em julgado (fls. 83/91 e 101).

Elisabete informou que alienou seus direitos sobre o bem a terceiros (fls. 254/256).

Foi realizada perícia para conferência da localização e das reais medidas perimetrais do imóvel usucapiendo (fls. 310/337).

Apelantes emendaram a inicial para esclarecer que o presente feito tem como objeto o imóvel situado na Rua Clotilde Gianoli, onde há uma construção, e o terreno situado na gleba A da Avenida Ragueb Chofi, onde cultivavam gêneros alimentícios. O acesso ao terreno da gleba A era feito por uma passagem aos fundos do terreno situado na Rua Clotilde Gianoli (fls. 431/434).

Recebida a emenda à inicial, demais interessados foram citados e intimados, incluindo os novos adquirentes.

Sobreveio sentença de improcedência.

Daí o apelo.

De início, ausente a nulidade apontada de cerceamento de defesa.

Em relação ao direito de produzir provas, sabido é que o juiz dirigirá o processo com a obrigação, entre outras, de assegurar a rápida solução do litígio (inciso II, do artigo 125, do Código de Processo Civil) sendo que caberá a este “(...) *determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias*” (art. 130, do Código de Processo Civil), pois “*Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização*” (RT 305/121).

Nesse sentido, a jurisprudência:

*“Cerceamento de defesa: Indeferimento de provas e julgamento antecipado da lide. 1. Pode o juiz indeferir prova, se desnecessária 2. **Pode o juiz conhecer diretamente do pedido, ainda que tenha mandado especificar e justificar prova.** 3. Caso em que, por suas circunstâncias, era lícito ao juiz assim proceder, donde improcedente a alegação de ofensa aos arts. 130, 330-I 331-I do CPC. 4. Recurso Especial não conhecido.”* (STJ, 3ª Turma, REsp 8772/SP, rel. Min. Nilson Naves, j. 30.03.92, não conheceram, DJU 04.05.1992) (grifo nosso);

Certo é que as partes têm direito ao contraditório e ampla defesa, institutos garantidos constitucionalmente. No entanto, tal direito não enseja a realização de toda e qualquer prova requerida pelos litigantes, podendo o magistrado formar sua convicção por outros meios de prova, inclusive dispensando quando o conjunto probatório contido nos autos for suficiente para decisão final.

No caso dos autos, tendo em conta o objeto do feito, qual seja, usucapião, a prova deve ser documental.

A oitiva de testemunhas, pretendida pelos apelantes, não possui o condão de afastar os documentos acostados aos autos.

Ademais, quando da elaboração do laudo, o perito diligenciou junto aos vizinhos do terreno objeto do litígio para melhor produção da prova pericial, assim como houve citação e intimação dos interessados, não havendo insurgência de nenhum vizinho.

E os apelantes não justificaram a oitiva do rol de fls. 606, qual inclui o próprio apelante Francisco (ressaltando que compete à parte adversa pleitear o depoimento pessoal, ou por determinação do juiz, o que não ocorreu no feito).

Portanto, tendo em vista a irrelevância da designação de audiência de instrução e julgamento, era dever do magistrado *a quo*

indeferir os atos inúteis ou protelatórios, em atenção ao princípio da celeridade processual.

Com razão, contudo, em relação à arguição de que a r. sentença não apreciou o pedido de usucapião da gleba “A” na Avenida Ragueb Chofi, configurando julgamento *citra petita*.

A r. sentença limitou-se em apreciar o pedido de usucapião do imóvel situado na Rua Clotilde Gianoli, nº 278:

Sem mais, passo ao exame do mérito.

Trata-se de pedido de usucapião extraordinária, fundado em alegação de posse mansa e pacífica há mais de quinze anos, sobre o imóvel localizado na Rua Clotilde Gianoli, nº 278, conforme 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, o pedido é **improcedente**.

Entretanto, em fls. 431/434 houve emenda à inicial para incluir pedido de usucapião do terreno situado na gleba A da Avenida Ragueb Chofi, qual é de propriedade da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (fls. 13/16),

E os autos estão em termos para imediato julgamento, nos termos do artigo 1.013, §3º, do Código de Processo Civil, razão pela qual passo à análise do mérito.

Conforme artigos 183, parágrafo 3º, e 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal, “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

O artigo 102 do Código Civil tem redação em mesmo sentido: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”.

Segundo o artigo 99 do Código Civil, “não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado”, e segundo a Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal, “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”, restando, desta forma, insuscetível a aquisição da forma pretendida, pelo menos enquanto perdurar esse caráter.

No caso dos autos, a fração do terreno cuja usucapião se pretende é de propriedade da CDHU (fls. 13/16), inclusive com sentença de parcial procedência, confirmada por acórdão de minha relatoria, na ação de reintegração de posse proposta pela CDHU em face dos apelantes, processo de nº 0001139-49.2012.8.26.0007 (fls. 610/623).

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal, o mesmo entendimento:

“Apelação. Usucapião especial urbana. Extinção do processo em razão do indeferimento, de plano, da petição inicial. Inconformismo da autora. Descabimento. Imóvel que já foi objeto de ação de reintegração de posse, pela CDHU, com sentença favorável, transitada em julgado. O imóvel usucapiendo, ademais, é bem público pertencente a sociedade de economia mista com destinação especial, para garantir moradia à população de baixa renda, com predominância de capital público. Por ser bem público, é insuscetível de usucapião. Inteligência do art. 183, § 3º, da Constituição Federal, art. 102 do Código Civil de 2002 e Súmula 340 do C. STJ. Sentença de extinção mantida. Apelação denegada.” (8ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1502941-18.2023.8.26.0073, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 02.07.2024, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL - Usucapião extraordinária - Terreno de propriedade da CDHU - improcedente - Sentença Inconformismo da autora - Alegação de cerceamento de defesa - Descabimento - Feito suficientemente instruído com vasta documentação e demais elementos - Inexistência de prejuízo à defesa - Mérito - Sociedade de economia mista que realiza serviço público de construção de moradias habitacionais para pessoas de baixa renda, em cumprimento ao art. 23, inc. IX da CF - Acervo patrimonial caracterizado como bem público por afetação - Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça - Bens públicos são insuscetíveis de usucapião - Inteligência do art. 183, § 3º, da CF c/c art. 102 do CC e Súmula nº 340 do STF - Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do STJ - RECURSO DESPROVIDO.” (7ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1045733-02.2019.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, j. 17.06.2024, v.u.);

“Apelação. Ação de usucapião ordinária. Improcedência. Apelação interposta pelo autor. Desacolhimento. Imóvel registrado em nome de empresa pública municipal vocacionada à habitação e objeto de programa estadual via CDHU. Bem equiparado a público. Pretensão sobre a qual recai vedação expressa prevista nos artigos 183, §3º, da CF e 102 do CC. Precedentes da Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (6ª Câmara D. Privado,

Apelação cível nº 1006028-79.2022.8.26.0362, Rel. Des. Costa Netto, j. 30.04.2024, v.u.);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA PROPOSTA EM FACE DA COHAB. Autores que ajuizaram a demanda aduzindo que mantêm posse mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo, adquirido dos legítimos possuidores, nele residindo por cerca de mais de 12 anos. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Alegação de que o imóvel deve cumprir com sua função social e de que a parte do imóvel considerada área pública é ínfima. Bens públicos ou destinados à finalidade pública que não estão sujeitos à usucapião, nos termos da Súmula 340 do E. STF. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1014749-64.2021.8.26.0100, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 29.04.2024, v.u.);

“USUCAPIÃO – IMÓVEL FINANCIADO PELA CDHU – INVIABILIDADE NO RECONHECIMENTO DO INSTITUTO - BENS PÚBLICOS E COM DESTINAÇÃO ESPECIAL NÃO PODEM SER OBJETO DE APROPRIAÇÃO INDIVIDUAL – EMPRESA CUJO CAPITAL É POR RECURSOS PÚBLICOS E QUE COMPÕE O SFH – DECISÃO CONFIRMADA – APELO IMPROVIDO.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1011140-89.2016.8.26.0604, Rel. Des. Giffoni Ferreira, j. 19.03.2024, v.u.);

“USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - Improcedência - Nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide - Dilação probatória despicienda - Preliminar rejeitada - Imóvel adquirido da CDHU - Bem em questão, público por destinação, insuscetível de prescrição aquisitiva - Recurso desprovido, com observação.” (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1079833-56.2014.8.26.0100, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 08.02.2024, v.u.);

“USUCAPIÃO. Insurgência recursal contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos. Carta de citação enviada para endereço comprovadamente diverso daquele declarado pela CDHU em documentos públicos. Revelia não verificada. No mérito, imóvel irregularmente cedido pelo mutuário inadimplente a terceiro. Posse precária. Ré empresa pública que apesar de submetida ao regime privado, tem bens afetados à política habitacional. Impossibilidade de usucapião de imóveis públicos, conforme art. 183, § 3º, da CF/88, bem como art. 102

do Código Civil. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1106227-27.2019.8.26.0100, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 13.11.2023, v.u.);

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Imóvel de propriedade da COHAB, Sociedade de Economia Mista, cujos bens são destinados a programa habitacional para o atendimento de necessidades da população de baixa renda. Destinação do bem ao interesse público. Observância aos artigos 183, §3º e 191, § 1º, da Constituição Federal e da Súmula 340, do Supremo Tribunal Federal. Configuração da posse precária, insuscetível de gerar a usucapião. Aplicação do disposto no art. 1.208 do Código Civil. Preliminar rejeitada. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1009750-21.2020.8.26.0127, Rel. Des. Jair de Souza, j. 30.05.2023, v.u.);

Dessa forma, de rigor a improcedência do pedido de usucapião extraordinária da gleba “A” na Avenida Ragueb Chofi, matrícula 123.661 do 7º Registro de Imóveis da Capital.

Em relação ao imóvel situado na Rua Clotilde Gianoli, correta a r. sentença.

O imóvel foi adquirido por Theodoro Gonçalves Sobrinho em 06/12/1991, local onde residiu até a data de seu falecimento, em 09/08/2007.

Fato é que os apelantes, filha e genro da viúva do real proprietário, residiram no imóvel em questão, contudo a título precário, pois juntamente com o real proprietário.

Assim, não comprovados os requisitos necessários para reconhecimento da pretensão aquisitiva.

Deixo de majorar a honorária em fase recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, pois cabível apenas na hipótese de não conhecimento ou não provimento de recurso, qual não é o caso.

Cumpre, portanto, a parcial reforma da r. sentença para, reconhecendo julgamento *citra petita*, julgar improcedente o pedido de usucapião da gleba “A” na Avenida Ragueb Chofi, matrícula 123.661 do 7º Registro de Imóveis da Capital, mantida no restante, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente