



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113167-87.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIA DE LOURDES FELIPE LEITE, MARIA DE FATIMA ARAUJO SOUZA e CLAUDETE NUNES DA SILVA, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2113167-87.2025.8.26.0000** Relator: **FERNANDO**

REVERENDO VIDAL AKAOUI

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 2ª Vara De Registros Públicos do Foro Central Cível**

Processo de origem: **1129004-30.2024.8.26.0100**

Magistrado: **Natalia Cristina Torres Antonio**

Agravante(s): **Maria de Lourdes Felipe Leite e Outros**

Agravado(a)(s): **O Juízo**

Voto nº 9697

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de usucapião especial urbana – Decisão que determinou a readequação da petição inicial, com necessidade de desmembramento do feito em relação à parte autora – Irresignação das requerentes – Requerimento pela concessão dos benefícios da gratuidade da justiça e prosseguimento da demanda com o litisconsórcio ativo já formado – Não acolhimento – Requerimento pela gratuidade ainda não analisado na origem, impossibilitando análise neste momento, sob pena de supressão de instância – Composição do polo ativo – Objeto da demanda que consiste em construção única, no mesmo terreno, mas composta por três casas diferentes, com entradas independentes e ocupadas por três famílias distintas – Ausência de composesse sobre o mesmo imóvel, pois tratam-se de três residências independentes e com regime de posse distinto – Necessidade de análise individual de cada um dos imóveis e natureza da posse – Tumulto processual com permanência de todas as partes da mesma demanda – Decisão mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do RITJSP – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Natalia Cristina Torres Antonio, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara De Registros Públicos do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo que, à p. 374/375 dos autos originários, ação de usucapião especial urbana promovida por **MARIA DE LOURDES FELIPE LEITE E OUTROS**, concedeu à parte autora 15 dias “para readequar a petição inicial esclarecendo qual das coautoras irá prosseguir na presente demanda, excluindo-se as demais, que deverão propor ações próprias para a finalidade almejada”.

Recorrem as requerentes sustentando, em síntese, a necessidade da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça e a possibilidade do prosseguimento da demanda com o litisconsórcio ativo já formado. Alegam que o caso em apreço trata de 3 imóveis distintos construídos no mesmo terreno (uma residência no andar de baixo e duas na parte de cima), ocupados por 3 famílias distintas, com entradas individuais para cada uma das casas. Informam que as residências estão em um único prédio, com uma única construção, formando um condomínio. Sustentam que “se trata de litisconsórcio necessário, pois se trata de um único prédio, dividido por três pessoas, o que não pode ser individualizado”.

Requerem, portanto, a reforma da r. decisão a fim de que seja concedido o benefício da gratuidade e afastada a decisão de desmembramento do feito, mantendo-se o litisconsórcio ativo. Pleiteiam, ainda, pela atribuição de efeito suspensivo (p. 1/26).

Recurso tempestivo e ainda sem preparo.

É o relatório.

De início, deixo consignado que ainda não houve pronunciamento do d. magistrado de primeiro grau acerca do pedido de concessão dos benefícios da gratuidade formulado na origem, razão pela qual admito o processamento do recurso

sem o recolhimento de preparo, condicionando-o a eventual decisão sobre a matéria pelo d. juízo *a quo*, de modo a evitar indevida supressão de instância.

A decisão combatida assim foi fundamentada:

“A demanda não reúne condições de prosseguir tal como proposta.

Com efeito, analisando os autos, verifica-se que as 3 (três) requerentes pleiteiam usucapião especial urbana de 3 (três) imóveis distintos, ainda que situados no mesmo terreno. Ainda que os imóveis tenham sido inicialmente edificadas como um único imóvel, com o passar do tempo, as partes efetuaram, de modo informal, o desmembramento deste imóvel, de sorte a o converterem em 3(três) residências distintas, com entradas e saídas independentes, e que abrigam três famílias diferentes.

Além disso, a existência de três imóveis distintos, com entradas e saídas independentes, configura um claro desmembramento que, para fins de usucapião, deve ser tratado de maneira individualizada. O ajuizamento do pedido de usucapião especial urbana em litisconsórcio ativo, como feito pelas requerentes, só tende a tumultuar o processo, uma vez que cada imóvel tem um regime de posse distinto, e a análise das condições de usucapião para cada um deles deve ser feita de maneira separada. O litisconsórcio ativo, no caso, não tem fundamento, visto que não há identidade de situação jurídica entre as partes requerentes e os imóveis, e a análise individualizada de cada imóvel é essencial para o regular processamento do pedido.

Dessa forma, a usucapião especial urbana não pode ser

concedida na forma como foi proposta, uma vez que o desmembramento dos imóveis em questão não foi formalizado e, para fins de usucapião, o pedido relativo a cada imóvel deve ser tratado de forma individualizada.

Sendo assim, concedo à parte autora o prazo de 15 dias para readequar a petição inicial esclarecendo qual das coautoras irá prosseguir na presente demanda, excluindo-se as demais, que deverão propor ações próprias para a finalidade almejada.

Consigno que o imóvel objeto do pedido de usucapião deverá ser devidamente individualiza (casa 1, casa 2 ou casa 3).

Posteriormente, deverá a parte comprovar o cumprimento dos requisitos de determinação de emenda das decisões anteriores sob pena de indeferimento da inicial” (grifei).

Pois bem.

Em que pese o esforço argumentativo das agravantes, não merece qualquer reparo o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo*. Isso porque, embora o objeto da demanda seja constituído por uma só construção, a existência de três residências distintas, com entradas independentes e ocupadas por famílias distintas faz nascer a necessidade de que os requisitos da usucapião sejam analisados de forma individual e específica para cada residência.

O regime de posse é mesmo distinto, conforme apontam as próprias agravantes na exordial (p. 5/6):

“O imóvel consiste em dois andares, a Requerente Maria de Lourdes e seu ex. companheiro Sr. Jean,

iniciaram sua posse no referido imóvel, em meados de 2018, no andar de cima do imóvel.

A Requerente Maria de Fatima, passou a residir embaixo do imóvel em junho de 2019, onde o mesmo encontrava-se abandonado.

O corre que o companheiro da Requerente Maria de Lurdes, Jean Carlos, se separou da mesma e no ano de 2020, vendeu a metade da parte de cima do imóvel a Requerente Claudete.

Assim as Requerentes tem a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel a seguir descrito, situado neste Município, na Rua Porto dos Gaúchos, 74, cs 01, 02 e 03

(...)Assim fora inicialmente a numeração de uma residencia só ou seja 74, ocorre o imóvel contava com uma casa embaixo e uma em cima, e depois a parte de cima fora separada, ficando assim:

A Requerente Maria de Lourdes acabou ficando com 4,63X16,136, totalizando 74,71m², da casa 03.

A Requerente Sra. Maria Fatima, indo residir no imóvel na parte de baixo, ficou com a numeração 74 cs02,e ficando com 100,80m²;

Na parte de cima tinha a Requerente Maria de Lourdes com seu companheiro Jean o qual depois da separação, dividiu o imóvel, ficando com a casa 03, com a medida 3,02X16,136,totalizando 48,73m², o qual vendeu em Dezembro de 2020, ao companheiro José Eduardo da Silva da Requerente Sra. Claudete.

O referido imóvel fora dividido entre 3pessoas as quais vivem em situação de condomínio no referido imóvel”.

Não só o regime de posse é distinto como se trata de 3 (três)

residências distintas, cada uma ocupada por famílias diferentes. O fato de estarem as casas construídas no mesmo terreno e aparentemente erigidas em uma só construção não afasta o fato de que são três pretensões distintas e não uniformes, que devem ser analisadas de forma individual.

Observe-se que não há copropriedade das três autoras sobre o mesmo imóvel, o que poderia vir a justificar a inclusão/manutenção de todas as requerentes no polo ativo da mesma demanda. São esses os casos relatados nas jurisprudências citadas pelas agravantes, situação que não se coaduna com a em apreço.

Há clara distinção entre as residências, que possuem entradas independentes. As próprias agravantes fazem confusão quanto ao instituto jurídico a ser aplicado no caso, ora mencionando o litisconsórcio facultativo, com expressa menção ao artigo 113 do Código de Processo Civil (p. 21), ora afirmando que o caso em tela trata de litisconsórcio necessário (p. 22).

Ocorre que, no caso em tela, não há comosse entre as partes sobre um único imóvel, considerando que a construção é composta por três residências separadas. A possibilidade de desmembramento e formalização de matrícula individual para cada uma das casas é matéria que será analisada no desenrolar da instrução probatória, sendo certo que, por ora, cabe o reconhecimento de acerto por parte do douto juízo *a quo* na determinação de desmembramento do feito, permitindo a análise individual da ocupação de cada imóvel, a fim de evitar tumulto processual.

Ressalte-se, por oportuno, que o litisconsórcio facultativo poderá ser limitado quando houver possibilidade de prejuízo ao regular andamento do processo. Incide na hipótese a expressa disposição do Código de Processo Civil, de seguinte redação:

“Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente,

quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente

à lide;

II - entre as causas houver conexão pelo pedido ou pela causa de pedir;

III - ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

§ 1º - O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo (por afinidade ativo) quanto ao número de litigantes na fase de conhecimento, na liquidação de sentença ou na execução, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa ou o cumprimento da sentença” (grifei).

Por fim, temos que não há decisão na origem sobre o cabimento ou não dos benefícios da gratuidade de justiça, conforme já supramencionado, até porque também não há decisão acerca da composição do polo ativo. Não há como, portando, se proceder com análise de cabimento do beneplácito, sob pena de supressão de instância.

Uma vez cumprida a determinação feita pelo douto juízo *a quo*, esclarecendo a parte autora qual das requerentes irá prosseguir na presente demanda, será feita a análise do requerimento, que só então poderá ser impugnada nessa sede de jurisdição.

Sendo assim, entendo que a r. decisão agravada não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados

unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR