



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413759

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1063242-14.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLAUDIO PALMEIRA DE MELLO, são apelados AGNALDO MANOEL FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ALMIRA MARIA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº **1063242-14.2017.8.26.0100**

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antônio Carlos Santoro Filho

Apelante: Claudio Palmeira de Mello,

Apelados: Agnaldo Manoel Ferreira e Almira Maria Ferreira

Comarca: 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo

Voto nº 563

DIREITO CIVIL. Apelação. Usucapião especial urbana. Recurso parcialmente provido.

I. Caso em Exame.

1. Ação de usucapião especial urbana proposta pelos autores em relação a um lote de terreno inserido em Área Maior, objeto da Matrícula nº 5.039 do 11º SRI, sob titularidade de Hans Peter Hoch. Os autores alegam posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1979, fundamentando o pedido no artigo 1.240 do Código Civil.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se o valor da causa deve ser proporcional à área usucapienda e (ii) verificar se a arrematação judicial do imóvel pelo recorrente afasta a propriedade adquirida por usucapião.

III. Razões de Decidir

3. O valor da causa é matéria de ordem pública e deve refletir o valor de avaliação da área objeto do pedido, conforme art. 292, inciso IV, do CPC. 4. A arrematação judicial não afasta a propriedade adquirida por usucapião, pois a sentença de usucapião tem natureza declaratória e retroage ao momento em que preenchidos os requisitos da prescrição aquisitiva.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para acolher a matéria preliminar arguida pelo apelante e retificar o valor da causa para R\$ 93.776,08, alterando a base de cálculo dos honorários sucumbenciais. Tese de julgamento: 1. O valor da causa em ações de usucapião deve ser proporcional à área usucapienda. 2. A arrematação judicial não afasta a propriedade adquirida por usucapião.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 559/565, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de usucapião especial urbana.

Irresignado, recorre o requerido. Sustenta, em preliminar, que o valor da causa deve ser calculado com base na área que se pretende

usucapir. Destaca que, no caso em questão, foi deferido aos apelados a usucapião de 158,15 m² da área total, ou seja, 27,51% do terreno, de modo que *“o valor do objeto da ação deve ser calculado proporcionalmente a área pleiteada do imóvel, ou seja, 27,51% de R\$ 340.880,00, no total de R\$ 93.776,08, que é o objeto do litígio.”*. Pleiteia, assim, seja considerado suficiente o preparo recursal, calculado com base no valor da área usucapida – e não da área total do terreno. No mérito alega que adquiriu o imóvel mediante arrematação judicial em 27/4/2021, o que configura forma de aquisição originária de propriedade, implicando interrupção do vínculo dos apelados/ocupantes com o imóvel. Salienta que caberá à parte a autora, se o caso, pleitear indenização por perdas e danos em face do autor da ação trabalhista, na qual o imóvel foi arrematado. Pede, subsidiariamente, a exclusão da condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e verba honorária, visto ser adquirente de boa-fé; ou ainda, se mantida a condenação, que o percentual arbitrado seja calculado proporcionalmente à fração ideal do imóvel objeto da usucapião, ou seja, 27,51% sobre o valor venal da área do imóvel descrito na matrícula 5.039 do 11º CRI, que é o objeto do litígio. (fls. 615/632).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 633/637), com oferta de contrarrazões as fls. 653/658.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta parcial acolhimento.

Cuida-se de ação de usucapião especial urbana proposta pelos autores em relação a um lote de terreno, o qual está inserido em Área Maior, objeto da Matrícula nº 5.039 do 11º SRI., sob a titularidade dominial de Hans Peter Hoch. Narra a parte autora, em síntese, que ingressou na posse do imóvel em 1979, após tê-lo ocupado. Alega ter exercido, desde então, posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo, para fins de moradia e fundamenta, assim, o seu pedido, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil.

Pois bem.

De início, cumpre ressaltar que o valor da causa

constitui matéria de ordem pública, podendo ser conhecida inclusive *ex officio*. Neste sentido, destaco o posicionamento deste E. Tribunal:

AGRAVO INTERNO Despacho que corrigiu de ofício o valor da causa e determinou a complementação do preparo recursal Insurgência dos apelantes Não acolhimento Juízo de admissibilidade que é de competência exclusiva do Tribunal (art. 1.010, §3º, CPC) e deve ser realizado independentemente de provocação da parte recorrida Valor da causa que comporta apreciação de ofício (art. 292, §3º, CPC), notadamente por se tratar, in casu, de hipótese expressamente prevista em lei (art. 292, II e §2º, CPC) Matéria de ordem pública, cognoscível pelo julgador a qualquer tempo e grau de jurisdição, e que não fora apreciada na origem, razão pela qual não se verifica a ocorrência de preclusão - Valor da causa que deve corresponder ao duodécuplo da parte controvertida do contrato, com fundamento na jurisprudência do Col. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Sodalício - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJ/SP, Agravo Interno 1006330-45.2019.8.26.0320, Relator: Des. nº Marco Fábio Morsello, 11ª Câmara de Direito Privado, julgado em 8/6/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos à Execução Fase de cumprimento de Sentença R. Decisão que fixa, de ofício, o valor da causa, após fase de conhecimento Possibilidade Matéria de ordem pública - Inteligência do artigo 292, §3º, do CPC Determinação em consonância com os parâmetros da coisa julgada material, buscando dar efetividade aos seus termos Inexistência de pronunciamento sobre o tema na fase de conhecimento que autoriza sua fixação em fase de liquidação do título judicial Inexistência de violação à coisa julgada material, que expressamente condena a Agravante ao pagamento dos ônus sucumbenciais - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2044075-61.2021.8.26.0000; Relator: Des. Penna Machado, 14ª Câmara de Direito Privado, julgado em

26/05/2021).

Sobre o tema, como cediço, sabe-se que o valor da causa deve corresponder, em princípio, ao do seu conteúdo econômico, ou seja, ao benefício financeiro que o autor pretende obter com a demanda.

No caso dos autos, como bem ponderado pelo apelante, a atribuição do valor da causa deverá ser proporcional à área usucapienda, correspondente ao conteúdo econômico do feito.

Logo, aplicável, por analogia, o art. 292, inciso IV, do CPC às ações de usucapião, no sentido de que o valor da causa deve refletir o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido.

Neste sentido, já se manifestou esta C. 1ª Câmara de Direito Privado:

Agravo de instrumento. Usucapião extraordinária. Decisão que determinou fosse atribuída à causa o valor venal do imóvel. Autora que pretende usucapir tão somente parte do imóvel discutido. Efetivo conteúdo econômico da demanda a determinar o valor da causa. Decisão revista. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2233727-68.2019.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2019; Data de Registro: 27/11/2019).

Desta forma, com base nas premissas retro, bem como no espelho do IPTU, acostado na inicial, que indica que o valor venal total da propriedade é de R\$ 340.880,00, retifica-se, diante da pretensão deduzida pelo apelante, o valor da causa para a quantia de R\$ 93.776,08, correspondente à parte que se pretende usucapir.

Feitas tais considerações, passa-se à análise do mérito recursal.

Com relação ao instituto da usucapião, Caio Mário da Silva Pereira leciona ser “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo

decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos instituídos por lei” (in Instituições de Direito Civil, vol. IV, p. 138, ed. Forense, 2004).

Além disso, no caso específico da modalidade especial urbana, o art. 1.240 do Código Civil e o art. 183, caput, da Constituição Federal preconizam que: *“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-se para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”*.

Para esta modalidade, a lei exige a posse contínua, pacífica e com *animus domini* por cinco anos, sobre área urbana que não ultrapasse 250m².

Conforme a doutrina de Sílvio de Salvo Venosa (Direito Civil, Direitos Reais, Atlas, 4ª edição, p. 262): *“A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos”*. Por isso a referência da doutrina a essa modalidade de usucapião como *pro misero* ou *pro moradia*.

Posto isto, verifica-se que os autores realmente atenderam aos requisitos pertinentes ao instituto, uma vez que demonstraram que já ocupavam o imóvel há mais de 40 anos, ponto corroborado pela prova pericial produzida, especialmente pelos depoimentos colhidos pelo perito.

Outrossim, os documentos apresentados, com destaque para as contas de consumo/tributos (fls. 66/74), sendo a mais antiga datada de 1982, atestam o exercício de posse qualificada, própria e direta, pelo prazo prescricional e que a parte autora utiliza o imóvel para residência própria urbana.

As certidões de distribuição cível coligidas (fls. 42, 84/87), por sua vez, não revelam qualquer indício de oposição à posse da parte

prescribente sobre o imóvel usucapiendo.

Além disso, o imóvel atende às dimensões estipuladas pela lei, pois, de acordo com o laudo pericial, a área usucapienda conta com menos de 250m². (fls. 493).

Outrossim, em que pesem os argumentos do recorrente, no sentido de que arrematou o imóvel de boa-fé, em leilão judicial, em 27/4/2021 (fls. 375), de se verificar que aludida circunstância não afasta a propriedade adquirida por usucapião, aproximadamente no ano de 1987, ou seja, *antes da arrematação*.

Ademais, importante ressaltar que a sentença proferida na ação de usucapião tem natureza meramente declaratória, com efeitos que retroagem ao momento em que preenchidos os requisitos da prescrição aquisitiva, “ex nunc”.

Nesse sentido, reporto-me aos ensinamentos de BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO:

“A sentença de procedência da ação não é atributiva do domínio, e o fato de reconhecê-lo não afasta o seu caráter declaratório, pois o que busca o usucapiente é a declaração de um fato jurídico que se materializa na posse ad usucapionem, isto é, rodeada dos característicos indispensáveis a que seja como tal considerada. Os autores, à quase unanimidade, atribuem fundo declaratório à sentença de usucapião, do que não se afasta Pontes de Miranda, apesar do seu entendimento de que também ostenta efeito mandamental. Sendo, portanto, declaratória a sentença proferida na ação de usucapião afigura-se evidente que retroagem seus efeitos para época passada, operando-se ex tunc, isto é, a partir da data em que se configurou a aquisição usucapiatória” (*Tratado de Usucapião*, v. 2, 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 1551).

É também o quanto analisado por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, ao comentar o art. 1.241 do Código Civil:

“Reitera o art. 1.241 o que já dissera o art. 1.238 do CC/2002: a sentença que reconhece a usucapião tem natureza declaratória, reconhecendo o

direito preexistente à propriedade, que se consumou no exato momento no qual o usucapiente preencheu o requisito temporal da posse com as qualidades exigidas em lei. Não são a sentença e seu registro imobiliário constitutivos da propriedade imóvel, mas meramente regularizadores e publicitários.” (*Código Civil Comentado- Doutrina e Jurisprudência*, Obra Coordenada pelo Ministro CEZAR PELUSO, Ed. Manole, 10ª Ed/2016, p. 1161).

Nesse sentido:

USUCAPIÃO. Artigos 183 da CF e 1.240 do CC. Casa construída no terreno de 250 metros quadrados para moradia da família. Comprovação da posse ininterrupta e sem oposição por mais de 5 anos, por meio de prova documental e testemunhal. Alegação dos réus que arremataram o imóvel na boa fé em leilão judicial, não afasta a propriedade adquirida por usucapião antes da arrematação, conforme demonstram os documentos acostados aos autos. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0055934-31.2010.8.26.0506; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2018; Data de Registro: 27/09/2018)

Recurso de Apelação – Processo de Usucapião – Nulidades processuais arguidas em recurso – Inexistência – Afastamento – Recurso não provido. Recurso de Apelação – Processo de Usucapião – Natureza declaratória da sentença – Posse "ad usucapionem" confrontada com arrematação promovida por terceiro, em processo de execução em desfavor de pessoa em cujo nome o imóvel estava registrado – Subsistência da usucapião, pois um segundo registro, em continuação ao existente (em nome de quem estava registrado o bem usucapiendo), não opera efeito contra o prescribente – Recurso não provido – Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1093525-83.2018.8.26.0100; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito

Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 24/11/2023)

Por essa mesma razão, é possível declarar a aquisição da propriedade em relação a certo período, ainda que em momento atual ou posterior os requisitos deixem de ser preenchidos, por exemplo, pela arrematação verificada após a consumação da prescrição aquisitiva e até mesmo a perda da posse.

Veja-se:

Usucapião. Extinção sem julgamento de mérito, em razão da alienação do imóvel pela autora, anteriormente ao ajuizamento da ação. Atualidade da posse que, todavia, não é requisito da ação de usucapião, cujo provimento jurisdicional visado é de natureza declaratória. Consumado o prazo aquisitivo, mostra-se irrelevante a oposição ou modificação da posse. Recurso provido. Sentença anulada. (TJSP; Apelação Cível 0004083-73.2011.8.26.0099; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2015; Data de Registro: 06/10/2015)

Segundo consta dos autos, quando efetivada a arrematação nos autos da Reclamação Trabalhista n. 0042500-98.2008.5.02.0041, o bem já não integrava o patrimônio do devedor Hans Peter Kosch, por força da consumação da prescrição aquisitiva em favor dos autores em momento antecedente.

Assim, forçoso reconhecer que o só fato da arrematação do bem não é obstáculo para o eventual reconhecimento da prescrição aquisitiva, razão pela qual não se justifica o acolhimento do apelo, neste aspecto.

Nesse sentido, aliás, bem pontuou o i. Magistrado sentenciante:

“Note-se que, em que pese as alegações da contestante (fls. 342/357), a arrematação da área maior em que inserido o imóvel usucapiendo se deu em momento posterior ao ajuizamento da presente ação, cujas provas de posse remontam a momento muito anterior aos atos constritivos

averbados à matrícula da área maior. Ainda, cumpre notar que o ajuizamento da ação anulatória da arrematação e oposição de embargos de terceiros durante o trâmite deste processo reforça a posse ad usucapionem dos autores, que intentaram as medidas cabíveis para defender a natureza de sua posse, sabedores do preenchimento dos requisitos da usucapião. Deve-se ter em mente a natureza declaratória da tutela jurisdicional dada em ações de usucapião: no instante em que há o implemento do prazo prescricional-aquisitivo, há a aquisição originária da propriedade. Assim, há efeitos ex tunc, retroativos à data em que os cinco anos de posse ad usucapionem se completaram.” (págs. 563).

Assim sendo, conforme gizado pela origem, presentes todos os requisitos concernentes à usucapião especial urbana imóvel com área inferior a 250 m², única moradia, em que a parte autora se encontra na posse mansa, pacífica e com *animus domini* desde meados de 1982, com notícia de arrematação do imóvel pelo recorrente tão somente em abril de 2021, era mesmo de rigor a procedência da demanda.

Por fim, no concernente à distribuição dos ônus sucumbenciais, melhor sorte não assiste ao recorrente.

Assim é porque o apelante apresentou resistência ao pedido dos apelados quando pugnou, em contestação (fls. 670/676), pela extinção do processo sem resolução do mérito por violação à coisa julgada (art. 485, inc. V, CPC) e, subsidiariamente, pela improcedência da pretensão deduzida em Juízo (art. 487, inc. I, CPC).

Por conseguinte, ao resistir à pretensão dos recorridos, o recorrente atraiu a aplicação do princípio da sucumbência, de maneira que, vencido na demanda, deve ser condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios.

Nesse sentido:

USUCAPIÃO – Honorários advocatícios – Sentença de procedência –

Irresignação da requerida, sob o fundamento de que não opôs resistência, devendo os ônus sucumbenciais ficarem a cargo dos autores – Não acolhimento – Hipótese em que houve clara oposição ao pedido em contestação, tendo sido expressamente pleiteada a extinção do feito, sem resolução do mérito, ou a improcedência do pedido dos autores – Ônus sucumbenciais a cargo da ré – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012593-16.2021.8.26.0032; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)

Anoto, todavia, por retificado, nesta instância, o valor da causa, fica alterada, por consequência, a base de cálculo dos honorários sucumbenciais fixados na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso**, apenas para acolher a preliminar do recurso e retificar o valor da causa para o correspondente ao conteúdo econômico do feito, isto é, R\$ 93.776,08, ficando alterada, por consequência, a base de cálculo dos honorários sucumbenciais fixados na origem, nos termos da fundamentação supra.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR