



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0009518-69.2011.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP, são apelados IRIAN DE ALMEIDA BEZERRA, MARIA DE LOURDES VIEIRA PAIXÃO, MARIA LUCIA DA SILVA, RAQUEL MAZZA, VALDECIR DOUGLAS VIEIRA PAIXÃO, VANUSA JESUS VIEIRA PAIXÃO, VIDAL DUARTE VIEIRA PAIXÃO, VIDES DE DEUS VIEIRA PAIXÃO, EDIGAR APARECIDO PAIXÃO, VITOR DALAN VIEIRA PAIXÃO, WILLIAN VIEIRA PAIXÃO, SHARIMAR APARECIDA PAIXAO ANDRADE, ANGELITA SILVA DE OLIVEIRA TEIXEIRA, EDGAR VIEIRA PAIXÃO, RICARDO DUARTE VIEIRA, VALDIR VIEIRA PAIXAO, VANDERLEI APARECIDO PAIXAO, WILMA DA D. PAIXAO ANDRADE e WILSON VIEIRA PAIXÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Público 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 EDSON FERREIRA (Presidente) E SOUZA MEIRELLES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

J. M. RIBEIRO DE PAULA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0009518-69.2011.8.26.0053.

Comarca de SÃO PAULO – 2ª VFP – Juíza Lais Helena Bresser Lang.

Apelante: UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP.

Apelados: VIDAL DUARTE VIEIRA PAIXÃO E OUTROS.

VOTO Nº 39.424.5

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. REIVINDICATÓRIA. RECURSO IMPROCEDENTE.

Universidade de São Paulo - USP moveu ação reivindicatória com pedido de liminar para desocupação visando reaver imóvel adjudicado em razão da vacância dos bens deixados por Maria dos Anjos.

A questão em discussão consiste em determinar se a declaração de vacância ocorreu após o prazo de prescrição aquisitiva o imóvel, considerada a posse exercida pelos réus.

Razões de Decidir

Imóveis públicos não podem ser usucapidos, mas no caso de herança jacente, a usucapião é possível se a declaração de vacância ocorrer após o prazo de prescrição aquisitiva.

Os réus demonstraram posse mansa e pacífica por tempo suficiente à caracterização da usucapião, conforme prova documental e perícia realizada.

Dispositivo. Recurso de apelação desprovido.

Relatório

Ação reivindicatória com pedido de liminar para desocupação movida pela Universidade de São Paulo - USP em face de Vidal Duarte Vieira Paixão e outros, objetivando reaver imóvel de sua propriedade situado na Rua José Martiniano de Alencar, nº 42 e 46, Jardim Nice, Cidade de São Paulo, havido por adjudicação em razão da vacância dos bens deixados por Maria dos Anjos.

A r. sentença, de relatório adotado, rejeitou os pedidos

formulados na ação reivindicatória e na reconvenção.¹

Recorre a autora pela reforma da sentença; recurso processado, sem resposta.²

Fundamentação

O imóvel reivindicado pela autora, matrícula nº 170.510 do 9º Registro de Imóveis da Capital, foi adjudicado em 12/05/1999 (**fl. 25**), oriundo de herança declarada vacante em 08/06/1998 (**fl. 22**), pois a proprietária, Maria dos Anjos, faleceu em 12/09/1973, sem deixar herdeiros ou testamento (**fl. 10**).

Apela a Universidade argumentando que imóveis públicos não podem ser usucapidos; no caso em análise, eventual usucapião só seria possível se comprovada a satisfação integral dos requisitos legais antes do início do domínio público, que se deu em 08/06/1998, o que não foi devidamente comprovado. Além do mais, o perito limitou-se a afirmar que o imóvel ocupado pelos réus há mais de 10 anos, sem especificar o termo inicial.

Recurso improcedente.

Não procede a alegação de que o imóvel não pode ser usucapido por ser de domínio público. Tratando-se de bem oriundo de herança jacente, pode haver usucapião caso a declaração de vacância seja proferida depois de completado o prazo de prescrição aquisitiva.

No caso em análise, o conjunto probatório demonstra que

¹Sentença, fls. 508/513.

²Apelação, fls. 516/518; certidão, fl. 525.

os réus e seus antecessores exercem a posse desde o óbito de Maria dos Anjos ocorrido em 12/09/1973.

Consta dos autos que José Arnaldo Paixão, declarante na certidão de óbito(**fl. 10**), era filho de criação de Maria dos Anjos. Casado com Ana Boaventura Vieira (**fl. 11**), passou a residir no imóvel após o falecimento da proprietária, teve 10 filhos e 8 deles ainda residem no imóvel com suas famílias.

De acordo com o Auto de Arrecadação de 19/12/1993 (**fl. 12**):

Naquele local fomos atendidos pela Sra. Ana Maria Boaventura Paixão, sendo lhe perguntado se conhecia a falecida e se a mesma tinha algum parente, tendo ela respondido que conhecia em que não tinha conhecimento da existência de nenhum parente, que a única pessoa que a falecida deixou foi seu filho de criação Sr. José Arnaldo Paixão, marido da mesma, perguntado ainda quantos cômodos havia no imóvel e quantas pessoas lá residem respondeu que, na casa da frente composta de 5 cômodos mora seu filho Vidal Duarte Vieira Paixão (...).

O juízo de primeiro grau, para fins de comprovação da usucapião arguida pelos réus em contestação e reconvenção, determinou realização de perícia no imóvel (**fl. 446**):

Fls. 392/419: Apresentados documentos que visem comprovar a posse mansa e pacífica do imóvel, passo a análise da instrução probatória.

Defiro a produção de prova pericial, devendo esta ater-se apenas a área ocupada por cada réu reconvinte, para ciência da comprovação dos requisitos do Usucapião especial para fins de moradia (área de 250m², por exemplo), com fulcro na celeridade e economia processual. Dessa forma, nomeio o sr. Perito. Luiz Antonio Rocha Rosalem, devendo

manifestar acerca da aceitação da perícia, tendo em vista que os réus-reconvintes são beneficiários da justiça gratuita, e em relação aos honorários será utilizado o Fundo de Assistência Judiciária.

Note-se que os réus Ricardo Duarte Vieira, Vides de Deus Vieira Paixão, Vanderlei Aparecido Paixão, Maria de Lourdes Vieira Paixão, Valdir Vieira Paixão e Maria Lúcia da Silva, tiveram ilegitimidade ativa reconhecida em decisão de fls. 332.

Em relação a produção de prova oral, indefiro por ora, tendo em vista que a posse mansa e pacífica pode ser comprovada por provas documentais. Dessa forma, faculta apresentação de declaração com reconhecimento de firma ou com cópia do documento de identidade do declarante.

Realizada a perícia (**laudo, 473/488**), o perito concluiu que a posse é exercida pelos réus **há mais de 10 anos**.

É sabido que, mesmo não sendo possível declarar a usucapião em ação reivindicatória, aquele que figura como réu, efetivo possuidor do imóvel, pode utilizar da exceção de usucapião para evitar a reivindicação do bem objeto da lide.

Nesse sentido, o STF tem entendimento consolidado pela Súmula 237, dispondo que a usucapião poderá ser aduzida em sede de defesa.

Assim, tendo os réus demonstrado que exerceram a posse mansa e pacífica por tempo suficiente à caracterização da usucapião, a ação reivindicatória deve ser julgada improcedente, mantendo os ocupantes no imóvel.

Ressalte-se mais, no caso em análise há prova inequívoca de que a declaração de vacância ocorreu após o prazo de prescrição aquisi-

tiva. As provas dos autos indicam com segurança que José Arnaldo Paixão e sua mulher Ana Boaventura Vieira passaram a residir no imóvel ao menos desde o óbito de Maria dos Anjos, em 1973; ali tiveram seus filhos, e permaneceram no local por período mais do que suficiente para a usucapião. Nesse sentido:

RECURSO DE APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO – Ação reivindicatória – Pretensão formulada pela Empresa Metropolitana de Água e Energia S.A, voltada à retirada do réu do imóvel indicado na peça inicial, sob alegação de posse injusta – Alegação de usucapião lançada pelo requerido em sua peça defensiva – Inexistência de demonstração, pela autora, de que o bem imóvel reivindicado tem natureza jurídica de bem público – Transcurso do prazo prescricional aquisitivo – Precedente deste E. Tribunal de Justiça – Ação principal julgada improcedente – RECONVENÇÃO – Reconvinte que postulou a condenação da EMAE no pagamento de indenização pelas benfeitorias construídas no imóvel, caso a ação principal fosse julgada procedente – Falta de interesse de agir que impediu a análise do mérito da reconvenção – Honorários advocatícios que, de acordo com o princípio da causalidade, devem ser fixados, na reconvenção, em desfavor do reconvinte – Sentença mantida – Recursos não providos. (**Apelação Cível 1063921-80.2018.8.26.0002; Relator: Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro Regional II – Santo Amaro – 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2022**)

Reivindicatória. Exceção de usucapião. Exercício da posse mansa e pacífica, com *animus domini*, comprovado. Prova documental acostada suficiente a comprovar o exercício da posse por tempo superior a dez anos, com a construção de moradia, na forma do art. 1.238, parágrafo único, do CVC. Sentença reformada. Recurso provido. (**Apelação Cível 1001913-13.2016.8.26.0366; Relator: Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/09/2020**)

Portanto, comprovado que os réus estão na posse do imóvel pelo prazo necessário para alcançar a prescrição aquisitiva, ocorrida antes da declaração de vacância, de modo que reúnem as condições para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obter declaração judicial do domínio em regular ação de usucapião.

Ante o exposto, mantenho a sentença da lavra da nobre e culta Juíza Laís Helena Bresser, por seus e pelos fundamentos aqui deduzidos; honorários advocatícios majorados em 5% em desfavor da parte autora. É como voto.

Dispositivo

RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.

Desembargador **RIBEIRO DE PAULA**

RELATOR