



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0642053-85.2000.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RICARDO RODRIGUES JIMENES e PETROLINA FERNANDES MOREIRA JIMENES, são apelados ESTADO DE SÃO PAULO, DIVA COSTA TROCCOLI, ANTONIO HERNANI DA COSTA TROCCOLI, LUIZ AMADEU CIRIACO GRISANTI, IDELZUITE COSTA GRISANTI (ESPÓLIO), HEITOR MAURICIO DE OLIVEIRA, ZILDA GRAÇA DE OLIVEIRA, MERCEDES FERNANDES COSTA, MARINA FERNANDES COSTA (ESPÓLIO) e MARIA DIVA CRISANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença. 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), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 004076

Apelação Cível 0642053-85.2000.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

Apelantes: Ricardo Rodrigues Jimenes e Petrolina Fernandes Moreira Jimenes

Apelados: Estado de São Paulo, Diva Costa Troccoli, Antonio Hernani da Costa Troccoli, Luiz Amadeu Ciriaco Grisanti, Idelzuite Costa Grisanti, Heitor

Mauricio de Oliveira, Zilda Graça de Oliveira, Mercedes Fernandes Costa,

Marina Fernandes Costa e Maria Diva Crisante

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA ANULADA PARA MELHOR INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária, alegando tratar-se de área pública. A parte autora recorre, sustentando que o imóvel usucapiendo, localizado no 2º Perímetro de São Miguel, não é área pública e que a sentença deve ser reformada para julgar procedente o pedido de usucapião. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel usucapiendo, situado no 2º Perímetro de São Miguel Paulista, pode ser considerado área pública, insuscetível de usucapião, ou se há possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva. III. Razões de Decidir. As terras devolutas são bens públicos dominiais, insuscetíveis de usucapião, conforme a Constituição Federal e o Código Civil. No entanto, a ação demarcatória foi extinta sem resolução do mérito, por falta de interesse da Fazenda Pública, e o imóvel está em área densamente ocupada, sem destinação pública. Precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo indicam que, em casos análogos, a prescrição aquisitiva pode ser reconhecida, desde que preenchidos os requisitos legais para usucapião extraordinária. IV. Dispositivo e Tese. **Sentença anulada** para melhor instrução probatória, especialmente quanto à registrabilidade do imóvel. Tese de julgamento: 1. A prescrição aquisitiva de bem imóvel pode ser declarada quando não há prova de que o imóvel é público e estão preenchidos os requisitos legais. 2. Necessidade de manifestação do Cartório de Registro de Imóveis para demonstrar a possibilidade de registro.

Apelação Cível nº 0642053-85.2000.8.26.0100	Voto nº	004076	2
---	---------	--------	---

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 814/818, que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária, por tratar-se de área pública.

Recorre a parte autora.

Sustenta, em síntese, que o Juízo de origem baseou-se no laudo pericial, notadamente na informação de fls. 342, de que o imóvel usucapiendo está localizado dentro de área delimitada pela Fazenda do Estado de São Paulo, intitulada como 2º Perímetro de São Miguel. Entretanto, afirma que no laudo não consta nenhuma menção acerca de que a área usucapienda é pública, ainda que localizada no 2º Perímetro de São Miguel. Aduz que o imóvel atualmente atinge área de particulares, objeto das transcrições nº 25.949, 10.048, 16.049, 16.050, 16.051 e 16.052. Por fim, que o 2º Perímetro de São Miguel não é considerada área pública. Pretende a reforma da sentença para julgar procedente o pedido de usucapião.

Recurso processado, contrarrazões às fls. 856/858.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

Os autores narram em peça exordial que o imóvel usucapiendo compõe o lote 09 das transcrições 16.048 e 16.052, e lote 79 da transcrição 25.949, originalmente adquiridos por Frederico Rodrigues Portas e Carmem Jimenes Aguilar, sendo herdeiros de 1/18 do imóvel em área maior, cuja carta de sentença do formal de partilha não foi averbada por falta de registro dos imóveis. Trata-se de terreno com benfeitorias, sito à Rua Leila, 376, Itaquera, São paulo -SP, com área de 526,68m², sendo que se somados o período de posse de seus pais, os requerentes detém o imóvel há mais de 70 anos, com *animus domini*, de

forma contínua e incontestada, com devido recolhimento de IPTU da gleba desde 1959.

Houve manifestação da Fazenda Pública do Estado de São Paulo (fls. 264/267), que afirmou estar a área usucapienda inserida no 2º Perímetro de São Miguel Paulista, em terras julgadas devolutas em ação discriminatória, a qual possui caráter preferencial e prejudicial.

Ante a controvérsia acerca da inserção do imóvel usucapiendo em área pública, foi determinada realização de perícia, cujo laudo (fls. 592/628) concluiu que: *"Efetuando comparações entre a planta topográfica do Anexo I e a planta retro mencionada verifica-se que o imóvel usucapiendo atinge parcialmente os lotes 9 e 79. As pesquisas complementares feitas pela perícia revelam que: - o lote 9 encontra-se transcrito sob nº 25.949, no 09º RI, de propriedade de Mercedes Fernandes Costa; - o lote 49 encontra-se inserido em área maior das transcrições nºs 16.048, 16.049, 16.050, 16.051 e 16.052, do 9º RI, ainda de titularidade de Mercedes Fernandes Costa, Marina Fernandes Costa, Diva Costa Trocoli, casada com Hernani Trocoli, Idelzuite Costa Grisanti, casada com Luiz Amadeu Ceriaco Grisanti e Heitor Maurício de Oliveira. (...) Assim, se o perímetro na mencionada planta (fls. 342) corresponde ao 2º Perímetro de São Miguel Paulista da Ação Discriminatória noticiada pela Fazenda do Estado, conclui-se que o imóvel usucapiendo está inserido em terras consideradas devolutas. Cumpra-se ressaltar, no entanto, que não existe título de domínio da Fazenda do Estado sobre o 2º Perímetro de São Miguel Paulista, conforme informações obtida em recente consulta ao 09º Registro de Imóveis da Capital. A documentação apresentada pela impugnante revela que foi judicialmente reconhecido o direito da Fazenda do Estado sobre as terras devolutas do 2º Perímetro de São Miguel (documento de fls. 154 a 166).*

De fato, as terras devolutas são consideradas bens públicos dominiais, nos termos dos artigos 20, II, e 26, IV, da Constituição Federal, e, por isso, insuscetíveis de aquisição por usucapião, conforme disciplina dos artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, do mesmo diploma.

Os bens públicos, qualquer que seja sua natureza, a princípio não são passíveis de usucapião, como expressam os já referidos artigos 183 e 191 da Constituição Federal de 1988, e o artigo 102 do Código Civil. No entanto, embora o imóvel usucapiendo esteja situado no 2º Perímetro de São Miguel Paulista, São Paulo Capital, possível o pretendido reconhecimento da aquisição por usucapião, em vista das peculiaridades do caso concreto.

A área em questão fora reconhecida como terra devoluta em ação discriminatória ajuizada no ano de 1938. Entretanto, a ação demarcatória foi julgada extinta, sem resolução do mérito, por se reconhecer falta de interesse de agir da Fazenda Pública, uma vez que não houve utilidade do provimento jurisdicional requerido (TJSP AC nº 9014138-68.1990.8.26.0000). No mais, os Colendos STJ e STF negaram provimento aos respectivos agravos internos, interpostos contra as decisões que negaram seguimento aos Recurso Especial e Recurso Extraordinário contra o v. Acórdão proferido na mencionada ação demarcatória.

Conforme pontuado pelo Sr. Perito, o imóvel usucapiendo encontra-se em área densamente ocupada, com diversos imóveis na mesma situação. Assim, não se justifica a negativa do domínio pelos ocupantes em razão do reconhecimento de área pública, que ocorreu no final da década de 30, cuja fase demarcatória foi extinta pela ausência de utilidade pública.

Nesta toada, não mais se pode afirmar que o imóvel integra o domínio público.

Destarte, cabível o reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel *sub judice*.

Nesse sentido, segue precedentes deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos, relativos ao 2º Perímetro de São Miguel Paulista:

USUCAPIÃO Imóvel situado no 2º Perímetro de São Miguel Paulista -
Falta de comprovação cabal de que o imóvel esteja situado em área de

terra devoluta Ação discriminatória que não é óbice à pretensão Requisitos para a usucapião que se reputam satisfeitos no caso concreto Pedido procedente Sentença mantida Recurso improvido. (Apelação Cível 0033501-82.2013.8.26.0100; Relator Des. Luiz Antonio de Godoy; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 09/12/2020).

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Imóvel supostamente integrante do domínio público, pois inserido no 2º Perímetro de São Miguel Paulista, considerado terra devoluta nos autos de ação discriminatória. Sentença de procedência. Manutenção. A ação discriminatória foi extinta, sem resolução do mérito, por falta de utilidade do provimento jurisdicional. Posse exercida pela parte autora desde a década de 1.970. Ausência de destinação pública do bem. Improcedência do pedido que, ademais, remeteria a autora a uma situação de perene incerteza jurídica, pois permaneceria possuidora sem propriedade do imóvel, e ficaria à mercê de sua retomada a qualquer tempo pelo poder público. Imóvel usucapido situado em zona urbana, vizinho de centenas de outros em situação similar. Procedência do pleito, diante do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária. Precedentes deste Tribunal de Justiça no mesmo sentido. Ação procedente. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP Apelação Cível nº 0043113-49.2010.8.26.0100; órgão julgador: da 1ª Câmara de Direito Privado; Relator: Francisco Loureiro; Data do julgamento: 13/03/2023).

Apelação Cível. Usucapião Extraordinária. Oposição do Estado de São Paulo sob a alegação de que o imóvel possui natureza pública (terra devoluta). Descabimento. Imóvel situado no 2º Perímetro de São Miguel Paulista. Estado que não se desincumbiu do ônus de demonstrar a natureza pública do bem usucapiendo. Requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinário preenchidos. Precedentes. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP Apelação Cível nº 0024599-92.2003.8.26.0100; órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Relator: ADEMIR MODESTO DE SOUZA; Data do julgamento: 30/01/2023).

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DAFAZENDA PÚBLICA DO ESTADO. ALEGAÇÃO DE QUE OIMÓVEL É PÚBLICO. TERRA DEVOLUTA. 2º PERÍMETRODE SÃO MIGUEL PAULISTA AUSÊNCIA DE PROVAS. AÇÃO DISCRIMINATÓRIA JULGADA EXTINTA SEMRESOLUÇÃO DO MÉRITO. REQUISITOS LEGAIS USUCAPIÃO PREENCHIDOS. ARTIGO 1238 DO CÓDIGOCIVIL. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA RECONHECIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Não havendo prova de que o imóvel usucapiendo é público e de que está situado em terra devoluta (procedimento que demanda o ajuizamento de ação discriminatória), a prescrição aquisitiva de bem imóvel pode ser declarada, quando preenchidos os requisitos legais. (TJSP Apelação Cível nº 0110395-95.2003.8.26.0100; órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Relatora: Maria do Carmo Honório; Data de julgamento: 07/03/2022).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Malgrado o ajuizamento da presente demanda já remonte 25 anos, que aliados ao período anterior de posse dos autores e seus antecessores, caracteriza o período aquisitivo que determina do art. 1238 do Código Civil, de rigor da anulação da sentença para melhor instrução probatória, notadamente do que tange a registrabilidade do imóvel, o qual não há informações nos autos.

É certo que o imóvel usucapiendo compreende parte de dois lotes, transcritos em área maior, motivo pelo qual se faz necessária manifestação do Cartório de Registro de Imóveis para demonstrar a possibilidade de registro, a fim de evitar comando judicial inexecutável.

Ante o exposto, por meu voto, **anulo a sentença**, para melhor instrução dos autos.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica