



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001106-77.2022.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que é apelante JAMILLE DURAN MATILDE, é apelado MUNICIPIO DE ITAPEVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001106-77.2022.8.26.0270
Parte Apelante: Jamille Duran Matilde
Parte Apelada: Município de Itapeva
Comarca: Itapeva
Voto nº 01196

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL URBANO. PROJEÇÃO VIÁRIA. BEM PÚBLICO. IMPRESCRITIBILIDADE. DESAFETAÇÃO TÁCITA. INOCORRÊNCIA. *Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária sobre imóvel urbano situado em área destinada à projeção de via pública. Prova pericial confirmou a natureza pública da área, inviabilizando a aquisição por usucapião, conforme vedação constitucional (arts. 183, §3º, e 191, parágrafo único da CF) e art. 102 do Código Civil. Tese de desafetação tácita afastada por ausência de ato administrativo formal. IPTU e cadastro não alteram o regime jurídico do bem. Jurisprudência pacífica pela imprescritibilidade dos bens públicos.* **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO**

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pela parte autora contra a sentença proferida às fls. 242/247, que julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram conhecidos, mas rejeitados, por decisão proferida às fls. 267.

Em suas razões recursais, sustenta a apelante, em síntese, que o imóvel objeto da lide, situado na Rua Antônio Carlos Veiga, nº 227, Vila Ribas, município de Itapeva - SP, não se encontra atualmente afetado ao uso público, tornando-o suscetível de aquisição pela via da usucapião extraordinária. Aduz que o bem é utilizado como moradia há mais de 30 anos, de forma contínua, mansa e pacífica, com implementação de benfeitorias e adimplemento regular das exações tributárias correspondentes. Argumenta, ainda, que o traçado viário que originalmente projetava a continuação da Rua Alexandre Ribeiro jamais foi materializado e que o *locus* se consolidou como núcleo habitacional, com diversas residências adjacentes, configurando hipótese de desafetação tácita.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado com a resposta da parte adversa às fls. 294/298.

Sem intervenção ministerial, diante de apelação que envolve, neste momento processual, apenas interesse disponível de partes maiores e capazes.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J.L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 3/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Ausentes objeções preliminares, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passa-se ao julgamento do mérito.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

A ação originária visa à declaração de domínio, pela via da usucapião extraordinária, sobre imóvel localizado na Rua Antônio Carlos Veiga, nº 227, Vila Ribas, município de Itapeva - SP. A autora, ora apelante, afirma exercer a posse direta do bem desde 04/12/2019, enquanto seus antecessores o fizeram por aproximadamente 35 anos e 6 meses, de forma contínua, mansa e pacífica, com *animus domini*, realizando benfeitorias e assumindo as obrigações fiscais inerentes, notadamente o recolhimento do IPTU.

A controvérsia nuclear reside na possibilidade jurídica de usucapir área que, conforme comprovação técnico-pericial, integra o patrimônio público municipal, especificamente uma faixa destinada à projeção viária.

O instituto da usucapião encontra seu fundamento axiológico na função social da propriedade, princípio de estatura constitucional que repudia a inércia proprietária prolongada diante da posse qualificada de outrem. Não obstante, o mesmo texto constitucional estabeleça, em normas de eficácia plena (artigos 183, §3º e 191, parágrafo único), a impossibilidade categórica de aquisição de bens públicos por essa via.

Tal vedação, reiterada no plano infraconstitucional pelo artigo 102 do Código Civil, cristaliza a opção legislativa pela proteção do patrimônio público, em detrimento da estabilização de situações possessórias, por mais longevas que sejam. Trata-se de escolha político-jurídica que, conquanto passível de críticas no plano doutrinário, vincula inequivocamente a atividade jurisdicional.

No caso sob exame, o laudo pericial judicial, acostado às fls. 193/231, elaborado com estrito rigor metodológico e acuidade técnica, concluiu de modo inequívoco que o imóvel *sub judice* está edificado sobre área pública - especificamente, uma faixa destinada à projeção da Rua Alexandre Ribeiro, conforme previsto no projeto urbanístico original da Vila Ribas.

O *expert* judicial, valendo-se de levantamento planialtimétrico, análise das confrontações e da documentação urbanística municipal, demonstrou cabalmente a sobreposição integral da edificação particular sobre área reservada à continuidade viária, circunstância que, *per se*, obsta o acolhimento da pretensão deduzida.

Destarte, ainda que se reconheça a boa-fé da ocupação e sua considerável projeção temporal, tais elementos são juridicamente insuficientes para transmutar a natureza do bem ou afastar a incidência da imprescritibilidade que o caracteriza.

A jurisprudência dos Tribunais Superiores consolidou-se nesse sentido:

"Súmula 340 do STF: *Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.*"

"Súmula 619 do STJ: *A ocupação indevida de bem público é mera detenção, inexistindo indenização por benfeitoria.*"

Cumprе observar que a tese da desafetação tácita, invocada pela apelante, não encontra respaldo no ordenamento jurídico pátrio. A desafetação, enquanto instituto de Direito Administrativo, pressupõe manifestação explícita do poder público, materializada em ato formal específico. A mera tolerância estatal ante a ocupação particular, ou mesmo a inércia prolongada na implementação do projeto viário originalmente concebido, não possui o condão de alterar a destinação jurídica do bem.

No magistério de Hely Lopes Meirelles, *"a desafetação ou desconsagração é a mudança da destinação do bem público, que deixa de servir ao uso comum do povo ou ao uso especial*

da Administração, para passar à categoria de bem dominical, do patrimônio disponível do Estado". Tal mudança, contudo, "há de ser feita por lei ou por ato administrativo, na forma determinada em lei" (Direito Administrativo Brasileiro, 43ª ed., São Paulo: Malheiros, 2018).

Quanto ao argumento de que o Município arrecada IPTU sobre o imóvel, cumpre esclarecer que o lançamento tributário, como ato administrativo de natureza meramente declaratório, não tem o condão de constituir direitos reais ou alterar o regime jurídico aplicável ao bem. Trata-se, antes, de irregularidade administrativa que não convalida a ocupação nem legitima a pretensão aquisitiva.

Esta Corte já se manifestou em casos análogos:

***APELAÇÃO — USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA — ÁREA USUCAPIENDA
SITUADA EM LOCAL PÚBLICO — VEDAÇÃO
CONSTITUCIONAL EXPRESSA — ÁREA
PÚBLICA QUE NÃO SE SUJEITA À
PRESCRIÇÃO AQUISITIVA — AÇÃO
IMPROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA —
RECURSO NÃO PROVIDO.***

(TJSP; Apelação Cível 1022050-84.2016.8.26.0602;
Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão
Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Sorocaba - Vara da Fazenda Pública; Data do
Julgamento: 07/06/2022; Data de Registro:
07/06/2022)

***DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO.
RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame: 1.
Ação de usucapião julgada improcedente. Os
autores apelam, defendendo a possibilidade de***

usucapir parte de ocupação pacífica e regularizar a área invadida junto ao Município de Catanduva. Alegam cumprimento dos requisitos de usucapião e ausência de oposição do Município. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em aferir a possibilidade de usucapião de área pública destinada a calçada, ocupada irregularmente pelos apelantes. III. Razões de Decidir: 3. Parte do imóvel é bem público, cuja ocupação é irregular e não constitui posse, mas mera detenção, inviabilizando a usucapião. 4. A tese de usucapião parcial não foi conhecida na inicial, não podendo ser apreciada em grau de recurso. A cobrança de IPTU no valor da totalidade do imóvel não altera a natureza da ocupação. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Bens públicos não estão sujeitos a usucapião. 2. Ocupação de bem público é mera detenção, não posse.

(TJSP; Apelação Cível 0017411-68.2011.8.26.0132; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Apela os autores sustentando que o laudo pericial não constatou a inserção da área pretendida em área pública; durante o lapso prescricional aquisitivo a Municipalidade nunca reivindicou como sua a área usucapienda; na área que a Municipalidade alega ser de sua propriedade, residem mais de 30 famílias há mais de 15 anos; há relevante interesse público para que haja intervenção ministerial na questão. Descabimento. Laudo pericial constatou expressamente que a área usucapienda se sobrepõe na integralidade a área pertencente à Municipalidade de Mairinque. Bens públicos são imprescritíveis sendo irrelevante que a Municipalidade nunca tenha notificado ou

promovido quaisquer atos de retomada a área. A posse, nesse caso, se dá a título de mera detenção. Precedentes. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1000037-47.2015.8.26.0337; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 1ª Vara; Data do Julgamento: 01/07/2024; Data de Registro: 01/07/2024)

Por derradeiro, cumpre salientar que, embora a solução jurídica ora adotada possa parecer severa sob o prisma estritamente social, não compete ao Poder Judiciário, a pretexto de concretizar justiça no caso concreto, desconsiderar normas cogentes ou afastar comandos constitucionais de observância obrigatória. A eventual regularização fundiária da área em questão, se juridicamente viável, insere-se no âmbito de discricionariedade administrativa do Poder Executivo Municipal, extrapolando os contornos da presente lide e os limites da atuação jurisdicional.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, mantendo integralmente a sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescidos das razões ora expendidas.

Desprovido na íntegra o recurso, é cabível a majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a 12% do valor atualizado da causa, em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), a saber: “***A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente (...)” (grifou-se).

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator