



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012263-53.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ LUIZ DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA) e OSMIR COSTA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

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: 1012263-53.2014.8.26.0100
Parte Apelante: José Luiz de Freitas e outro
Parte Apelada: Prefeitura Municipal de São Paulo
Comarca: São Paulo
Voto nº 01218

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.
INTERFERÊNCIA EM ÁREA PÚBLICA.***

*Sentença de procedência que declarou o domínio dos demandantes sobre imóvel usucapiendo com exclusão de duas áreas desapropriadas. Irresignação dos autores. Área que atinge patrimônio da Municipalidade, não passível de usucapião. Ausência de qualquer vício presente na prova técnica que comprometa a respectiva veracidade ou confiabilidade. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pelos autores contra a sentença proferida às fls. 639/642 (complementada pela decisão de fls. 655/656), que julgou procedente ação de usucapião extraordinária para declarar o domínio dos demandantes sobre o imóvel usucapiendo descrito na perícia judicial de fls. 615/617.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação. Defendem a nulidade da perícia realizada, que foi retificada

sem fundamento plausível para reconhecer a interferência do imóvel usucapiendo em área municipal. Alegam que não há nenhum elemento que comprove que a área usucapienda seja de domínio público. Requerem a anulação do laudo pericial.

Recurso tempestivo, desprovido de preparo em razão da concessão da justiça gratuita (fls. 256) e sem apresentação de contrarrazões.

O D. Procurador de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 687/689).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 10/02/2025.

É o relatório.

Conforme se infere dos autos, a parte autora sustenta que reside no imóvel usucapiendo localizado na Avenida Jacú Pêssego, nº 4.190, Bairro Itaquera, na cidade de São Paulo desde o ano de 2005, de forma mansa e pacífica, após aquisição por meio de instrumento particular.

O laudo pericial de fls. 531/565 concluiu que:

“Apurou este perito, pelos documentos acostados aos autos, bem como pelos depoimentos coletados pela vizinhança, que os autores exercem a posse mansa, pacífica, ininterrupta, hoje indireta, sem oposição de terceiros a aproximadamente 20 anos” (fl. 549).

Contudo, às fls. 571/572, a Municipalidade peticionou nos autos ressaltando que anteriormente (fls. 388/392) havia informado a interferência do imóvel discutido nos autos com duas áreas desapropriadas descritas às fls. 391/392, devendo ser realizada a exclusão das referidas áreas do memorial descritivo e da planta apresentadas na prova técnica.

Após manifestação da parte autora, o D. Magistrado *a quo* ponderou que *“há dúvidas se o imóvel usucapiendo interfere ou não na referida área municipal”* (fl. 598) e determinou que o *expert* apresentasse esclarecimentos.

Assim, diversamente do alegado pelos recorrentes, os novos esclarecimentos prestados pelo perito não ocorreram de modo infundado, mas decorreram de anterior manifestação da Municipalidade e de indagação fundamentada por parte do Magistrado *a quo*.

Nesse contexto, os novos esclarecimentos prestados pelo perito, após análise da documentação anteriormente apresentada pela Municipalidade, foram realizados com retificação do memorial

descritivo e da planta de modo a excluir a interferência em área pública, que corresponde a área remanescente de desapropriação P-26.586-C3 (fls. 388).

Portanto, tratando-se de área pública, incabível o reconhecimento da prescrição aquisitiva, sendo medida de rigor a exclusão da área decorrente de expropriação para que não integrasse a planta do imóvel objeto da presente ação.

Ademais, os recorrentes não apresentaram qualquer prova que infirmasse os documentos apresentados pela Municipalidade (fls. 391/392).

Acrescente-se, ainda, as ponderações do Parecer Ministerial:

“O laudo pericial elaborado nos autos se mostrou claro e completo ao demonstrar a interferência da área usucapienda com área pública, motivo pelo qual o N. magistrado singular corretamente excluiu a referida área da usucapião. A perícia foi conduzida dentro das normas processuais e técnicas, e o fato de os recorrentes discordarem de seu teor não implica nulidade, especialmente porque não houve qualquer indício de má-fé ou erro grave que pudesse comprometer a lisura do trabalho pericial” (fl. 688).

Destarte, não se verifica a ocorrência de qualquer vício presente na prova técnica que comprometa a respectiva veracidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ou confiabilidade.

Dessa forma, a manutenção da r. sentença é medida
que se impõe.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO
RECURSO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator