



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000006-24.2021.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que é apelante MARIA EUNICE NASCIMENTO, são apelados MUNICIPIO DE ITAPEVA, ELVINO LOPES (ESPÓLIO) e BENEDITA LARA DA CONCEIÇÃO (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Itapeva

Apelação n. 1000006-24.2021.8.26.0270

Apelante: MARIA EUNICE NASCIMENTO

Apelados: MUNICÍPIO DE ITAPEVA e outros

Voto n. 12564

APELAÇÃO – Usucapião extraordinária – Pedido de reconhecimento do domínio sobre a área situada aos fundos da residência da autora – Impossibilidade – Segundo o laudo elaborado pelo perito, a Municipalidade tem interesse no local, já que correspondia ao antigo corte da Fepasa – Os bens públicos são insuscetíveis de prescrição aquisitiva e, assim, não estão sujeitos à usucapião – Autora que, ademais, não vem despendendo os cuidados necessários à conservação da coisa, já que, malgrado a existência de cercas, aparenta estar abandonada – Ausência de “animus domini” – Sentença mantida - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 507/511, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar que a autora adquiriu, por usucapião, no dia 19 de setembro de 2006, a propriedade do imóvel urbano localizado na Rua Higino Marques, 1556, Quadra 153, Jardim Maringá, Itapeva/SP, com área de 142,90 m².

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a área remanescente por ela ocupada não pertence ao Município de Itapeva, razão pela qual é cabível, igualmente, o reconhecimento do seu domínio (fls. 528/535).

Recurso tempestivo, sem o recolhimento do preparo, haja vista o deferimento da gratuidade de Justiça, e com apresentação de contrarrazões (fls. 546/550).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso em tela, a autora contraiu matrimônio com Iziquiel Siqueira de Camargo, em 1985, tendo o casal adquirido o imóvel usucapiendo. Após o divórcio, a coisa foi deixada para a requerente, que estabeleceu a sua moradia no local, além de ter erigido benfeitorias.

Realizada perícia técnica (fls. 466/495), o *expert* constatou que “a área de posse se estende pelos fundos dos confrontantes de ambos os lados (em comum acordo com os vizinhos, como informado anteriormente por Maria Eunice), abrangendo uma área maior do que a descrita no mapa e no memorial” (fl. 473).

Ocorre que o terreno aos fundos é público, pois faz parte do antigo corte da Fepasa. Depreende-se da imagem de fl. 485 que a área que antes lhe correspondia não está integralmente contida na matrícula n.º 27.443, pois abrange, inclusive, o prolongamento da Av. Governador Mário Covas/Av. Roberto Gretz. Com efeito, assim se manifestou o douto perito em relação aos seguintes quesitos:

“1.2 A área objeto deste processo interfere em área de interesse do Município?”

Resposta: Possivelmente, uma vez que o fundo cercado do imóvel em posse da requerente se estende até o prolongamento da Avenida Governador Mário Covas/Av. Roberto Gretz, local onde, segundo o fiscal de obras do Município, se localizava o antigo corte da Fepasa, o qual foi concedido ao Município de Itapeva. A informação da localização do antigo corte da Fepasa também é corroborada pela descrição de confrontação do imóvel de matrícula n.º 4.681, às fls. 206-207.

1.3 Está em área pública?”

Resposta: Entende-se que sim, pelo exposto anteriormente na resposta ao Quesito 1.2 do Município. Apesar disso, conforme informação do Fiscal de Obras do Município, não foram encontrados documentos, mapas ou n.º de matrícula de imóvel da exata área do referido corte da Fepasa, concedida ao Município, o qual confronta o imóvel usucapiendo” (fl. 483)

Cumprе ressaltar que o fiscal de obras do Município é servidor público e as suas palavras gozam de presunção de veracidade. Todavia, é possível infirmar as declarações prestadas, desde que esteja presente prova inequívoca de sua inexatidão, o que não se sucedeu no caso em apreço.

Como cediço, os bens públicos não estão sujeitos à usucapião, nos termos dos arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, bem como do art. 102, do Código Civil.

A Súmula 340 do STF preceitua, ainda, que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

Dessa forma, a posse exercida pela autora em área pública se reveste de precariedade, não havendo que se falar em aquisição do domínio pela usucapião.

A esse respeito, colho precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DOMÍNIO PÚBLICO. CONSTRUÇÃO. DEMOLIÇÃO E RETOMADA ADMINISTRATIVAS.

IMPRESCRITIBILIDADE DE BEM PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. ART. 191, PARÁGRAFO ÚNICO, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ART. 102 DO CÓDIGO CIVIL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. SÚMULAS 283/STF E 7/STJ. 1. Pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que, em decorrência de vedação constitucional (art. 191, parágrafo único) e legal expressa (Código Civil, art. 102), o domínio público não se submete ao regime da prescrição. Os fundamentos para a imprescritibilidade são de várias ordens, seja a negativa, ao bem público, da qualidade jurídica - típica dos bens privados - de livre disponibilidade, seja a nota de que a ocupação ou o uso irregular se renovam de modo permanente, até a liberação total da coisa indevidamente apropriada. Quem constrói em terreno público, sem anuência prévia, expressa, inequívoca e legal do Estado, o faz sob risco de retomada e demolição administrativas a qualquer tempo, irrelevante a alegação de posse nova ou velha, pois a hipótese será de simples detenção precária e contra legem. 2. Ademais, a argumentação do Recurso Especial não atacou fundamento autônomo e suficientemente empregado pelo acórdão recorrido. Incide, nesse ponto, a Súmula 283/STF. Incide, ainda, a Súmula 7/STJ. 3. Recurso Especial não provido” (REsp n. 1.671.209/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 21/9/2017, DJe de 31/8/2020, grifei).

Por outro lado, sabe-se que vigora no ordenamento jurídico pátrio o princípio do livre convencimento motivado, não estando o magistrado vinculado ao laudo elaborado pelo perito judicial. No entanto, na presente demanda, o referido documento possui grande relevância probatória, tendo sido elaborado de forma coerente e livre de erros, devendo ser considerado para a formação da convicção do julgador.

Nesse sentido:

“Por se tratar de questão eminentemente técnica, o Laudo Pericial confeccionado com imparcialidade, sendo equidistante dos interesses das partes - é de extrema relevância para elucidar a questão e somente pode ser desconsiderado pelo julgador quando divorciado dos outros elementos de prova” (TJSP; Apelação Cível 1039121-11.2016.8.26.0114; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023).

No entanto, ainda que fosse possível usucapir a área aos fundos, a residência da autora sequer provê acesso direto ao local, que se encontra cercado, porém, com aparência de abandono e sem benfeitorias (fl. 473). Por conseguinte, a requerente não vem despendendo os cuidados necessários à manutenção da coisa, o que indica que a sua posse é desprovida de *animus domini*.

Por todo o exposto, a sentença recorrida não comporta reparos.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora