



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440203

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022096-61.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FRANCISCA HELENA PIRES, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Suspenderam o julgamento do presente recurso até decisão da ação de usucapião. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente) E MARCELO BERTHE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

RENATO DELBIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 24.927

Apelação Cível nº 1022096-61.2022.8.26.0053
Apelante: FRANCISCA HELENA PIRES
Apelada: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Interessado: FLÁVIO FRANCELINO e outros
Comarca: SÃO PAULO
Juiz de 1º Grau: EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. USUCAPIÃO. SUSPENSÃO DO PROCESSO POR PREJUDICIALIDADE EXTERNA.

I. Caso em Exame

1. Francisca Helena Pires opõe embargos de terceiro contra a Prefeitura Municipal de São Paulo, buscando desconstituir a ordem de desocupação de área considerada pública, determinada na ação de reintegração de posse. A embargante alega posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 35 anos e informa ter ajuizado ação de usucapião em 2016.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há prejudicialidade externa que justifique a suspensão dos embargos de terceiro até o julgamento da ação de usucapião.

III. Razões de Decidir

3. A perícia na ação de usucapião indicou ausência de registro do imóvel nos cartórios competentes, mas identificou o imóvel como parte de um contribuinte no município de São Paulo.

4. Não há elementos seguros para a abertura de matrícula do imóvel, sendo a titularidade pública do bem duvidosa, conforme o 3º Registro de Imóveis de São Paulo e a perícia judicial.

IV. Dispositivo e Tese

5. Suspenso o prosseguimento dos embargos de terceiro até a decisão na ação de usucapião.

Tese de julgamento: 1. A existência de prejudicialidade externa justifica a suspensão do processo de embargos de terceiro. 2. A dúvida sobre a titularidade pública do imóvel reforça a necessidade de aguardar o julgamento da ação de usucapião.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de apelação interposta nos autos de embargos de terceiro, visando a desconstituição da constrição judicial de reintegração de posse, julgados **improcedentes** pela r. sentença de fls. 448/494.

Apelou a embargante (fls. 506/508) aduzindo, em síntese, não ter sido considerada a posse mansa e pacífica do imóvel há décadas, existindo ação de usucapião em curso, ressaltando que o perito judicial não assegurou a titularidade pública do imóvel.

O recurso recebeu resposta (fls. 514/517).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Francisca Helena Pires opõe embargos de terceiro em face da Prefeitura Municipal de São Paulo, objetivando a desconstituição da ordem de desocupação de área considerada pública, determinada na ação de reintegração de posse, processo nº 0427876-71.1998.8.26.0053, em que a Prefeitura moveu contra Flavio Francelino, Júlio Paschetto Neto, Israel Duarte Martins, Ruth Caetano Pereira Barbosa, Natalino Maciel Nogueira e Rosa Maria Moreira Custódio, fls. 28/34 daqueles autos, em fase de execução definitiva de sentença.

Narra que ingressou no imóvel há mais de 35 anos, lá permanecendo de forma mansa e pacífica, tendo executado benfeitorias. Informa que ajuizou ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de usucapião do imóvel em 2016, processo nº 1063838-32.2016.8.26.0100, e questiona a área como objeto de abandono.

O Juízo de 1º Grau julgou improcedentes os embargos.

Apela a embargante contra essa decisão.

2. Contudo, a hipótese enseja a suspensão do feito por prejudicialidade externa.

A ação de usucapião, movida pela embargante do imóvel questionado, processo nº1063838-32.2016.8.26.0100, encontra-se em curso.

A perícia realizada naquela ação registrou não haver indicação do imóvel no 3º, 7º e 1º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, tendo o perito localizado o bem pelo Guia Mapograf São Paulo e Municípios sendo parte do contribuinte 003.021.0038-5, no Município de São Paulo (setor 3, quadra 21, lote 0038-5), e que os dados foram levantados *in loco*, permitindo a avaliação, contudo, sem a identidade do imóvel usucapiendo e seus limites com o descrito na inicial (fls. 107/135 da usucapião).

Outrossim, segundo informou o 3º Registro de Imóveis de São Paulo, não há elementos seguros para a abertura de matrícula, pois pairam dúvidas quanto à titularidade de domínio e se a área seria pública ou não (fls. 156/157), entendimento compartilhado pelo perito judicial (fls. 165/166).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por outro lado, a própria Municipalidade admite não haver registro imobiliário do imóvel (fls. 408/410 destes autos), e na ação de usucapião manifestou-se pelo desinteresse (fl. 336 destes autos).

Não bastasse, revisitando os autos de reintegração de posse, feito 0427976-71.1998.8.26.0053, que deu origem a estes embargos de terceiros, verifica-se que a embargada não é parte naquela ação.

3. Dessa forma, tendo a autora ajuizado ação de usucapião, ainda pendente de julgamento, e sendo duvidosa a titularidade pública do bem, forçoso reconhecer a existência de prejudicialidade externa, nos termos do artigo 313, inciso V, "a", do Código de Processo Civil, devendo ser suspenso o curso deste processo até decisão da ação de usucapião, processo nº1063838-32.2016.8.26.0100.

Assim, **suspende-se o julgamento do presente recurso até decisão da ação de usucapião.**

RENATO DELBIANCO
Relator