



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 9000022-09.2010.8.26.0048

Tipo Acórdão TJSP

Data de Julgamento: 02/10/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Atibaia

Estado: São Paulo

Relator: Ana Lucia Romanhole Martucci

Ementa

Usucapião extraordinária. Imóvel inserido em loteamento clandestino. Irrelevância da irregularidade do parcelamento do solo. Função social, tutelada pelo Estatuto da Cidade, que deve ser prestigiada. Intuito de fraude não evidenciado. Ação julgada procedente. Recurso improvido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 9000022-09.2010.8.26.0048 – Registro: 2014.0000620267

Relatora: Ana Lucia Romanhole Martucci

Comarca: Atibaia

Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 02/10/2014

Data de registro: 02/10/2014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9000022-09.2010.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados VANDERLEY FREITAS COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), PATRÍCIA CRISTIANE DE BRITO (JUSTIÇA GRATUITA) e FERNANDO DOS SANTOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 VITO GUGLIELMI (Presidente sem voto), PERCIVAL NOGUEIRA E PAULO ALCIDES.

São Paulo, 2 de outubro de 2014.

Ana Lucia Romanhole Martucci, relator

Voto n.º 2576

Apelação 900022-09.2010.8.26.0048

Comarca: Atibaia

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelados: Vanderley Freitas Costa, Patrícia Cristiane de Brito e Fernando dos Santos

Interessados: Gilneide de Freitas Sousa, José Hélio de Freitas e Prefeitura da Estância de Atibaia

Juiz prolator da sentença: Marcos Cosme Porto

Usucapião extraordinária. Imóvel inserido em loteamento clandestino. Irrelevância da irregularidade do parcelamento do solo. Função social, tutelada pelo Estatuto da Cidade, que deve ser prestigiada. Intuito de fraude não evidenciado. Ação julgada procedente. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação interposta pelo Ministério Público contra a respeitável sentença de fls. 238/243, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido da ação de usucapião extraordinária proposta por Vanderley Freitas Costa e Patrícia Cristiane de Brito.

O *Parquet* afirma que a decisão viola as leis urbanísticas, eis que a área estaria inserida em loteamento clandestino, o que exigiria a prévia regularização do empreendimento no Município e inviabilizaria a consolidação da propriedade (fls. 246/254).

O recurso foi recebido no duplo efeito (fl. 255) e os autores apresentaram contrarrazões (fls. 259/269)

A D. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 173/174 e 276, opinando pelo não provimento do apelo.

É o relatório.

A respeitável sentença recorrida deu correta solução à lide, não merecendo qualquer reparo.

Em que pesem as alegações do Ministério Público, o fato de o imóvel situar-se em loteamento clandestino não constitui óbice à propositura da ação de usucapião.

Isso porque, a despeito da Lei nº 6.766/79 prever que o parcelamento do solo urbano deva ser feito por meio de loteamento ou desmembramento com projeto submetido e aprovado junto ao Oficial do Registro de Imóveis, e que tal requisito inexistente no caso em tela, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) não veda o exercício da usucapião individual e coletivo, ainda que sobre imóveis irregulares.

E tal regulamentação tem sua razão de ser, pois o objetivo da Lei nº 10.257/01 foi justamente garantir que a propriedade atenda à sua função social, o que nunca iria ocorrer na hipótese de se negar a usucapião, eis que a posse não é exercida pelo parcelador, a quem competiria promover tal regularização, mas sim pelos autores ocupantes do lote há mais de 20 anos e que, comportando-se como verdadeiros proprietários, tem a possibilidade de converter a sua posse em propriedade.

De fato, nessas hipóteses, onde a ilicitude surgiu justamente no momento em que o parcelador, mesmo sem regularizar o lote, passou a comercializá-los, não será certamente a usucapião que vai tornar a ocupação já existente irregular. Ao contrário. Reconhecer o direito de propriedade aqueles que, por longo período, ocupam o imóvel certamente será o primeiro passo para a regularização e reurbanização da gleba.

Logo, a despeito das exigências previstas na Lei nº 6.766/79, não se poderia negar usucapião de parte de imóvel urbano, na forma pretendida pelos apelados; como já se decidiu:

Usucapião. [...] Loteamento irregular. Emenda para inclusão da municipalidade para regularização na própria ação de usucapião. Desnecessidade. Possibilidade de reconhecimento da usucapião independentemente da regularização do loteamento. Recurso provido (TJ/SP, Apelação nº 0134071-32.2006.8.26.0000, Rel. Des. Adilson de Andrade, 3ª Câmara de Direito Privado, registrado em 07/06/2011) (realces não originais).

Usucapião extraordinário - Imóvel urbano - Constatação de o Imóvel estar localizado em loteamento irregular - Questão administrativa, relativa à aprovação de parcelamento do solo, que não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Aplicação do art. 550, do Código Civil, e dos arts. 941 e seguintes, do Código de Processo Civil - Ação julgada extinta - Recurso provido (TJ/SP, Apelação nº 0051161-26.1998.8.26.0000, Rel. Des. Zélia Maria Antunes Alves, 8ª Câmara de Direito Privado, registrado em 02/04/2001) (realces não originais).

Apenas ressalva-se como óbice à pretensão a constatação de fraude à lei:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Extinção sem julgamento do mérito, pois o imóvel objeto da demanda

situa-se em loteamento clandestino. Desacerto. **Irrelevância da irregularidade do parcelamento do solo para fins de usucapião, salvo marcada fraude à lei Usucapião como modo originário de aquisição da propriedade.** Recurso provido, para o fim de anular a sentença e determinar o prosseguimento da demanda (TJ/SP, Apelação nº 3001246-69.2013.8.26.0601, Rel. Des. Francisco Loureiro, 6ª Câmara de Direito Privado, julgado em 15/05/2014) (realces não originais).

Apelação. Usucapião. Sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, sob fundamento de inadequação da via eleita e má formação do polo passivo. [...] Via eleita era a adequada para a satisfação da pretensão dos apelantes. [...]. **Irrelevância da irregularidade do loteamento. Inexistência de indícios de que os apelantes pretendem burlar a lei.** Ausência de prejuízo à função social da propriedade. Pretensão dos apelantes que será alcançada de modo efetivo pelo reconhecimento da usucapião, merecendo afastada a extinção sem exame do mérito [...] Recurso provido para afastar a extinção sem exame do mérito e determinar o prosseguimento do feito na origem (TJ/SP, Apelação nº 0004596-66.2010.8.26.0587, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 2ª Câmara de Direito Privado, julgado em 21/06/2013) (realces não originais).

E, no caso em tela onde inexistente tal intuito fraudulento, pois, frise-se, quem postula a usucapião não é o empreendedor, mas sim adquirentes/ocupantes do lote que tem posse antiga, adquirida há mais de 20 anos, torna-se mesmo impossível alterar o resultado da lide.

Por tudo isso, e levando-se em conta os fundamentos expostos na respeitável sentença de fls. 238/243, que ficam aqui incorporados, nos termos do permissivo contido no art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, evitando-se repetições desnecessárias, não é de ser acolhido o recurso.

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI, Relatora