



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004611

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004673-36.2017.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUIBA, são apelados AILDO PEDRO CORREA (JUSTIÇA GRATUITA) e LIDIA MIRANDA DE SOUZA CORREA (JUSTIÇA GRATUITA).

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 CLAUDIO GODOY (Presidente), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1004673-36.2017.8.26.0127

Comarca: Carapicuíba

Apelante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA

Apelados: AILDO PEDRO CORREA e LÍDIA MIRANDA DE SOUZA
CORRÊA

Juiz: Dr. Gustavo Kaedei

Voto n. 31.947

Usucapião extraordinária. Cerceamento de defesa e deficiência de fundamentação da sentença incorridos. Ausência de nulidade a reconhecer. Município de Carapicuíba que indica estar o imóvel situado em loteamento irregular, além de haver divergência nas metragens constantes no cadastro municipal e no memorial descritivo apresentado pelos autores, a impossibilitar a usucapião do imóvel. Fato de o imóvel estar situado em loteamento irregular que não configura óbice à ação de usucapião, forma originária de aquisição. Precedentes. Imóvel que, no mais, está situado em área particular, não tendo os confrontantes questionado a área apontada na inicial. Vício na metragem que, de resto, não foi demonstrado pelo Município de Carapicuíba. Dados constantes do memorial descritivo que estão de acordo com informações constantes de documentos apresentados pela própria municipalidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 433/436, complementada pela decisão de fls. 470/471) que julgou procedente ação de usucapião extraordinária, “*para declarar o domínio dos requerentes AILDO PEDRO CORREA e LIDIA MIRANDA DE SOUZA CORREA sobre o imóvel localizado na Estrada Pequidá, 121 (antigo 1.020) do lote 23-A da quadra 24, loteamento denominado Vila Silviânia, Carapicuíba SP (fls. 16/19 e 43),*

parte da transcrição de fls. 23/32”. Considerando que não houve resistência ao pedido, as custas e despesas processuais foram atribuídas aos autores, observada, porém, a gratuidade concedida.

Recorre a Prefeitura Municipal de Carapicuíba, sustentando, em sua irresignação (fls. 486/498), que nula a sentença, uma vez que ausente manifestação sobre relevantes teses suscitadas pelo Município, bem como produção de provas a respeito; que, conforme apurado pela Secretaria Municipal de Projetos Especiais, Convênios e Habitação, há erro na metragem total do lote e irregularidade do loteamento, circunstâncias que inviabilizam o reconhecimento da aquisição do imóvel via usucapião; que a usucapião não pode ocorrer até que seja regularizada a divergência de áreas entre o cadastro municipal e o que pede o autor; que a documentação apresentada pelos autores não pode prevalecer sobre os registros municipais, que gozam de fé pública e, como atos administrativos, de presunções relativas de legalidade e veracidade; que o ônus de promover a regularização não é do Município, mas dos autores; que a sentença deve ser revista, seja para julgar improcedente a ação, em razão da divergência de áreas entre o cadastro municipal e o que pretendem os autores apelados, seja para suspender a ação até que os autores promovam a regularização, quer na seara administrativa, quer na judicial, ou ainda para imputar aos autores o dever de regularizar o imóvel, bem como de recolher eventual IPTU devido em razão da área apontada a menor.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 505/518).

É o relatório.

Em primeiro lugar, não há nulidade a reconhecer.

As razões que levaram ao deslinde se encontram claramente postas, com suficiente exposição dos motivos do convencimento do Magistrado, devidamente enfrentadas e rejeitadas as teses suscitadas pelo Município de Carapicuíba na decisão relativa aos embargos de declaração opostos contra a sentença (fls. 470/471), ainda que com a fundamentação apresentada não concorde a parte. Não violado, portanto, o art. 489 do CPC/15.

No mais, não se entende havido o cerceamento de defesa alegado.

Certo que é ao juiz, como destinatário das provas, que incumbe aquilatar a necessidade e pertinência das provas especificadas, voltadas à formação de seu convencimento. É oportuno lembrar que *“a prova tem como objeto os fatos deduzidos pelas partes, tem como finalidade a formação da convicção em torno desses fatos e como destinatário o juiz, visto que ele é que deve ser convencido da verdade dos fatos já que ele é que vai dar solução ao litígio”* (**Jurid XP, 21a Ed, Comentário ao art. 332 do Código de Processo Civil**). E é por isso que o Colendo Superior Tribunal de Justiça reiteradamente tem assentado que *“o Juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar aquelas necessárias à formação de seu convencimento.”* (**REsp nº**

431058/MA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 23.10.06).

Todavia, entende-se, tal como o fez o MM. Juízo da origem, que a prova documental acostada aos autos, fosse, como de fato é, suficiente a que se apreciassem as alegações das partes. E no que, então, se autorizava o julgamento imediato

No mérito, o recurso não está a merecer guarida, não se vislumbrando a impossibilidade de usucapir o imóvel em questão.

Verdade, ao que se observa da documentação juntada pelo Município de Carapicuíba (fls. 158/160), que se trata de imóvel localizado em loteamento irregular, bem como que há divergência entre as medidas do lote indicados no memorial descritivo (fls. 16) e as constantes da base de dados da Prefeitura, conforme indicado pela Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação da Prefeitura de Carapicuíba.

Pois, em relação ao fato de o imóvel se situar em loteamento irregular, este Tribunal há muito vem decidindo que irregularidades administrativas no loteamento não obstam a procedência da usucapião, modo originário de aquisição da propriedade e com aptidão, justamente, a sanar irregularidades de ocupações, porém, longevas e pacificadas: **Ap. 9119747-78.2006.8.26.0000, Rel. Neves Amorim, 2ª Câmara, j. 28/06/2011; Ap. 9048617-04.2001.8.26.0000, Rel. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, j. 31/07/2007; Ap. 9191879-02.2007.8.26.0000, Rel. Jesus Lofrano, 3ª Câmara, j.**

02/08/2011; Ap. 9193785-32.2004.8.26.0000, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara, j. 22/08/2006; Ap. 0150387-23.2006.8.26.0000, Rel. Francisco Loureiro, 4ª Câmara, j. 11/08/2011; Agravo de Instrumento 9021899-04.2000.8.26.0000, 4ª Câmara, j. 06/04/2000; Ap. 0109256-05.2005.8.26.0000, Rel. J. L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara, j. 05/10/2011; Ap. 0091476-52.2005.8.26.0000, Rel. Oldemar Azevedo, 5ª Câmara, j. 01/02/2006; Ap. 0119195-72.2006.8.26.0000, Rel. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, j. 10/02/2011; Ap. 9110643-96.2005.8.26.0000, Rel. Sebastião Carlos Garcia, 6ª Câmara, Data do Julgamento 02/02/2006; Ap. 0037910-23.2007.8.26.0000, Rel. Pedro Baccarat, 7ª Câmara, j. 05/10/2011; Ap. 9207475-65.2003.8.26.0000, Rel. Marino Emílio Falcão Lopes, 7ª Câmara, j. 04/03/2004; Ap. 0018507-91.2009.8.26.0099, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara, j. 16/02/2011; Ap. 0051161-26.1998.8.26.0000, Rel. Zélia Maria Antunes Alves, 8ª Câmara, j. 19/03/2001; Ap. 9086691-54.2006.8.26.0000, Rel. Viviani Nicolau, 9ª Câmara, j. 06/09/2011; Ap. 9040901-91.1999.8.26.0000, Rel. Sérgio Gomes, 9ª Câmara, j. 03/12/2002; Ap. 9122257-30.2007.8.26.0000, Rel. Guilherme Santini Teodoro, 10ª Câmara, j. 02/09/2009; Ap. 0088022-93.2007.8.26.0000, Rel. Antonio Manssur Filho, 10ª Câmara, j. 17/10/2007.

Em julgados mais recentes:
Ap.1000067-56.2021.8.26.0601, rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 15/03/2024; Ap. 1001177-32.2017.8.26.0601, rel. Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/01/2024; Ap. 1005945-74.2018.8.26.0048, rel.

Des. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 18/04/2023.

Do mesmo modo, nesta Câmara: **Ap. 9182961-77.2005.8.26.0000, Rel. Helio Faria, j. 11/10/2011; Ap. 9075641-94.2007.8.26.0000, Rel. De Santi Ribeiro, j. 20/09/2011; Ap. 9154488-81.2005.8.26.0000, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 23/08/2011; Ap. 9211000-84.2005.8.26.0000, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 17/06/2010; Ap. 9060550-90.2009.8.26.0000, Rel. Designado Vicentini Barroso, j. 23/06/2009; Ap. 0127047-79.2008.8.26.0000, Rel. Designado Vicentini Barroso, j. 03/06/2008; Ap. 0086752-05.2005.8.26.0000, Rel. Designado Vicentini Barroso, j. 19/12/2006; Ap. 0088479-33.2004.8.26.0000, Rel. Vicentini Barroso, j. 09/11/2004; Ap. 1006708-07.2020.8.26.0048, rel. Des. Rui Cascaldi, j. 24/04/2023; Ap. 0003481-17.2014.8.26.0022; rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 30/10/2023.**

A propósito, calha o voto do Desembargador Francisco Loureiro, no julgamento da **Apelação 0150387-23.2006.8.26.0000, 4ª Câmara, julgado em 11/08/2011:**

“Desde as fontes romanas, a usucapião é o modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio deriva imperfeito (cfr. Leinine Nequete, Da Prescrição Aquisitiva, Sulina, 1954, p. 21).

Se a usucapião, como modo originário de aquisição da

posse, pode até mesmo consertar o domínio imperfeito, não precisa obedecer às áreas mínimas elencadas nas leis de parcelamento.

Não há qualquer razão para impedir a usucapião de lotes irregulares, porque o que está irregular, o que viola os valores urbanísticos, não é a propriedade e, sim, a posse, a ocupação do solo.

De fato, o que viola o direito urbanístico não é o fato de alguém ter declarada a propriedade, mas sim o fato da ocupação desordenada do solo.

Ora, não é o fato de a autora se ver impedida de usucapir o terreno que vai fazer com que perca seu poder fático (a posse) sobre o imóvel. Ao contrário, continuará a autora de posse do imóvel, violando da mesma forma os valores urbanísticos, porém sem a propriedade deste. É o pior dos cenários, pois além da violação dos valores urbanísticos, os possuidores não terão a segurança jurídica proporcionada pela propriedade do imóvel.

Por outro lado, não é a aquisição da propriedade que legitimaria uma posse irregular. Alguém pode muito bem ter a propriedade de um imóvel, mas ser juridicamente impedido de ocupá-lo de forma irregular. É o caso de alguém que detém a propriedade de um imóvel em área de preservação ambiental, não podendo ocupá-lo de modo a prejudicar o meio ambiente.

Não é certamente a usucapião que vai tornar a ocupação já existente irregular. Ao contrário. A regularização fundiária certamente será o primeiro passo para a regularização e reurbanização da gleba.

A maior prova disso é que o Estatuto da Cidade prevê de modo explícito as modalidades de usucapião individual e coletivo sobre imóveis irregulares, exatamente como medida primeira para futura recuperação da gleba degradada.”

Em relação à divergência de áreas entre o cadastro municipal e o constante do memorial descritivo apresentado pelo autor, por sua vez, ao que se constata ela não consiste em fator impeditivo ao imediato reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião, com adoção, inclusive, dos dados indicados no memorial descritivo.

A respeito, primeiramente cumpre considerar que o imóvel, como indicado pela Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação da Prefeitura de Carapicuíba, está localizado em área particular, tal qual os seus confrontantes (fls. 158), do que se depreende a ausência de potencialidade de afetação de área pública, caso constatado erro na metragem indicada no memorial descritivo apresentado pelo autor. Ademais, os confrontantes do imóvel, a quem efetivamente interessaria eventual reconhecimento de vício na metragem apontada pelo autor, nada impugnaram.

Além disso, a incoincidência indicada pela apelante, pautada em levantamento realizado pela Secretaria de Projetos Especiais, supostamente após vistoria técnica realizada no local (diligência negada pelo autor), não tem qualquer embasamento probatório e mais é incompatível com a própria área total que a Prefeitura tem cadastrada.

A esse respeito, cumpre destacar que, no memorial descritivo apresentado pelos autores (fls. 16), consta que o imóvel tem a área total de 246m², com 5m de frente, 48,4m e 50m de laterais e 5,40 de fundo, enquanto a divergência apontada pela Secretaria

de Projetos está nas medidas das laterais, tendo sido indicada como “*medida estimada de profundidade*” 33,06m (cf. fls. 158).

Sucedendo que, apesar de a Secretaria de Projetos afirmar que há divergência de informações entre os dados apontados pelos autores e a base de dados da Prefeitura Municipal de Carapicuíba, na “*Ficha do Cadastro Imobiliário*” (fls. 160) por ela apresentada, não constam informações sobre as medidas das laterais do imóvel, mas apenas a da testada principal (5m) e a da área do terreno (246m²), as quais coincidem com as indicadas no memorial descritivo apresentado pelo autor, circunstância que sugere que há mero erro material na metragem indicada pela Secretaria de Planejamento, até porque, caso considerada a medida de 33,06m, certamente a área total seria inferior à constante dos próprios cadastros do Município.

Além disso, as medidas indicadas pelos autores estão de acordo com a planta do loteamento “Vila Silviania” (fls. 169), documento também apresentado pela apelante, no qual é possível identificar o lote 23, com as medidas laterais de 48,4m e 51,6m, sendo a área ocupada pelos autores, identificada como lote 23-A, correspondente a metade de tal lote originário.

Enfim, por tudo isso, não se desautorizava a usucapião, não sendo o caso, no mais, de aqui imputar aos autores o dever de regularizar o imóvel, bem como de recolher eventual IPTU devido em razão da divergência de áreas, tratando-se de medidas que extrapolam o objeto da demanda e que devem, se o caso, ser postuladas pela apelante por via própria.

Por último, em razão do deslinde e de que apresentadas contrarrazões (fls. 505/518), nas quais postulada de modo expresso a imposição de ônus sucumbenciais à apelante, diante de sua resistência à pretensão formulada na inicial, de rigor a fixação de honorários de 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §§ 2º, CPC/15. E anote-se não o impedir o fato de não ter havido fixação na origem, devendo-se tomar em consideração o trabalho advocatício realizado pelo adverso na fase recursal, bem assim a finalidade legal de desestímulo ao recurso de razões improcedentes.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY
relator