



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 3008190-04.2013.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado JOSÉ MARIA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Público 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 EDSON FERREIRA (Presidente), SOUZA MEIRELLES E SOUZA NERY.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDSON FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 46333

APELAÇÃO Nº 3008190-04.2013.8.26.0564 (autos digitais)

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

APELADO: JOSÉ MARIA DE SOUZA (AJ)

***APELAÇÃO.** Concessão de uso especial de bem público para fins de moradia. Medida Provisória 2220/2001, alterada pela Lei Federal 13465/2017. Imóvel ocupado como moradia há quase duas décadas, sem oposição, fato confirmado pela perícia. Área com cento e vinte metros quadrados, dentro do limite legal de até duzentos e cinquenta metros quadrados. Atendidos os requisitos da Medida Provisória 2220/2001, artigo 1º. A localização do imóvel em área de risco ou destinada a projeto de urbanização não exclui a proteção legal, determinando apenas que a Administração providencie outro local para que o questionado direito de uso possa ser exercido. Pretensão parcialmente acolhida. Recurso não provido, com majoração dos honorários advocatícios, pelo trabalho e sucumbência em grau de recurso, de dez para quinze por cento sobre o valor da causa, histórico de dez mil reais.*

Sentença, proferida em 20 de maio de 2024, pela eminente magistrada, Doutora Adriana Brandini do Amparo, acolheu pretensão para reconhecer ao autor o direito de concessão de uso especial de bem público para fins de moradia, condenando o Município em honorários advocatícios de dez por cento sobre o valor atualizado da causa, histórico de dez mil reais, fls. 334/340.

Apela o Município alegando que a ocupação de bem público configura mera detenção, não gerando qualquer direito ao autor, a área em discussão é de risco, devendo ser desocupada pelo autor.

Recurso respondido.

É o relatório.

Concessão de uso especial para fins de moradia, imóvel localizado em área pública, Rua vinte e oito de fevereiro, 1292, Montanhão, São Bernardo do Campo, São Paulo, ocupado pelo autor por cerca de dezenove anos, sem qualquer turbação ou esbulho, seja de particular ou do Poder Público, antes de 22 de agosto de 2013, em que foi notificado pelo Município para desocupação sob pena de remoção, sem alternativa para o direito social à moradia.

Negada tutela de urgência, fls. 49, concedida pelo julgamento do agravo de instrumento 2016658-17.2013.8.26.0000, em 16 de outubro de 2013, fls. 184/187:

Município, que tem interesse na retomada da área, deve destinar algum outro local para abrigar o agravante e sua família, além de cuidar de inscrevê-los em algum programa público de moradia popular, sem prejuízo da avaliação técnica a que se refere a Lei Municipal nº 6168/2011, para eventual e futura concessão do benefício Auxílio-Moradia.

Sentença anulada com o julgamento da apelação 3008190-04.2013.8.26.0564, por cerceamento da defesa, fls. 229/232.

Realizada prova pericial, fls. 298/310.

O direito à moradia para famílias de baixa renda é amparado pela Constituição Federal (art. 6º), que também abrange aqueles que ocupam imóveis públicos com tal finalidade (art. 183, § 1º).

Pela Medida Provisória nº 2220, de 4 de setembro de 2001, alterada pela Lei Federal 13465/2017, foi regulamentada a concessão de uso especial de que trata o artigo 183, § 1º, da Constituição Federal, nos seguintes termos:

*Art. 1º. Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de **imóvel público** situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.*

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. (...)

*Art. 4º **No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local.***

Art. 5º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação. (...)

Art. 6º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

A alegação do autor de que ocupa o imóvel há quase duas décadas foi corroborada pela perícia, fls. 310:

Diante das características construtivas, a edificação em questão enquadra-se no “padrão econômico”, tendo sido erigida em etapas e restando a conclusão de alguns acabamentos.

Considerando as condições do imóvel, sua idade aparente é de 15 a 20 anos e seu estado de conservação é regular.

Diz que área encerra cento e vinte metros quadrados, fls. 302, o que atende ao limite legal de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

Apresentadas certidões que atestam não ser o autor proprietário de outro imóvel urbano ou rural, fls. 257/260.

A localização do imóvel em área de risco não constitui impedimento, apenas obrigando o Poder Público a garantir ao possuidor o exercício do direito em outro local, artigo 4º, retro, como já foi ressaltado no julgamento da apelação 3008190-04.2013.8.26.0564, fls. 232:

Ademais, o fato do bem estar situado em local de risco ou destinado a projeto de urbanização, não exclui a proteção legal, mas apenas determina que a Administração providencie outro local para que o questionado direito de uso possa ser exercido.

Porque atendidos os requisitos legais, cumpre manter a concessão de uso conferida pela sentença, como já fez esta Corte:

APELAÇÃO. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA - "CUEM". MP 2220/2001. REQUISITOS PREENCHIDOS. Pleito da parte autora pelo reconhecimento e concessão de direito de uso para fins de moradia do imóvel em que reside, nos termos da MP 2220/2001. Sentença de procedência do pedido.

CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA –

*Bem público pertencente a autarquia estadual – DER – Departamento De Estradas De Rodagem Do Estado De São Paulo – Requisitos preenchidos. **A concessão de uso especial para fins de moradia depende do preenchimento de requisitos legais, descritos no art. 1º, da MP 2220/2001** – "Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.". **No caso dos autos, conforme consta do documento de fls. 44/45, o imóvel já era utilizado pela autora desde 1992, apresentando tal endereço em contrato de experiência assinado pela autora em 1997 e em contas de luz de 2013 – O imóvel em questão, nos termos do documento de fls. 497, "possui aproximadamente 40 m² aos fundos do imóvel (fls. 96), dentro de uma área de 151,80 m² (vide fls. 35/36), portanto, uma área relativamente encravada para a interessada."** – **As certidões de fls. 397/401 demonstram que a autora não possui outros imóveis, bem como não há oposição do requerido ou de terceiros.** Portanto, tem-se que os requisitos constantes no artigo 1º da MP 2220/2001 foram cumpridos, uma vez que demonstrado que a autora, até 22/12/2016 ocupou ininterruptamente o imóvel urbano menor que 250 m², utilizado como sua moradia. Também, demonstrada a existência de requerimento administrativo (fls. 62 e ss.), com negativa da requerida à concessão de uso para fins de moradia – Viabilizada, portanto, a obtenção diretamente pela via judicial da concessão de uso, em obediência ao art. 6º, da MP nº 2.220/01. Preenchidos os requisitos, de rigor a manutenção do reconhecimento do direito da autora à concessão especial de uso da área descrita na petição inicial – Nesse sentido, julgados deste Tribunal de Justiça. Sentença de procedência do pedido mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1052623-64.2020.8.26.0053; Relator (a): Leonel Costa; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 6ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023).*

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. ÁREA IMOBILIÁRIA DE DOMÍNIO PÚBLICO. OCUPAÇÃO E ESBULHO. ATO DE MERA DETENÇÃO. PRETENSÃO À REINTEGRAÇÃO DA PARTE AUTORA NA POSSE. POSSIBILIDADE.

*PRETENSÃO DA PARTE RÉ AO RECONHECIMENTO DO DIREITO À CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM). PEDIDO CONTRAPOSTO. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO RECURSAL DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL TENDENTE À DESCONSIDERAÇÃO DO REFERIDO BENEFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ocupação de área imobiliária de domínio público, caracteriza mera e precária detenção, razão pela qual não pode gerar efeitos possessórios. 2. Área imobiliária, no caso concreto, considerada de utilidade pública e destinada à habitação social, saúde e educação, em loteamento urbano. 3. Esbulho possessório, caracterizado. 4. Possibilidade de retomada do bem imóvel, reconhecida. 5. Entretanto, possibilidade, também, de aplicação do disposto no artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220/01, em favor da parte ré, conforme o pedido contraposto apresentado, para o reconhecimento do direito à concessão de uso especial, para fins de moradia (CUEM). 6. **Os elementos de convicção produzidos nos autos, especialmente as provas pericial e documental, demonstram que a parte ré preenche os requisitos legais, para o reconhecimento do direito almejado, sendo irrelevante a ausência de prévio requerimento administrativo, direcionado à Municipalidade.** 7. Arbitramento de honorários advocatícios recursais, em favor da parte ré, a título de observação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC/15. 8. Ação de procedimento comum, julgada parcialmente procedente, em Primeiro Grau de Jurisdição. 9. Sentença, recorrida, ratificada. 10. Recurso de apelação, apresentado pela parte autora, desprovido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 0043776-07.2011.8.26.0506; Relator (a): Francisco Bianco; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/06/2023; Data de Registro: 02/06/2023).*

Destarte, **NEGA-SE** provimento ao recurso, com majoração dos honorários advocatícios, pelo trabalho e sucumbência em grau de recurso, de dez para quinze por cento sobre o valor da causa, histórico de dez mil reais.

Não comportando sustentação oral, eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual, na forma da Resolução 549/2011 desta Corte, redação atual.

EDSON FERREIRA DA SILVA
Relator