



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294300

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004217-45.2024.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA, são apelados DIOGO ITA DE OLIVEIRA e ANA GLAUCIA SILVERIO BAINA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente sem voto), CARLOS VON ADAMEK E RENATO DELBIANCO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CYNTHIA THOMÉ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1004217-45.2024.8.26.0126

Apelante: Município de Caraguatatuba

Apelado: Diogo Ita de Oliveira e outro

Comarca: Caraguatatuba – 1ª Vara Cível

Juiz prolator: Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna

Voto: 518

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: 1. Ação de reparação de danos materiais movida por Diogo de Oliveira e Ana Glaucia Silvério Baina contra a Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba. Os autores alegam que a regularização fundiária realizada pelo réu resultou na redução da área de seu imóvel, causando-lhes prejuízo. Pretendem indenização no valor de R\$ 49.701,51. **II. Questão em Discussão:** 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de desapropriação indireta e o dever de indenizar por parte do Município; (ii) analisar a prescrição da pretensão dos autores. **III. Razões de Decidir:** 3. Não houve apropriação do imóvel pelo poder público, tampouco incorporação ao patrimônio público, afastando a hipótese de desapropriação indireta. 4. A regularização fundiária foi realizada conforme a situação de fato existente, com abertura de novas matrículas para os imóveis fisicamente divididos, não havendo ato ilícito por parte do Município. **IV. Dispositivo e Tese:** 5. Recurso provido. Ação julgada improcedente. Inversão do ônus da sucumbência, fixando honorários advocatícios em 10% do valor da causa. **Tese de julgamento:** 1. Não configuração de desapropriação indireta. 2. Regularidade do procedimento de regularização fundiária. **Legislação Citada:** Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 35; Lei 11.977/2009, art. 46; Lei 13.465/2017, art. 31.

Visto.

Trata-se de ação de reparação de danos materiais movida por DIOGO DE OLIVEIRA e ANA GLAUCIA SILVEIRO BAINA contra a PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA em que os autores alegam ser possuidores do terreno com área total de 300m², designado pelo Lote 16, da Quadra C, Bairro Porto Novo, localizado no município de Caraguatatuba. Sustentam que o réu, por meio do Programa de Regularização Fundiária Urbana, cancelou a matrícula do imóvel dos autores e abriu a de nº 70.012 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Aduzem que a matrícula nº 70.012, em sua averbação de nº 07, deu origem à matrícula nº 70.089, que se refere exatamente à área adquirida pelos autores (lote 16, quadra C), porém, não mais com 300m², e sim com 156.58m². Argumentam que o ato causou prejuízo aos autores. Pretendem a procedência da ação para que a ré seja condenada em indenização no valor de R\$ 49.701,51.

A ré apresentou contestação às fls. 36/49 impugnando o valor da causa. Alega que se trata de hipótese de litisconsórcio necessário, pois deve haver inclusão dos ocupantes do imóvel no polo passivo da ação. No mérito, sustenta ocorrência de prescrição. Aduz que não há dever de indenizar pois as averbações na matrícula do imóvel ocorreram de acordo com a situação fática. Requereram a improcedência da ação.

Houve réplica (fls. 100/104).

Foi proferida sentença às fls. 115/117 julgando procedente o pedido.

O Município de Caraguatatuba apresentou apelação às fls. 122/129 alegando que a pretensão dos autores está prescrita. Sustenta que não há que se falar em dano material, inexistindo dever de indenizar, uma vez que a regularização

fundiária ocorreu de acordo com a lei. Pleiteia o provimento do recurso para que a ação seja julgada improcedente.

Contrarrazões às fls. 182/187.

É o relatório.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Caraguatatuba contra sentença que julgou procedente em parte ação de indenização movida por Diogo Ita de Oliveira e Ana Glaucia Silvério Baina para o fim de condenar o Município de Caraguatatuba ao pagamento de indenização pela desapropriação indireta havida, limitada ao valor de R\$ 50.157,30, a ser devidamente apurada em liquidação de sentença, por avaliação judicial do imóvel.

Alega o Município de Caraguatatuba, ora apelante, que a área foi objeto de regularização fundiária. Tal imbróglio se deu em razão da área total da matrícula anterior ter sido dividida em dois lotes, de modo que a Regularização Fundiária se deu conforme a situação de fato existente no local à época do procedimento. Foram abertas duas matrículas, respectivamente a cada unidade imobiliária existente, considerando a situação de fato apresentada, tratando-se evidentemente de 2 (dois) imóveis fisicamente divididos, traduzindo-se na Matrícula nº 70.089 (Lote 16 da Quadra C) e na Matrícula nº 70.090 (Lote 17 da Quadra C). Não há de se falar em dano material pois foram cumpridas todas as obrigações preceituadas pela legislação federal quanto à notificação dos proprietários e confrontantes tabulares atingidos pelo auto de demarcação urbanística do núcleo pelo ente federativo. A lei determina que haja a notificação dos proprietários que constam na matrícula, portanto, considerando que o imóvel foi adquirido pelos autores em 2008 e a regularização do núcleo ocorreu no ano de 2020, sem que houvesse averbação da Escritura Pública de Compra e Venda na matrícula durante o tempo decorrido desde a aquisição, foram notificados os proprietários de direito no endereço que consta no registro.

em 2023 levaram a registro a escritura pública, quando tomaram conhecimento de que foram criadas novas matrículas em decorrência da regularização fundiária. Também sustentou que os autores tinham pleno conhecimento que aquela área era objeto de invasão porque houve ação civil pública para congelamento do loteamento, como também, nunca intentaram qualquer medida para retomada do imóvel, vale dizer, jamais exerceram posse sobre o imóvel. Por outro lado, os ocupantes do imóvel descrito na matrícula n. 70.090 comprovaram posse desde 02/02/2012, bem como já havia edificação construída no local.

Também contestou o pedido de indenização por danos materiais posto que os autores não justificam a origem do valor solicitado e a escritura pública indica que o terreno foi adquirido sem benfeitorias.

Alega, ainda, a ausência do dever de indenizar uma vez que agindo no exercício regular de suas funções, nos exatos termos da legislação de regularização fundiária, promoveu todos os atos necessários à legitimação de posse para os atuais ocupantes do imóvel.

Por fim, requereu o reconhecimento da prescrição eis que decorrido mais de 5 (cinco) anos (prescrição aquisitiva) do deferimento da regularização fundiária, ocorrido em 06/03/2019.

Os requeridos, ora apelados, por sua vez, aduzem que adquiriram de forma legítima o imóvel correspondente ao Lote 16 da Quadra C, com área total de 300m², conforme Escritura Pública de Compra e Venda devidamente registrada. No entanto, a regularização fundiária promovida pelo Município resultou na perda de 143,42m² do terreno, causando prejuízo irreparável aos autores. A Requerida não comprova a notificação dos proprietários e compromissários da área objeto da Reurb, conforme determina o artigo 31 da Lei 13.465/2017 apesar de ter conhecimento da existência dos adquirentes, conforme demonstrado pela Certidão de Valor Venal anexada aos autos, e cuja imagem segue abaixo. Além da ausência de notificação adequada, a Requerida utilizou documentos de autenticidade duvidosa para fundamentar a regularização fundiária. Sustentou que danos materiais são evidentes e

encontram respaldo nos documentos juntados aos autos, especialmente a redução da área do imóvel originalmente adquirido. Contestou a alegação de prescrição tendo em vista que, conforme anotado em sentença, o prazo é de dez anos. Aduziu, ainda, que a apelante juntou em sede recursal um documento que não constava do processo originário e que não pode ser considerado documento novo (doc de folhas 130/176). Tal conduta viola o princípio da lealdade processual e configura litigância de má-fé, nos termos do artigo 80, incisos II e III, do Código de Processo Civil, uma vez que busca induzir o juízo a erro. Requereu o desprovimento do recurso.

O recurso comporta provimento.

Não colhe o pedido de descon sideração do documento de fls. 130/176 visto que grande parte do procedimento juntado já tinha acompanhado a contestação.

Não se aplica ao caso o instituto da desapropriação indireta.

Prevê o artigo 35 do Decreto-Lei nº. 3.365, de 21 de junho de 1941 que: *Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.*

O desapossamento administrativo ocorre quando o poder público se apossa de um bem, incorporando-o ao seu patrimônio, sem consentimento do proprietário ou sem o devido processo legal (desapropriação). E consumado o apossamento do bem, integrado no domínio público, tornam-se insuscetível de reintegração, restando ao particular espoliado requerer a indenização correspondente.

Desse modo, para configurar o apossamento administrativo, imprescindível que o ente público tenha se apropriado de bem particular, incorporando-o ao patrimônio público.

No caso, não houve apropriação do imóvel pelo poder público, tampouco incorporação do imóvel ao patrimônio público. Assim, não há que se falar em indenização por desapropriação indireta.

Como informado nos autos, o Núcleo Balneário Maria Helena I - local onde se encontra inserido o imóvel em questão - foi objeto de Ação Civil Pública, conforme Cumprimento de Sentença nº 0004575-18.2010.8.26.0126, pelo qual a municipalidade obteve decisão favorável para promoção da Regularização Fundiária, e dada à conclusão do procedimento, o processo foi extinto, considerando o cumprimento da obrigação.

Estabelece o artigo 46 da Lei 11.977/2009 o seguinte: *A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.*

As unidades imobiliárias dos núcleos de Regularização Fundiária são regularizados conforme a situação de fato existente no local à época do procedimento, pois visa a integração formal ao meio urbanístico de determinada região urbana densamente ocupada e já consolidada no tempo, mas de maneira irregular ou clandestina, por meio da titulação da propriedade.

E como demonstrado pela apelante, nos anos de 2016 e em 2024, comprovadamente existem 2 (duas) residências onde constava o imóvel adquirido pelos autores. E justamente por tal motivo, foram abertas duas matrículas, respectivamente a cada unidade imobiliária existente, considerando a situação de fato apresentada, tratando-se evidentemente de 2 (dois) imóveis fisicamente divididos - Matrícula nº 70.089 (Lote 16 da Quadra C) e a Matrícula nº 70.090 (Lote 17 da Quadra C).

Depreende-se do processo administrativo da Reurb que matrícula 6.360, não atinge somente o atual Lote 16 da Quadra C, mas sim os lote 16 e 17 da Quadra C. A área total da matrícula anterior era de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e dividiu-se em 2 (dois) lotes, que, somados, resultam na área aproximada do imóvel que anteriormente correspondia ao Lote 16 da Quadra C do antigo loteamento, os quais eram ocupados por JEFERSON SILVA DE CASTRO,

CINTIA DOS SANTOS CASTRO, JOSÉ FERNANDES e, THEREZA DE JESUS MOURA FERNANDES. E por serem os ocupantes, receberam a outorga da legitimação fundiária.

O fato de os autores serem compromissários compradores e não terem sido intimados não macula a regularidade do procedimento de regularização fundiária posto que os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal e os confinantes foram devidamente notificados.

Apesar de o artigo 31 da Lei 13.465/2017 prever a notificação de terceiros eventualmente interessados, não há como exigir da Administração que vasculhe todos os seus cadastros para localizar eventual interessado para intimação, sob pena de inviabilizar o procedimento. Ademais, há de ser considerado que era fato notório entre os ocupantes a existência do processo de regularização. Ademais, há de ser considerado que a aquisição se deu em 2008, e apenas em 2023 levaram a registro a escritura pública. Ainda, que os autores, em momento algum, demonstraram que mantinham a posse do imóvel.

Eventual direito dos autores decorrente do compromisso de compra e venda que acompanha a petição inicial é questão alheia ao procedimento realizado na regularização fundiária e deve ser tratada em via própria, diretamente com quem recebeu a outorga do direito.

É impossível a instituição do direito real por via reflexa, em decorrência da análise do procedimento administrativo, tampouco o pagamento de indenização eis que inexistente ato ilícito praticado pelo Município de Caraguatatuba.

Posto isso, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a ação. Em consequência, inverte o ônus da sucumbência e fixo os honorários advocatícios em 10% do valor atribuído à causa.

CYNTHIA THOMÉ
Relatora