



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006654-71.2020.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante JARDELINA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MBA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPR LTDA..

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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Araras

Apelação n. 1006654-71.2020.8.26.0038

Apelante: JARDELINA RODRIGUES

Apelada: MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

Voto n.12329

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de cobrança, condenando a requerida ao pagamento de custas e emolumentos registraes referentes à regularização fundiária de lote. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação da apelante de que não exerceu posse sobre o lote e, portanto, não deve arcar com os custos de regularização; (ii) a inexistência de vínculo contratual com a empresa responsável pela regularização e a ausência de anuência quanto aos custos. III. Razões de Decidir: 3. A regularização fundiária foi realizada na modalidade REURB-E, não havendo isenção de custas e emolumentos, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017. 4. A ausência de ressarcimento dos custos pela apelante configura enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico, sendo obrigação definida no Termo de Ajustamento de Conduta. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A regularização fundiária urbana classificada como REURB-E não concede isenções de custas e emolumentos. 2. A exigibilidade dos valores é válida desde o registro da Certidão de Regularização Fundiária. Legislação Citada: Lei n. 13.465/2017, art. 13. Código Civil, art. 927. Jurisprudência Citada: TJSP, Conflito de competência cível 0026390-70.2024.8.26.0000, Rel. Jarbas Gomes, Órgão Especial, j. 18/09/2024. TJSP, Apelação Cível 1006625-21.2020.8.26.0038, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 370/371, cujo relatório adoto, que julgou procedente a ação de cobrança para condenar a requerida ao pagamento das custas e emolumentos registraes nos termos apontados pela requerente na emenda à inicial de fls. 120/122, devendo a requerente comprovar o pagamento de tais encargos.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois jamais exerceu posse sobre o lote 18 da quadra 18 — matrícula nº 62.846, cuja ocupação pertence a terceiros, conforme demonstrado por mapa técnico e mandado de constatação judicial. Atribui o erro de legitimação da posse à empresa MBA1, responsável por repassar à Prefeitura

listas incorretas de possuidores, que resultaram no indevido reconhecimento como titular da posse. Alega que não pode ser responsabilizada por despesas decorrentes da REURB-E, especialmente pela ausência de vínculo contratual com a MBA1 e pela inexistência de anuência, ainda que tácita, quanto aos custos. Destaca que os valores se referem a gastos globais de regularização de 640 lotes promovidos pela empresa, sem base legal para repasse individual. Ressalta que o TAC firmado com o Ministério Público não tem efeito vinculante sobre a apelante, pessoa hipossuficiente e não participante do acordo. Argumenta, ainda, que a cobrança de valores é indevida diante da situação de vulnerabilidade social da apelante, reconhecida por laudo da assistência social, responsável por dois dependentes com deficiência, e que sequer foi contemplada com isenção na CRF em razão de má-fé da empresa MBA1. Ante o exposto, requer a reforma da sentença para julgar improcedente a demanda. Subsidiariamente, pleiteia a exclusão da cobrança relativa ao lote 18, por ausência de posse, com fixação proporcional da sucumbência. Caso mantida qualquer condenação, requer que os valores sejam apurados em liquidação de sentença, diante da ausência de prova específica nos autos quanto aos custos efetivamente despendidos (fls. 409/420).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita, ausentes as contrarrazões.

Parecer ministerial às fls. 445/449, pelo desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

A *priori*, conheço o recurso, uma vez que a controvérsia relativa à competência, em questão análoga a dos presentes autos, já foi objeto de apreciação por esta Corte:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. I. Caso em exame: Definição da competência recursal entre órgãos fracionários. II. Questão em discussão: Competência para a apreciação de ação monitória proposta por pessoa jurídica de direito privado em face de pessoa física, com apoio em Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, para reaver custo proporcional de obras de implantação de infraestrutura em loteamento objeto de regularização fundiária e despesas para o registro da matrícula de imóvel ocupado. III. Razões de decidir: Caráter privatístico da relação estabelecida entre autora e réu, dissociada do debate sobre prática de atos administrativos e questões ambientais. Controvérsia a ser dirimida pela C. 2ª Câmara de Direito Privado, suscitante, à luz dos artigos 103 do Regimento Interno desta Corte e 3º, inciso I, item 12, artigo 4º e 5º, inciso I, item 21, da Resolução nº 623/2013 editada pelo Órgão Especial. Exame da jurisprudência. IV. Dispositivo: CONFLITO ACOLHIDO” (TJSP; Conflito de competência cível 0026390-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Jarbas Gomes; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024 - grifei).

Ao mérito.

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada pela autora com o objetivo de obter o ressarcimento de valores despendidos a título de custos e emolumentos relativos à regularização e ao registro da matrícula imobiliária de lote pertencente à ré. A cobrança tem origem em procedimento de regularização fundiária urbana (REURB) referente ao loteamento denominado “Parque da Cascata”, situado na Comarca de Araras. A empresa MBA1, responsável pelo referido empreendimento, firmou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público e com o Município de Araras, com a finalidade de sanar as irregularidades existentes no loteamento e viabilizar a titulação dos respectivos ocupantes. Alega que, em cumprimento às obrigações assumidas no TAC, promoveu a individualização, a demarcação e o registro das matrículas dos lotes integrantes do “Parque da Cascata”, arcando com os custos registrais, inclusive aqueles correspondentes ao imóvel atribuído à ré. Sustentou, ainda, que a requerida teria se beneficiado da regularização fundiária, mas não efetuou o pagamento dos valores correspondentes, diversamente da conduta adotada pela maioria dos demais ocupantes, os quais teriam quitado os débitos ou firmado instrumentos de confissão de dívida reconhecendo a obrigação. Alega, por fim, que, apesar de regularmente notificada, a parte ré não teria comparecido à sede da empresa para efetuar o pagamento ou formalizar o reconhecimento do débito.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência para julgar procedente a ação de cobrança para condenar a requerida ao pagamento das custas e emolumentos registrais nos termos apontados pela requerente em fls. 120/122, devendo a requerente comprovar o pagamento de tais encargos.

Inconformada, a parte ré interpôs recurso de apelação às fls. 409/420.

Razão não lhe assiste.

A autora é legítima proprietária do imóvel rural situado no bairro Cascata, no Município de Araras/SP, com área total de 700.771,68m², conforme se verifica da matrícula nº 23.168 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araras, sendo que a transferência de domínio foi regularmente formalizada por meio do registro nº 04, conforme consta às fls. 39/64.

No exercício regular de sua posse e propriedade, a apelada promoveu, por meio de procedimento de regularização fundiária urbana (REURB), a abertura e o registro de 940 matrículas imobiliárias, dentre as quais se incluem aquelas atribuídas à apelante – matrículas de nºs 62.844, 62.845 e 62.846.

Todos os atos registrais foram integralmente custeados pela autora.

Dessa forma, os valores cuja restituição é pleiteada

referem-se a despesas realizadas pela apelada, nos termos da Tabela de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, totalizando o montante de R\$ 2.592,84, correspondente à regularização do imóvel em benefício da parte apelante.

Aliás, reputo que ausência de ressarcimento configura hipótese típica de enriquecimento sem causa, vedada pelo ordenamento jurídico, pois o próprio Termo de Ajustamento de Conduta, firmado entre a apelada, o Ministério Público e o Município de Araras, prevê expressamente que os custos decorrentes dos atos registrares da regularização fundiária devem ser suportados pelos respectivos beneficiários.

Trata-se, portanto, de obrigação definida no bojo do acordo, cujo inadimplemento legitima a pretensão indenizatória ora acolhida.

No tocante à alegada isenção de custas e emolumentos, tal benefício está restrito à modalidade de regularização fundiária de interesse social - REURB-S -, nos moldes do que dispõe o artigo 13, incisos I e II, da Lei nº 13.465/2017:

"Art. 13. A Reurb divide-se em duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária direcionada aos núcleos urbanos informais ocupados majoritariamente por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo municipal;

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária voltada para núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra na hipótese prevista no inciso I deste artigo."

No caso dos autos, é incontroverso que a regularização foi realizada na modalidade REURB-E, de modo que a isenção legal não se aplica à apelante.

Com efeito, a própria lei estabelece a limitação da isenção ao âmbito da REURB-S, conforme previsto no § 1º do artigo 13 da norma supracitada:

"§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

"I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II – o registro da legitimação fundiária; III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade."

Assim, é inviável a extensão de referida isenção à presente hipótese, que não preenche os requisitos legais.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. REURB-E. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. I. Caso em

Exame A empresa autora busca o recebimento de R\$ 43.760,02, referente à regularização fundiária urbana de área rural ocupada informalmente desde a década de 1980. A regularização foi aprovada pelo município de Araras, com obras de infraestrutura previstas em TAC firmado em 2019. O réu deve reembolsar custos de registro e rateio das obras, proporcional à metragem de seu terreno. II. *Questão em Discussão* 2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação do réu de inexistência e inexigibilidade do crédito, por não ter aderido ao contrato e não ter sido identificado como beneficiário da isenção por baixa renda; (ii) a não realização das obras de infraestrutura pela autora, deixando os moradores em situação precária. III. *Razões de Decidir* 3. A ação monitória é válida conforme art. 700 do CPC/2015, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo. 4. O TAC classifica a regularização como Reurb-E, sem isenções específicas do Reurb-S, em que o município identificaria os ocupantes isentos. O nome do réu não consta na lista a quem a autora concedeu isenção do rateio das obras de infraestrutura, conforme previsto no TAC. IV. *Dispositivo e Tese* 5. Recurso desprovido. Majoram-se os honorários em 2%, observada a gratuidade da justiça. Tese de julgamento: 1. A regularização fundiária urbana classificada como Reurb-E não concede isenções de custas e emolumentos e nem de rateio de obras de infraestrutura. 2. A exigibilidade dos valores é válida desde o registro da Certidão de Regularização Fundiária. Legislação Citada: Lei n. 13.465/2017, art. 13, art. 33, § 1º, inciso II. CPC/2015, art. 700, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 296044/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, j. 20.02.2001. STJ, AgRg no AREsp 197.026/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 27.11.2012.” (TJSP; Apelação Cível 1006625-21.2020.8.26.0038; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025 - grifei);

“APELAÇÃO – MUNICÍPIO DE ARARAS - Ação De Obrigação De Fazer Com Pedido Alternativo De Danos Materiais – Loteamento Nova Cascata - Legitimação da posse – REURB - Documentos e testemunho que comprovam que o autor era possuidor do lote descrito na inicial desde 2013, havendo compromisso de compra e venda do lote e fotografias da plantação cultivada sobre ele, anteriores à aquisição do loteamento pela empresa – Município que se equivocou acerca da condição do autor, sendo de rigor o reconhecimento do seu direito à posse fundiária, pois se trata de REURB-E e não S, como quer fazer crer a Apelante – Manutenção da r. Sentença – Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1003029-58.2022.8.26.0038; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 13/03/2024 - grifei).

Ademais, a obrigação de reparar prejuízo causado a outrem decorre do disposto no artigo 927 do Código Civil, que dispõe:

“Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

“Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”

Tais preceitos sustentam a solução adotada pelo juízo *a quo*, que corretamente reconheceu o dever da apelante de ressarcir os valores gastos pela autora com a regularização do imóvel que lhe foi atribuído, sob pena de enriquecimento ilícito.

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 1.500,00, nos termos do artigo 85, § 8º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a ré está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora