



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001714-94.2022.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados THOMAZ VALLADÃO CATUNDA, MAGALI BRIZ CASADO CATUNDA e MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO.

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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 19 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001714-94.2022.8.26.0587

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelados: Thomaz Valladão Catunda, Magali Briz Casado Catunda e Município de São Sebastião

Comarca: São Sebastião

V. 14987

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. TERRA DEVOLUTA. ÁREA INSERIDA DENTRO DO 2º PERÍMETRO DE SÃO SEBASTIÃO. SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DISCRIMINATÓRIA QUE RECONHECEU A POSSIBILIDADE DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE. EXPEDIÇÃO DE TERMO DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DOS AUTORES, COM RECONHECIMENTO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO. MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO PELA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ADMISSIBILIDADE, NESSE CENÁRIO EXCEPCIONAL. ENTENDIMENTO AMPLAMENTE MAJORITÁRIO DESTA CORTE. OBSERVÂNCIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 354/357), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião, em ação de usucapião, julgou procedente o pedido, para declarar o domínio dos autores sobre o terreno do imóvel descrito e especificado no levantamento topográfico de página 35 e no memorial descritivo de páginas 36/37.

Segundo o Ministério Público: a) terras devolutas são qualificadas como bens públicos dominicais, de modo que não estão sujeitas à usucapião; b) o registro público não é necessário para constituição da terra como devoluta; c) “não existe prova inequívoca nos autos que demonstrem o preenchimento dos requisitos da usucapião e da posse anteriores à vigência do Código Civil de 1916, tampouco a continuidade dessa posse pelos requerentes, a ensejar a excepcionalíssima hipótese legal de usucapião de bem público”; d) “se o Município de São Sebastião e a

Fazenda do Estado de São Paulo não atuaram durante vários anos na proteção de seu bem, isso não significa que o imóvel público deixou de existir ou perdeu essa característica”; e) “haverá regularização dos imóveis com posse no local, sem oposição, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 5 anos, mediante termo de consolidação de domínio, após comprovação de quitação dos tributos municipais e pagamento de valor a título de alienação onerosa” (p. 366/373).

Recurso tempestivo e isento de preparo (art. 1.007, § 1º, CPC).

Contrarrazões apresentadas (p. 385/408 e 413/415).

Parecer da Procuradoria Geral de Justiça pelo provimento do recurso (p. 423/430).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Isso porque, considerando que a decisão proferida na ação discriminatória n. 0000001-13.1939.8.26.0587 ressalva a possibilidade de justificação de posse, nos termos da lei (p. 78/79), deve ser admitida, quando presentes os requisitos legais (p. 355), a usucapião de área inserida no 2º Perímetro de São Sebastião em benefício de quem regulariza formalmente sua posse, atendendo a todas as exigências previstas na legislação do Município de São Sebastião (p. 323/324), cuja competência para disciplinar a situação fundiária decorre da transferência ajustada com o Estado de São Paulo (p. 174/175).

Não se ignora a vedação constitucional suscitada nas razões recursais. Ocorre, entretanto, que “a hipótese dos autos, com suas peculiaridades, justifica solução diferente, tal como a dada pela sentença, justamente porque a própria sentença que julgou a ação discriminatória permitiu a justificação de posse dos ocupantes” (TJSP; Apelação Cível 1001931-74.2021.8.26.0587; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2022).

Não é outra a posição do Município de São Sebastião, que se manifestou no sentido de que “a r. sentença de fls. 354/357 merece ser mantida, pois houve a Justificação da Posse nos termos de fls. 323/324, não havendo mais impedimento por se tratar de área pública” (p. 410).

De fato, a admissão da usucapião, além de ser um reflexo legítimo e coerente com a decisão anterior, representa resposta juridicamente adequada à realidade social consolidada, dando concretude a valores fundamentais que orientam a política urbana.

No mesmo sentido:

“Usucapião. Imóvel usucapiendo que integra o 2º Perímetro do Distrito de Maresias, terra devoluta, segundo os termos da Ação Discriminatória nº 01/39. Oposição à pretensão manifestada pela Prefeitura Municipal de São Sebastião. Sentença que julgou procedente o pedido. Irresignação do Município de São Sebastião e do Ministério Público. Descabimento. Sentença da ação discriminatória ressaltou a possibilidade de que os ocupantes particulares, que não tivessem integrado a ação, como no caso, justificassem posteriormente a posse exercida. Precedentes desta Câmara. Ente municipal que expediu termo de justificação de posse em favor da autora, com reconhecimento dos direitos sobre o imóvel. (...). Domínio do imóvel

que deve ser declarado em favor da autora. Verba honorária adequadamente fixada. Sentença de procedência do pedido mantida. Recursos desprovidos” (TJSP; Apelação Cível 1003845-76.2021.8.26.0587; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/08/2024);

“Usucapião. Controvérsia sobre imprescritibilidade de terreno que estaria inserido em terras devolutas (2º Perímetro de São Sebastião) perdeu a importância com a desafetação organizada pelo Poder Público Municipal, admitindo a transmissibilidade de áreas legitimamente ocupadas (Lei Municipal de São Sebastião n. 2841/2021, regulamentada pelo Decreto 8.405/2021) (...). A Municipalidade, inclusive, expediu em favor da autora o termo de justificação de posse (fls. 629), admitindo a possibilidade de usucapião, tal como decidido em Primeiro Grau. (...). Sentença declaratória de propriedade mantida. Não provimento” (TJSP; Apelação Cível 1003061-36.2020.8.26.0587; Relator: Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 14/11/2023);

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. Sentença de procedência. Insurgência recursal da municipalidade. Não convencimento. Bem inserido no 2º Perímetro de São Sebastião, reconhecido por sentença judicial como terra devoluta. Imóvel não registrado como público, ausente, ainda, destinação pública pela Municipalidade. Possibilidade de justificação de posse em favor dos ocupantes decorrente do título executivo judicial extraído dos autos da ação discriminatória (processo sob nº 0000001-13.1939.8.26.0587). Viabilidade da usucapião. Comprovação da posse pelos autores e por seus antecessores, ausente qualquer impugnação a respeito de tais fatos. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1004024-73.2022.8.26.0587; Relator: Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/02/2025);

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Imóvel integrante do 2º perímetro de São Sebastião, reconhecido como terra devoluta por meio da ação discriminatória nº 01/39 (proc. No. 0000001-13.1939.8.26.0587) – Comprovação da posse dos autores, somada a de seus antecessores, há mais de 15 anos, sem oposição - Fazenda

Municipal que não conferiu ao imóvel destinação pública - Sentença proferida na ação discriminatória que reconheceu a possibilidade de justificação de posse em favor dos ocupantes - Viabilidade da usucapião - Sentença mantida - Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1001422-80.2020.8.26.0587; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/09/2022).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora