



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436819

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001711-06.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MARY DOS SANTOS ANDRADE COSTA e ELBIO PERES DA COSTA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001711-06.2022.8.26.0114

Ação : USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Apelantes: MARY DOS SANTOS ANDRADE COSTA E ELBIO PERES COSTA

Apelada : CONSTRUTORA VAICOM LTDA

VOTO Nº 52027

USUCAPIÃO - ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES DA AÇÃO - ÁREA LOCALIZADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR - IRRELEVÂNCIA - MEDIDAS TENDENTES A LEGALIZAR A ÁREA QUE PODEM SER TOMADAS POSTERIORMENTE - PROCESSO QUE DEVE ATER-SE AOS REQUISITOS EXCLUSIVOS DA USUCAPIÃO - AUSENTE CITAÇÃO DA RÉ - SENTENÇA ANULADA - RECURSO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Mary dos Santos Andrade Costa e Elbio Peres Costa contra Construtora Vaicom Ltda, que a respeitável sentença de fls. 233/237, cujo relatório adota-se, julgou improcedente. Custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, pelos autores.

Os embargos de declaração opostos pelos autores foram rejeitados (fls. 264).

Inconformados, apelam os autores, alegando, em síntese, que provada a sua posse e o domínio sobre a área descrita

e caracterizada, enseja direito dos autores em receber título hábil (nova matrícula) que destaque a área conflitante, não se tratando de loteamento irregular, pois é área onde os autores extraem seu sustento com a produção de alimentos, comprovadamente por eles produzidos no local há mais de 50 anos. Aduzem que o domínio e a posse da área de 68.000 m², entranhada na matrícula 88.310, restou comprovada nos autos da ação reivindicatória objeto do processo nº 0023874-37.1998.8.26.0114. Pede a anulação ou a reforma da r. sentença.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório. Passo a decidir.

Em primeiro lugar, diante dos documentos acostados às fls. 59/63, defiro a concessão dos benefícios da justiça gratuita aos autores.

No mais, a pretensão dos autores tem fundamento constitucional e não se refere à regularização da área para fins de loteamento. Assim, não há que se indagar, neste momento, a respeito da responsabilidade pela ocupação e sua regularidade, mas tão somente deve ser demonstrado o preenchimento dos requisitos estabelecidos para a usucapião.

Vale dizer que mesmo evidenciadas eventuais irregularidades na ocupação do solo, tais fatos não teriam o condão de impedir a procedência da demanda.

A usucapião, em razão de sua natureza jurídica - forma originária de aquisição da propriedade imobiliária - é o instrumento eficaz para se buscar a regularização fundiária quando a posse é exercida, sem oposição, durante o lapso temporal da prescrição aquisitiva.

É evidente que a compra de lote em parcelamento irregular do solo não contempla o adquirente com justo título, porém não o impede de buscar o domínio pela usucapião baseada tão somente na posse não conflituosa, qualificada e prolongada.

No caso concreto, não se vislumbra fraude a lei, pois a ação não foi proposta pelo loteador clandestino, mas sim pelos ocupantes da área.

A jurisprudência deste Tribunal assentou entendimento no sentido de que a circunstância de estar o imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular, ou seja, em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/79, que cuida do parcelamento do solo urbano, não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva, por constituir a circunstância mera irregularidade administrativa.

Nenhuma exigência legal há de que o imóvel, para efeito de usucapião, pertença a loteamento devidamente regularizado e, assim, não se pode cercear a possibilidade de legalização, por meio da usucapião, de situações decorrentes de loteamentos irregulares ou clandestinos.

Nesse sentido o entendimento da jurisprudência desta Colenda Corte:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Procedência, com declaração do domínio – Insurgência do Ministério Público – Descabimento – Área usucapienda localizada em loteamento irregular – Possibilidade de reconhecimento da usucapião a favor dos autores, independentemente da regularização do loteamento – Precedentes deste Tribunal – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (1018020-78.2017.8.26.0114 - Classe/Assunto: Apelação Cível / Usucapião Extraordinária - Relator(a): Miguel Brandi - Comarca: Campinas - Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 27/09/2022 - Data de publicação: 27/09/2022)

Usucapião ordinário. Requisitos autorizadores à concessão de usucapião presentes. Loteamento irregular. Irrelevância. Precedentes jurisprudenciais, inclusive dessa C. Câmara. Usucapião que é modo de aquisição originária da propriedade, suficiente a sanar a irregularidade. Sentença declaratória do domínio que é título hábil ao ingresso no fôlio real.

*Sentença reformada. Recurso provido.
(1001124-31.2017.8.26.0543 - Classe/Assunto:
Apelação Cível / Usucapião Ordinária - Relator(a):
João Pazine Neto - Comarca: Santa Isabel - Órgão
julgador: 3ª Câmara de Direito Privado - Data do
julgamento: 27/09/2022 - Data de publicação:
27/09/2022)*

Assim, por tais razões, deve ser analisado apenas se foram preenchidos os requisitos legais para reconhecimento da usucapião extraordinária.

Entretanto, não tendo havido sequer a citação da parte requerida, incabível tal análise nesse momento, sendo necessário o retorno dos autos à origem, a fim de se consolidar o ciclo citatório e garantir os princípios do contraditório e da ampla defesa.

De rigor, portanto, a anulação da r. sentença.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator