



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL COM REVISÃO nº 399.339-4/8-00, da Comarca de CAÇAPAVA, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO sendo apelados HELIO DO ROSÁRIO (E OUTRA):

ACORDAM, em Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado 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 BORIS KAUFFMANN (Presidente, sem voto), NEVES AMORIM (Revisor) e JOSÉ ROBERTO BEDRAN.

São Paulo, 02 de dezembro de 2008.

ARIOVALDO SANTINI TEODORO
Relator



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N. : 18059
APEL. N. : 399.339.4/8-00
COMARCA : CAÇAPAVA
APTE : MINISTÉRIO PÚBLICO
APDOS : HÉLIO DO ROSÁRIO e OUTRA
DISTR. : 27/9/2005
DATA : 13/10/2008

Ação de usucapião. Terreno urbano. Irrelevância da não regularização do loteamento onde localizado o imóvel usucapiendo. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Inexistência de impugnação dos confrontantes, dos terceiros interessados e das Fazendas Públicas. Prova satisfatória do *animus domini* e do cumprimento do lapso temporal. Prevalência da função social da *moradia*, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Possibilidade do reconhecimento da prescrição aquisitiva. Recurso desprovido.

Hélio do Rosário e Jandira Martins do Rosário ajuizaram ação de usucapião e alegaram ser possuidores de um imóvel situado na Rua Um, n. 78, com área total de 291,88 m², no município da Caçapava, Estado de São Paulo. Afirmaram exercer a posse do imóvel desde de junho de 1991, com *animus domini*, de forma mansa e pacífica, sem oposição ou interrupção. Adquiriram o imóvel do espólio de Glória Aguiar Medeiros, possuidor da área por lapso superior a 15 anos. Sustentaram preencher os requisitos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva e requereram a procedência da ação.

Citados os confrontantes, não sobrevieram impugnações.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

Na decisão de fl. 75, saneado o processo e designada audiência de instrução e julgamento (fls 79/80)

Após os esclarecimentos da Municipalidade de Caçapava, o Ministério Público de 1º grau requereu a extinção do processo sem resolução do mérito pela impossibilidade jurídica do pedido (fls 151/167).

Considerando os elementos nos autos, a r. sentença julgou procedente a ação e declarou o domínio dos autores sobre a área de terras com 291,98 m², "onde edificada a residência de n. 78 da Rua '01' – Quadra 15, tudo de conformidade com o memorial descritivo de fls 13 e levantamento planimétrico de fls 14" (fl 170)

Inconformado, apelou o Ministério Público e sustentou a carência da ação pela impossibilidade jurídica do pedido, porquanto a não regularização da área onde localizado o imóvel usucapiendo obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Além disso, excluirá da coletividade o direito a um meio ambiente urbano equilibrado. Requereu a reforma da r. sentença.

Não houve resposta.

A Procuradoria Geral de Justiça não se manifestou, nos termos do Ato n. 313, de 24.6.2003 – PGJ/CGMP.

É o relatório.

Inconsistente o recurso.

Conforme recentemente decidiu a C. 4ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, na Apelação Cível n. 397.500.4/9-00, de relatoria do eminente Des. Francisco Loureiro, "é absolutamente irrelevante que o loteamento onde se situa o imóvel usucapiendo esteja ou não regularizado, por uma singela razão. O parcelamento irregular do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

solo pressupõe ato de vontade do parcelador, o que não ocorre na usucapião, em que um mero comportamento, uma conduta similar à do proprietário, prolongada e qualificada, vai converter a posse em propriedade. Mais ainda. O autor, como outros moradores do bairro, têm posse antiga e consolidada. Não é certamente a usucapião que vai tomar a ocupação já existente irregular. Ao contrário. A regularização fundiária certamente será o primeiro passo para a regularização e reurbanização da gleba ()” (Apelação Cível n. 397 500.4/9-00, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Francisco Loureiro, julgamento em 21 de fevereiro de 2008).

Confira-se:

“USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - Irrelevância da irregularidade dominial do imóvel, salvo marcada fraude à lei - Concordância dos confrontantes, dos herdeiros da cedente dos direitos sobre o imóvel, da Mitra Diocesana como titular do domínio, bem como ausência de impugnação das Fazendas Públicas - Prova testemunhal que atesta os atos de posse do usucapiente e de seus antecessores - Desinteresse do Município em determinar se o lote em questão faz parte de imóvel que lhe pertence - Ação procedente - Recurso improvido” (Apelação Cível n. 397 500 4/9-00, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Francisco Loureiro, julgamento em 21 de fevereiro de 2008).

É caso dos autos.

Os autores adquiriram a área usucapienda em junho de 1991, conforme instrumento particular de venda e compra de fls. 10/12, do espólio de Glória Aguiar Medeiros, cuja posse já perfazia lapso superior a 15 anos, de forma mansa e pacífica, sem oposição ou interrupção.

Conquanto não descritos os motivos que impossibilitaram o registro do compromisso de venda e compra (fls. 10/12), indiscutível, pelas provas dos autos (fls. 79/80) e pela não impugnação dos confrontantes e terceiros interessados, bem como das Fazendas Públicas, que os autores fazem *jus* ao



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

reconhecimento da prescrição aquisitiva, seja com fundamento no art. 550 c.c. art. 552 do Código Civil de 1916, ou no art. 551 desse mesmo Diploma Legal.

Como é cediço, constitui a usucapião uma forma de aquisição originária da propriedade imóvel.

“A usucapião é o modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse (outrora – CC, art. 2.038) – RT, 538:278, 598 181, 527 84, 550 174 e 596 58; RTJ 69:528, Ciência Jurídica, 61/73, servidões prediais – RT 588 189) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. É uma aquisição do domínio pela posse prolongada (RT 554 115 e 565 56), como diz Clóvis Beviláqua” (DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado 11ª ed., Saraiva, São Paulo. 2005. pág. 988)

E “desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito (cfr. Lenine Nequete, Da prescrição Aquisitiva, Sulina, 1954, o. 21) ()” (Apelação Cível n. 397 500 4/9-00, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Francisco Loureiro, julgamento em 21 de fevereiro de 2008)

Evidente a existência de alguma imperfeição no título dos autores, porém, nas lições do Des. Benedito Silvério Ribeiro, “tem-se dito, e a jurisprudência dos tribunais pátrios endossa o entendimento, que a ação de usucapião não compete apenas ao possuidor sem título algum de propriedade, mas também àquele que o tenha, todavia, insuscetível de assegurar-lhe o domínio” (*in Tratado de Usucapião* 6ª ed., Saraiva, São Paulo 2008 – pág. 220/221)

Nesse sentido:

“Usucapião. Autores com títulos de domínio. Dificuldade de unificação e reconstituição. 1. É cabível a ação de usucapião por titular de domínio que encontra dificuldade, em razão de circunstância ponderável, para unificar as transcrições ou precisar área adquirida escrituralmente. 2



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

Recurso especial conhecido e provido" (REsp 292356/SP, Rel Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 27/8/2001, DJ 8/10/2001 p 213) (gn)

Portanto, não obstante a irregularidade do loteamento e imperfeições no título aquisitivo dos autores, admissível e imprescindível o reconhecimento da prescrição aquisitiva, porquanto prevalece a função social da *moradia*, como corolário do supra princípio da dignidade da pessoa humana para tutelar os direitos dos apelados (cfr MORAES, Maria Celina Bodin de *Princípio do Direito Civil Contemporâneo "O Princípio da dignidade humana"* Coord Maria Celina Bodin de Moraes 1ª ed, Renovar, São Paulo 2006 – pág 1/60)

Em casos parelhos, assim decidiu este E. Tribunal de Justiça:

"USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - Irrelevância da irregularidade domínial do imóvel, salvo marcada fraude à lei - Concordância dos confrontantes, da Mitra Diocesana como titular do domínio, bem como ausência de impugnação das Fazendas Públicas - Prova testemunhal que atesta os atos de posse dos usucapientes - Desinteresse do Município em determinar se o lote em questão faz parte de imóvel que lhe pertence - Ação procedente - Recurso improvido" (Apelação Cível n. 397 714 4/5-00, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel Des Francisco Loureiro, julgamento em 21 de fevereiro de 2008).

"USUCAPIÃO Constitucional. Loteamento irregular Admissibilidade - Preenchimento dos requisitos autorizadores - Localização determinada e precisa do imóvel - Loteamento que se consolidou como bairro - Aplicação do artigo 183 da Constituição da República - Recurso não provido" (Apelação Cível n 398 183 4/8-00, 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Encinas Manfré, julgamento em 10/4/2006)

"USUCAPIÃO - Lote irregular (Caçapava Velha, Vila Medeiros) - Loteamento de fato - Imóvel com testada para rua, contendo número e todos equipamentos urbanos - Área certa, definida e perfeitamente identificada - Cabimento de usucapião - Espírito contido na Constituição Federal e no Estatuto

Apelação Cível nº 399 339 4/8-00 – CAÇAPAVA – voto nº 18 059



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da Cidade, no tocante à moradia - Recurso a que se nega provimento" (Apelação Cível n. 392 026 4/9-00, 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Benedito Silvério, julgamento em 17 de janeiro de 2006)

Dai a subsistência da r. sentença.

Ante o exposto, desprovejo o recurso.


Ariovaldo Santini Teodoro
Relator