



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000923625**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0032460-61.2005.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado JORGE CLÁUDIO REIS DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 GRAVA BRAZIL (Presidente sem voto), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 30 de novembro de 2017.

**Salles Rossi**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 37.410

Apelação Cível nº: 0032460-61.2005

Comarca: São Paulo (Faz. Pública) - 1ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 3246061/2005

Apte.: Fazenda Pública do Estado de São Paulo

Apdo.: Jorge Claudio Reis de Sousa

#### VOTO DO RELATOR

EMENTA – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Decreto de procedência – Recurso interposto pela Fazenda do Estado – Insurgência que não comporta acolhida - Ausência de prova de que o imóvel se insere em área devoluta, bem como decisão definitiva em ação demarcatória, ajuizada há décadas – Imóvel usucapiendo registrado em nome de particulares, também há décadas – Na hipótese de ser reconhecido, na ação discriminatória, que o imóvel usucapiendo está inserido em área pública, poderá a Fazenda buscar o cancelamento do título outorgado ao particular (art. 13 da Lei 6.386/76) - Precedentes deste E. Tribunal, inclusive desta Câmara, envolvendo imóveis situados no mesmo perímetro de São Miguel Paulista – No mais, verifica-se o atendimento do lapso temporal previsto no artigo 1.238 do Código Civil – Posse do autor (que, somada a dos antecessores, remonta ao ano de 1987) leva à prescrição aquisitiva – Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra r. sentença proferida em autos de Ação de Usucapião Extrordinário que, decidindo o mérito dos pedidos deduzidos na petição inicial, decretou a integral procedência dos mesmos para declarar o domínio do autor com relação ao imóvel ali descrito, expedindo-se o necessário, após o trânsito em julgado.

Da r. sentença apela a Fazenda Pública do Estado (fls. 462/466), pugnando pelo sobrestamento do feito até que sobrevenha o julgamento da ação discriminatória mencionada na resposta. No mérito, pugna pela necessidade de reforma da r. sentença guerreada, sob o argumento de que o imóvel usucapiendo possui natureza de bem público, o que torna inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva, a teor dos artigos 183, § 3º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil.

Prossegue dizendo que, ainda que se admitisse a usucapião em terras devolutas, faltaria ao apelado a comprovação do exercício da posse mansa e pacífica, exatamente diante do ajuizamento da sobredita ação discriminatória, nos idos de 1962, demanda que, a teor do que preleciona o artigo 23 da Lei 6.383/1976, tem caráter preferencial a outras em andamento. Por fim, que não há, portanto, posse, mas detenção. Aguarda o provimento recursal, declarando-se a nulidade da r. sentença por incompetência do Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital ou pela sua reforma.

Contrarrazões às fls. 469 e seguintes.

**É o relatório.**

Inicialmente, recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do artigo 1.012, *caput*, do Novo CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do artigo 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso não comporta provimento.

Embora não arguida como matéria preliminar, não se há falar em nulidade da r. sentença diante da alegada incompetência do Juízo da Fazenda Pública, seja à luz do quanto decidido por esta Câmara e Relatoria, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0408742-03.2010 (antigo 990.10.408742-2), seja porque, não obstante tenha a ora recorrente (Fazenda Pública) contestado a ação de usucapião ajuizada pelo apelado, resta ausente prova de que a área usucapienda esteja inserida em área devoluta, inexistindo ainda decisão definitiva na ação discriminatória mencionada nas razões recursais, ajuizada em 1962.

Anote-se, nesse particular, que os documentos nos quais a apelante sustenta sua pretensão são insuficientes para se afirmar que o terreno daquele imóvel encontra-se inserido em área devoluta.

Não restou, portanto, demonstrado o interesse da Fazenda Pública no desfecho da demanda (que, aliás, envolve imóvel pertencente a particular), não se justificando o sobrestamento da ação de usucapião até desfecho da demanda discriminatória por ela mencionada nas razões recursais.

De rigor ainda anotar que, na hipótese de ser reconhecido, nos autos da ação discriminatória, que o imóvel usucapiendo se encontra inserido em terra pública, a Fazenda poderá buscar o cancelamento do título outorgado ao particular, conforme preconiza o artigo 13 da Lei 6.386/76.

Diversos, aliás, os precedentes deste E. Tribunal, envolvendo imóveis situados no mesmo perímetro (São Miguel Paulista), todos pelo afastamento do alegado interesse da Fazenda Pública, bem como do pedido de sobrestamento das ações de usucapião.

Nesse sentido e direção, julgado da 3ª Câmara de Direito Privado (AI 2207610-16.2014, Rel. CARLOS ALBERTO DE SALLES), cuidando de situação idêntica, conforme segue:

**“AÇÃO DE USUCAPIÃO. FAZENDA PÚBLICA. FALTA DE PROVAS DE QUE A ÁREA SEJA TERRA DEVOLUTA. AUSÊNCIA DE INTERESSE. Insurgência da Fazenda Pública contra decisão que rejeitou a preliminar de incompetência absoluta do Juízo, indeferindo o pedido de remessa dos autos à Vara da Fazenda Pública. Decisão mantida. Ausência de prova de que o imóvel se insere em área devoluta, mormente por não haver decisão definitiva no processo demarcatório, iniciado em 1957. Documento do Centro de Engenharia da Procuradoria da Fazenda foi juntado desacompanhado de provas técnicas. Impossibilidade de suspensão do processo. Se porventura**

**houver demarcação das terras públicas no local do imóvel objeto desta ação, a Fazenda pode buscar impedir a outorga do título, ou cancelar o título outorgado, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 6.386/76. Dúvida acerca da natureza pública do terreno do imóvel não acarreta incompetência do Juízo Cível. Precedentes. Recurso desprovido.”**

E ainda:

**“USUCAPIÃO. TERRA DEVOLUTA. Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de usucapião, determinou a suspensão do processo em razão de prejudicialidade externa presente em relação à ação discriminatória. Imóvel situado em São Miguel Paulista. 1. Diante do registro de domínio, confirmado pelo Oficial de Registro de Imóveis, não se pode reconhecer o caráter devoluto da área. 2. Ausente o caráter devoluto do imóvel, que se situa em região densamente povoada, como se vê do exame das conclusões periciais, não se justifica a suspensão do processo, considerando-se, ainda, o fato de que a ação discriminatória tramita há muitos anos sem qualquer resultado frente ao loteamento onde se insere o imóvel, devidamente regularizado junto à Prefeitura Municipal. Precedentes deste Tribunal. 3. Recurso provido para determinar o regular seguimento da demanda, ausente caráter devoluto do imóvel (AI 2148626-39.2014, Rel. CARLOS ALBERTO GARBI, j. 23/09/2014).”**

Na mesma esteira:

**“Usucapião. Imóvel localizado no perímetro de São Miguel Paulista. Decisão que excluiu a Fazenda Pública do polo passivo. Fazenda que não comprovou que o imóvel está inserido em terras devolutas. Ação discriminatória que tramita há mais de meio século, não tendo havido demarcação da área. Imóvel que possui matrícula no CRI**

**desde 1961. Ausência de interesse da Fazenda Estadual no feito. Competência de uma das Varas de Registros Públicos para julgar o feito. Jurisprudência do E. TJSP. Recurso improvido (AI 2028128-11.2014, rel. MAIA DA CUNHA, j. 24.04.2014).”**

E ainda, julgado recente desta 8ª Câmara e Relatoria (Agravo de Instrumento nº: 2182397-08.2014), cuidando de idêntica situação:

**“EMENTA – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Demanda contestada pela Fazenda do Estado, demonstrando interesse na ação – Decisão que indeferiu preliminar de incompetência, bem como a suspensão do feito, em virtude do ajuizamento de ação discriminatória – Ausência de prova de que o imóvel se insere em área devoluta, bem como decisão definitiva em ação demarcatória, ajuizada na década de 60 – Imóvel usucapiendo registrado em nome de particulares há décadas – Na hipótese de ser reconhecido, na ação discriminatória, que o imóvel usucapiendo está inserido em área pública, poderá a Fazenda buscar o cancelamento do título outorgado ao particular (art. 13 da Lei 6.386/76) - Precedentes deste E. Tribunal envolvendo imóveis situados no mesmo perímetro de São Miguel Paulista - Decisão mantida - Recurso improvido.”**

Convém aqui transcrever parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça exarado no recurso mencionado no parágrafo anterior, que em tudo se amolda à situação vertente, ao dizer que *'... não há a menor possibilidade de decisões conflitantes, dado o fato indiscutível da natureza particular do lote usucapiendo.*

*Ademais, os distritos da Zona Leste da Capital, atingidos pela referida discriminatória são hoje bairros que apresentam notável adensamento populacional, situação muito diferente daquela existente*

*quando ajuizada a aludida ação discriminatória, de modo que a situação fática está consolidada e profundamente modificada em relação àquela objeto do longo processo discriminatório...” (fls. 92)*

No mais, reputo correta a r. sentença recorrida, ao reconhecer a prescrição aquisitiva em favor do autor e aqui apelados.

A ação é de usucapião extraordinário e foi ajuizada com fulcro na regra do artigo 1.238 do Código Civil, julgada procedente.

Incontroverso o atendimento do lapso temporal previsto no mencionado dispositivo legal, diante do exercício da posse, pelo apelado que, somada à dos antecessores, remonta ao ano de 1987 (fls. 13 e seguintes). Presente ainda o justo título, consubstanciado no contrato particular de venda e compra firmado com os antecessores, em abril de 1989 (fls. 34).

Conceituando justo título, J.M. CARVALHO SANTOS, na Obra CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO INTERPRETADO, 11<sup>a</sup> edição, Vol. VII, Editora Freitas Bastos, ensina:

**“Justo título. Como tal se considera o ato jurídico próprio, em tese, para transferir o domínio, mas em concreto incapaz de transferi-lo, por conter um vício intrínseco que impede a transferência efetiva do direito. Vale dizer – um título capaz de transferir a propriedade e que o transferiria se tivesse emanado do proprietário ou não contivesse tal vício.**

**Assim, em regra, a escritura de compra e venda, a doação, a permuta, são atos capazes de operar a transferência do domínio. Mas podem não operar, por exemplo, quando surge um obstáculo qualquer, dentre eles:**

- a) não ser o alienante senhor da coisa;**
- b) ou não ter o alienante poder legal de aliená-la**

**c) quando houve erro no modo da aquisição...”.**

Tais requisitos restaram, aqui, atendidos.

Também não houve sequer alegação de que a posse dos apelados (ou dos antecessores), de alguma forma ou por algum meio, tenha sofrido interrupção ou contestação. Aliás, a perícia realizada, louvando-se em depoimentos de moradores vizinhos, confirma a posse longeva exercida pelo ora apelado (fls. 123/129), sequer havendo oposição dos alienantes.

Ainda acerca do tema, BENEDITO SILVÉRIO DOS SANTOS, na Obra TRATADO DE USUCAPIÃO, 3ª edição, São Paulo, Editora Saraiva, vol. 2, às págs. 679, observa que:

**“A tranqüilidade da posse advém da omissão ou inércia do proprietário ou de possíveis interessados. Assim, a falta de oposição é a característica de uma posse tranqüila, no sentido exato da expressão... a tranqüilidade se revela através da mansidão, da posse imperturbada por fatos ou atos de terceiros, ou, na hipótese de conflitos, com a retomada normal do estado de quietude. O que mais caracteriza a tranqüilidade é a inércia do proprietário, ou de outros eventuais interessados, durante o prazo inteiro da posse do usucapiente”.**

Exatamente por conta disso, correta a r. sentença recorrida ao julgar procedente a ação de usucapião, o que ora se ratifica.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**

Relator