

## Dados Básicos

Fonte: 0339780-59.2009.8.26.0000

Tipo: Acórdão TJSP

Data de Julgamento: 09/05/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:15/05/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Bragança Paulista

Relator: Luiz Ambra

Legislação: Art. 18 da Lei nº 6.766/79.

## Ementa

USUCAPIÃO DE LOTE DE TERRENO DE DESMEMBRAMENTO CLANDESTINO, EM DESACORDO COM OS REQUISITOS DO ARTIGO 18 DA LEI 6766/79 - Impossibilidade de registro, a inviabilizar o pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva - Necessidade de prévia retificação da área ou regularização perante a Prefeitura - Acolhimento do pedido que implicaria em burla a Lei do Parcelamento do Solo com sérios e irreparáveis prejuízos à ordem urbanística - Carência de ação - Extinção mantida - Recurso improvido.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0339780-59.2009.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes CLEBER EUGENIO VOELZKE e ANDREA YARID VOELZKE sendo apelado O JUIZO.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores RIBEIRO DA SILVA (Presidente sem voto), SALLES ROSSI E PEDRO DE ALCÂNTARA.

São Paulo, 9 de maio de 2012.

LUIZ AMBRA, RELATOR

APELAÇÃO Nº 0339780-59.2009.8.26.0000

APELANTES: CLEBER EUGENIO VOELZKE E ANDREA YARID VOELZKE

APELADO: O JUÍZO

INTERESSADO: MUNICIPALIDADE DE BRAGANÇA PAULISTA

COMARCA: BRAGANÇA PAULISTA

VOTO Nº 14684

USUCAPIÃO DE LOTE DE TERRENO DE DESMEMBRAMENTO CLANDESTINO, EM DESACORDO COM OS REQUISITOS DO ARTIGO 18 DA LEI 6766/79 - Impossibilidade de registro, a inviabilizar o pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva - Necessidade de prévia retificação da área ou regularização perante a Prefeitura - Acolhimento do pedido que implicaria em burla a Lei do Parcelamento do Solo com sérios e irreparáveis prejuízos à ordem urbanística - Carência de ação - Extinção mantida - Recurso improvido.

Trata-se de apelação contra sentença de improcedência (fls. 122/124) em ação de usucapião de imóvel urbano.

Irresignados, apelam os autores, alegando o descabimento do decisum pelas razões de fls. 127/142.

Regularmente recebido o recurso a fl. 145.

Manifestação da d. Procuradoria Geral de Justiça a fls. 154/155 pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Meu voto nega provimento ao recurso.

Que a situação do lote usucapiendo é absolutamente irregular, não há dúvida nenhuma.

Os autores adquiriram o lote de 1,227m<sup>2</sup> em 14.05.1996 pelo valor de um mil reais de Celso Antonio Lambert e Célia Russo por meio de instrumento particular de compra e venda.

A área que se pretende usucapir, todavia, é parte integrante do remanescente de gleba maior (fls. 17/24), a qual possui outros posseiros e proprietários.

Além disso, a área usucapienda, conforme demonstram as fls. 91/92 encontra-se em local embargado pela prefeitura justamente em razão do parcelamento ilegal do solo, por se tratar de desmembramento clandestino.

O sistema comum do Código Civil: não se achando registrado o parcelamento do solo, não há como proceder ao registro de eventual sentença de procedência do lote usucapido. Se o todo não se acha registrado, como se afigura óbvio, suas partes componentes também não poderão ser.

A situação é a mesma da adjudicação compulsória, quer dizer, o compromisso de compra e venda não registrado permite que a ação de adjudicação venha a ser promovida.

Mas desde que, evidentemente, haja registro do loteamento de que o terreno compromissado faça parte.

Neste sentido a Apelação Cível nº 510.034/9, relator Sidnei Beneti (4a Câmara, j. 27.1.93): “A falta de registro do compromisso seria superável, à atual orientação do STJ, que não vem aplicando a Súmula 167 do STF, como anota Theotonio Negrão (Código Civil e Legislação Civil em vigor, 123, nota 4 ao art. 16 do Dec-lei nº 58). Mas a falta de registro do loteamento é insuperável, à simples constatação de que não haveria como, sem esse registro, cumprir a individualização do lote com a necessária continuidade do registro. Não é possível, em termos registrários, inserir registro do que ainda não está loteado, de modo a nortear a divisão final do chão entre os titulares”.

O sr. Oficial do Registro de Imóveis, ao prestar as informações de fls. 28/29 já observara que: “Observamos, ainda, quando a estar ou não o imóvel aqui em usucapião envolvido em loteamento irregular, ou até mesmo clandestino mesmo que de forma dissimulada, temos na matrícula de número 38.446, livro 2, de Registro Geral deste Serviço Imobiliário, elementos que nos levam a tal afirmação, à vista do considerável número de alienações que ali se vê registradas, e da forma como foram feitas, ou seja, com mostras de estarem eles a corresponder a áreas quadradas, conduzindo-nos, assim, em tal entendimento, o que no entanto poderá ser melhor avaliado e analisado em procedimento próprio que essa digna Juíza entender mais conveniente para caso”

Assim, não há como usucapir lote de loteamento ou desmembramento clandestino, não registrado de acordo com o artigo 18 da lei 6766/79; simplesmente porque, não haveria como proceder ao registro da propriedade usucapida.

Releva o parecer do i, membro do Ministério Público (fl. 99): "... a questão que se coloca é antecedente à discussão acerca do exercício da posse, pois sendo a área usucapienda fruto de parcelamento ilegal e clandestino, o meio adequado para a aquisição do direito real é o de exigir a regularização da área com o desmembramento e a abertura de matrículas, e a posterior outorga de manifestação de vontade sonogada. Agir de modo contrário, no caso, acolhendo a pretensão deduzida pelos autores é permitir burla a Lei do Parcelamento do Solo com sérios e irreparáveis prejuízos à ordem urbanística".

Isto posto, meu voto é pelo improvimento do recurso.

São Paulo, 09 de maio de 2012.

Luiz Ambra, Relator

(D.J.E. de 15.05.2012)