



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1122461-26.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANA CAROLINA SILVA FERREIRA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença, com determinação**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1122461-26.2015.8.26.0100

APELANTE: ANA CAROLINA SILVA FERREIRA

APELADA: FABIO NUNES BORGES E OUTROS

ORIGEM: 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL
CÍVEL

MAGISTRADO(A): RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº 12131

EMENTA:

USUCAPIÃO – CONDOMÍNIO – O CONDÔMINO PODE USUCAPIR EM NOME PRÓPRIO O BEM, DESDE QUE EXERÇA A POSSE POR SI MESMO E COMPROVE OS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO – PRECEDENTES DO C.STJ. – DÚVIDA SOBRE A POSSE EXCLUSIVA DO BEM E SOBRE A CORRETA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – PERÍCIA – NECESSIDADE – SENTENÇA ANULADA.

Vistos.

1 - Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença que julgou improcedente ação de usucapião.

Recorre a parte autora alegando, em síntese, que preenche os requisitos da usucapião. Pede a procedência da ação.

Não há contrarrazões.

É o relatório.

2 – O julgamento da lide exigia melhor instrução do processo.

É de se observar que, respeitado o entendimento diverso manifestado pelo MM. Juízo *a quo*, é possível o condômino usucapir

em nome próprio a coisa, desde que exerça sozinho a posse exclusiva e comprove os requisitos para a usucapião, conforme jurisprudência assente do C.STJ.:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO PELA AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com efeito, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários" (REsp n. 668.131/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/8/2010, DJe 14/9/2010).

2. Na hipótese, o Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu não ser possível o reconhecimento da usucapião extraordinária, uma vez que não houve comprovação do animus domini, na medida em que a posse exercida pelos recorrentes resultou de atos de mera permissão dos demais herdeiros e coproprietários do bem, sendo assim, não haveria necessidade de reabrir a instrução para a colheita de novas provas como pleiteado. Reverter a essa conclusão para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em virtude da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

4. Agravo interno desprovido.

(Aglnt no REsp n. 2.021.731/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.)

Assim, faz-se necessária a comprovação da posse com o animus domini pelo período necessário para a prescrição aquisitiva.

A salientar que a posse é estado de fato, que não exige regularidade documental para sua comprovação, podendo ser

comprovada por prova testemunhal e por perícia que também serve à apuração da data da posse.

Ademais, observa-se que chamado a se manifestar nos autos em pelo menos três oportunidades, o Delegado do Registro de Imóveis alertou para a necessidade de que se fizesse melhor descrição do imóvel usucapiendo (fls. 442).

Também o Município chegou a se manifestar quanto à parte do imóvel se tratar de área desapropriada (fls. 469/474).

E, vê-se dos autos que ao menos por duas vezes houve alteração no memorial descritivo do imóvel (fls. 44/48, 455/460 e 487/489).

Assim, os documentos que instruem a inicial, inclusive os elaborados por perito particular, não são suficientes para esclarecer as dúvidas que foram suscitadas nos autos.

Havendo dúvidas sobre a correta descrição do imóvel, bem como sobre a posse do objeto de ação de usucapião é indispensável a produção de prova pericial a permitir seja estabelecida descrição fiel da *res*, de modo a evitar que a área disputada abranja imóvel pertencente a terceiro, que haja respeito ao direito real de terceiro não proprietário, como na hipótese de servidão, e que a sentença possa ao final ser levada a registro.

Essas dúvidas persistem e o caso é de se anular a *r.* sentença para determinar a realização de prova pericial.

Sem prejuízo de eventuais quesitos que o MM. Juiz de primeiro grau poderá formular com a baixa dos autos, ou daqueles que as

partes apresentarão, desde logo aponto as dúvidas que deverão ser sanadas:

- 1) O perito judicial deverá descrever a área objeto da usucapião, com suas medidas e confrontações.
- 2) A descrição deverá apontar a existência de servidões e sua localização.
- 3) Deverá esclarecer se a área usucapienda abrange imóvel de algum dos requeridos, inclusive área de desapropriação da Municipalidade.
- 4) Deverá esclarecer se a posse da parte autora é exclusiva sobre a área usucapienda ou se houver comosse quem são os compossuidores.

O grifo serve para frisar que o que é importante é apurar se na área disputada há comosse, visto que a existência de copropriedade com ela não se confunde, já que, ainda que as partes sejam condôminas, pode haver comosse pro diviso.

A perícia ficará a cargo da autora.

3 – Ante o exposto, **ANULA-SE A R. SENTENÇA**, determinando-se o prosseguimento da ação com a imprescindível realização de perícia. O MM. Juiz deverá abrir oportunidade para que as partes apresentem quesitos e indiquem assistentes técnicos, determinando ao perito que observe o que restou consignado no acórdão, designando audiência de instrução para ouvir testemunhas, se necessário.

Não há sucumbência nesta fase.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR