



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010370-80.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante OLIMPIA MARIA SANDIM (JUSTIÇA GRATUITA), 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. V.U.**, 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, 31 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1010370-80.2022.8.26.0606

APELANTE: OLIMPIA MARIA SANDIM (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

ORIGEM: FORO DE DE SUZANO – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ALEXANDRE MORON DE ALMEIDA

VOTO Nº 12325

EMENTA:

APELAÇÃO – USUCAPIÃO – AÇÃO MOVIDA POR UM DOS HERDEIROS DO IMÓVEL – POSSIBILIDADE – O HERDEIRO QUE DETÉM A POSSE EXCLUSIVA DO BEM PODE USUCAPIR OBJETO DE HERANÇA – PRECEDENTES DO C. STJ – AUSÊNCIA DE PROVAS DA POSSE DO BEM – DILAÇÃO PROBATÓRIA NECESSÁRIA – SENTENÇA DE EXTINÇÃO ANULADA PARA A INSTRUÇÃO DO FEITO.

Vistos

1 – Cuida-se de ação de usucapião de herdeiro julgada extinta sem resolução do mérito (fls. 48/50).

Inconformada, apela a requerente aduzindo que trata a presente ação de usucapião formulada por herdeira, que tem como requisitos posse exclusiva e ininterrupta, posse mansa e pacífica, *animus domini* e prescrição aquisitiva de 15 anos. Requer seja anulada a sentença para o prosseguimento da ação (fls. 53/62).

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Forma originária de aquisição de imóvel, a usucapião somente é admitida quando cumpridos os requisitos previstos no artigo 1.238, do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A requerente afirma que vem mantendo a posse mansa, pacífica e continua e com *animus domini* sobre a área há mais de 21 anos, tendo havido partilha amigável nos autos do inventário dos bens deixados em decorrência do falecimento de Maria Aparecida Sandim, processo nº 0000624-12.2002.8.26.0606, o qual tramitou, perante a 4ª. Vara Cível do Fórum da Comarca de Suzano, tendo adquirido 50% do imóvel descrito na inicial.

Assevera que tem a posse exclusiva, sem oposição dos demais herdeiros. Pontua a impossibilidade do registro diante da exigência do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, no sentido de que se fosse apresentado RGs e CPFs de MIGUELINA BELARMINA DE JESUS, avó da autora e GERALDO GOMES SANDIM, pai da autora.

Afirma que GERALDO GOMES SANDIM não possui RG e CPF, tendo inclusive falecido por volta 1970, ocasião em que não era obrigatório os aludidos documentos, fato inclusive atestado pelo *Habeas Data* ajuizado perante a 6ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, processo nº 0024142-55.2013.8.26.0053. Busca regularizar o imóvel.

A r. sentença de fls. 48/50 julgou extinta a ação sem resolução do mérito com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Na presente ação é necessária a comprovação de 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 até mesmo por perícia que também serviria à apuração da data da posse.

Outrossim, não foi dada oportunidade à parte de produzir prova.

De fato, houve prematuro encerramento da lide, sem que se desse oportunidade à parte de comprovar a posse alegada na inicial.

Por fim, consigne-se que a jurisprudência pacífica do C.STJ. tem firmado entendimento que é possível a usucapião de bem imóvel por herdeiro que exerça sua posse exclusiva, não caracterizando ausência de interesse processual.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE INVENTÁRIO JUDICIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROMOVIDA POR HERDEIRO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária. Precedentes.

2. No caso dos autos, o eg. Tribunal de origem confirmou

sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, tendo em vista que o autor da ação é herdeiro do imóvel que pretende usucapir.

3. Agravo interno provido. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, para que, reconhecendo o interesse processual do autor da ação de usucapião, seja analisado o cumprimento dos requisitos da usucapião.

(AglInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.) (G.N.)

Na mesma direção, já decidiu esta C. Câmara:

Apelação. Usucapião. Extinção do processo sem resolução de mérito. Inconformismo da parte autora. Cabimento. Propriedade de área rural. Ocupante original com direito de posse. Bem adquirido pelos autores dos seus sucessores. Direitos de posse transmitidos aos vendedores pelo princípio da saisine. Soma das posses homogêneas. Regularização da cadeia de transmissão através de inventário não é necessária. Posse contínua e pacífica. Animus domini e vínculo jurídico, Recurso provido para outorgar o domínio pleno do imóvel e autorizar o registro no Registro de Imóveis competente. **Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000779-54.2023.8.26.0123; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capão Bonito - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/09/2023; Data de Registro: 20/09/2023) (G.N.)**

Assim, é possível a usucapião do imóvel por herdeiro, contudo, a autora não logrou êxito em comprovar a posse com o *animus domini* pelo período necessário para a prescrição aquisitiva, o que deve ser a ela permitido com o prosseguimento da demanda.

3 – Ante o exposto, **ANULA-SE A R. SENTENÇA**, determinando-se o prosseguimento da ação com a determinação de citação e posteriormente a imprescindível instrução. Não há sucumbência nesta fase.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR