



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324662

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112464-77.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO GONÇALVES PACHECO, LOURDES PACHECO MENDES, MANUEL GONCALVES PACHECO, MARIA JOSÉ KHOURY PACHECO e NEUSA LUPIANHES PACHECO, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1112464-77.2019.8.26.0100
Comarca: São Paulo
Apelantes: Manuel Gonçalves Pacheco e outros
Apelado: O Juízo

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de usucapião extraordinária referente a imóvel urbano. Os autores alegam posse mansa e pacífica desde 1992, sucedendo a posse de seu genitor, que adquiriu o imóvel em 1952 por contrato de gaveta.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os autores preenchem os requisitos para a usucapião extraordinária, considerando a posse exclusiva e ininterrupta do imóvel por mais de 15 anos.

III. Razões de Decidir

3. Os autores demonstraram posse com animus domini sobre o imóvel pelo tempo necessário, corroborada por laudo pericial e prova documental.

4. A jurisdição admite a usucapião por herdeiros de bens objeto de herança, desde que haja posse exclusiva, conforme entendimento do STJ e do TJSP.

4. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. É possível a usucapião extraordinária por herdeiros de bens objetos de herança, desde que comprovada a posse exclusiva e ininterrupta por mais de 15 anos.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.238 e 1.243.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1631859/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi.

TJSP, Apelação Cível 1063378-06.2020.8.26.0100, Rel. Emerson Sumariva Júnior.

VOTO Nº 42557

Apelação interposta em face da r. sentença de fls. 440-443, relatório adotado, que, em ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente o pedido. Arcarão os autores com o pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observando-se a gratuidade concedida.

Apelam os autores (fls. 460-473). Sustentam que seu pai adquiriu o imóvel mediante compromisso de compra e venda em 1952, quando a família passou a ocupá-lo com *animus domini*. Os autores o ocupam exclusivamente desde a morte de seus genitores, em 1985 e 1992. Asseveram que preenchem todos os requisitos para obter o título pleiteado, sendo que os demais herdeiros não se opõem ao pedido.

Recurso processado, contrarrazões a fls. 496-499.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião do imóvel urbano, referente ao imóvel localizado na Rua Flavio Regis do Nascimento, 43, Jardim Andaraí, nesta Capital, registrado sob o nº 32.024 do 12º R.I. Os autores exercem a posse do imóvel, de 187,5 m², desde 1992, em sucessão à posse anteriormente exercida por seu genitor, Antônio Pacheco, que adquiriu o imóvel por contrato de gaveta em 1952 (fls. 10-21), de forma mansa e pacífica.

Sustentam a aquisição do imóvel por usucapião extraordinária, modalidade prevista no *caput* do art. 1238 do CC: “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”.

Assentados, pois, os requisitos legais, cumpre verificar se foram ou não preenchidos no caso concreto, sendo a resposta positiva.

Na realidade, não há qualquer insurgência nos autos quanto à presença dos requisitos legais, além do *animus domini*.

Nessa senda, demonstraram os autores o exercício da posse com *animus domini* sobre a área pretendida pelo tempo necessário,

conspirando a *accessio possessionis* (art. 1243 do CC), o que restou corroborado pelo laudo pericial de fls. 303-340, que atestou que os autores sempre ocuparam a área, atualmente locada a terceiros (fls. 150-153). A prova documental vem ao encontro das demais, nesse sentido.

Em relação à existência de outros herdeiros do sr. Antônio Pacheco, é certo que, em havendo a alegação de posse exclusiva, o paradeiro dos demais herdeiros e possíveis interessados torna impossível que o demandante cumpra obtenha prova da renúncia, ou mesmo concordância dos demais herdeiros quanto ao seu pleito. Nesse cenário, tem-se ainda que todos os interessados foram citados por edital.

Conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, é possível a usucapião por herdeiro de imóvel objeto de herança, se houver posse exclusiva:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa cria-se um condomínio pro

indiviso sobre o acervo hereditário, propriedade regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. 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. 7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem. 8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido” ((3ª Turma, REsp 1631859/SP, Relatora Ministra Nancy Andrigli, julg 22/05/2018)

Também esta E. 5ª Câmara de Direito Privado já decidiu neste sentido:

“Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Pretensão de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por duas herdeiras. Sentença de extinção da ação sem resolução do mérito. Recurso das autoras. Possibilidade de usucapião por herdeiro de imóvel objeto de herança, se houver posse exclusiva. Caso em que as autoras comprovaram o exercício exclusivo da posse por mais de 30 anos. Ausência de impugnação dos demais herdeiros. Sentença reformada para julgar procedente a ação para declarar a usucapião do imóvel descrito na petição inicial em favor das autoras. Recurso provido.”
(TJSP; Apelação Cível 1063378-06.2020.8.26.0100; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

Assim, demonstrado que não se trata de posse derivada de comodato e presentes os demais requisitos, de rigor o reconhecimento da usucapião extraordinária em favor dos autores, para declarar seus domínios sobre a área objeto da demanda, descrita a fls. 27 e no laudo pericial.

Assim, fica a r. sentença reformada, para julgar o pedido procedente, nos termos expostos. Arcarão os réus com as custas, despesas processuais e honorários de 10% do valor da causa atualizado, observada eventual gratuidade processual.

Diante do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator