



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007103-12.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes EDVALDO MIRANDA FERREIRA e SOFIA MIRANDA DOS SANTOS FERREIRA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1007103-12.2019.8.26.0152

ORIGEM: FORO DE CAPÃO BONITO – 2ª VARA

APELANTES: PAULO HORII; SHIDUKO HAMAGUCHI HORII

**APELADO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO
ESTADO DE SÃO PAULO**

JUIZ(A) SENTENCIANTE: CAROLINE COSTA DE CAMARGO

VOTO Nº 7180

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame Ação de usucapião. A sentença extinguiu o processo, sem resolução de mérito, devido à ausência de matrícula do imóvel, considerada essencial para a propositura da ação. Apela a parte autora, pugnando pela anulação da r. sentença.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca: (i) da impossibilidade de apresentação de matrícula do imóvel, conforme certidão de inexistência de registro, e (ii) da alegação de que a extinção do processo desconsidera a natureza da usucapião e os princípios constitucionais do devido processo legal, ampla defesa e contraditório.

III. Razões de Decidir: A extinção do processo foi anulada, pois a ausência de registro formal do imóvel não implica, por si só, a impossibilidade jurídica do pedido de usucapião, que visa à regularizar a propriedade de quem exerce posse prolongada. A jurisprudência do STJ reconhece a possibilidade de usucapião em imóveis sem registro formal, desde que não haja violação a normas urbanísticas e de proteção ao meio ambiente.

IV. Dispositivo: Recurso provido, anulando-se a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem para regular prosseguimento.

Vistos.

Trata-se de “*ação de usucapião ordinária*” intentada por **EDVALDO MIRANDA FERREIRA** e **SOFIA MIRANDA DOS SANTOS FERREIRA**. O relatório da sentença (fls. 302/303), que se adota, bem resume os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

principais aspectos da causa:

“Vistos.

Trata-se de ação de usucapião proposta por Edvaldo Miranda Ferreira e Sofia Miranda dos Santos Ferreira em face do Espólio de Luiz Silva, Espólio de Irene Lemos Leite Silva e Clóvis Teixeira Miranda.

Pela decisão de fls. 296, foi determinado aos autores a juntada da matrícula atualizada do imóvel, sob pena de extinção.

Os autores peticionaram à fls. 300, requerendo a juntada de certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia - SP, por meio da qual restou noticiado que não foi localizada ocorrência de registro para o imóvel usucapiendo (fl. 301).

É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 302/303 **JULGOU EXTINTO o processo, sem resolução de mérito**, por verificar a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo:

“A juntada da matrícula atualizada do imóvel é documento essencial para a propositura da ação de usucapião, se fazendo necessária, inclusive, para correta determinação do polo passivo da demanda. Assim, sua juntada aos autos é pressuposto para constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, pelo que, sua ausência, nos termos do art. 485, IV, do CPC, enseja a extinção do feito sem resolução do mérito.

Por isso, com fundamento no art. 485, IV, do Código de Processo Civil, julgo extinto o processo sem resolução do mérito da causa.

Passada em julgado a sentença, arquivem-se os autos, com as

formalidades legais.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 323/337, a parte autora sustenta, em síntese: **(i)** que a presente demanda de usucapião ordinária foi proposta com o objetivo de ver reconhecido judicialmente o domínio sobre o imóvel situado à Rua Savanas, nº 49, Jardim Eliana, Cotia, São Paulo, onde residem desde 1983, exercendo a posse de forma mansa, pacífica, contínua, ininterrupta e com o *animus domini*. Afirmam que o imóvel foi adquirido por meio de um contrato de compra e venda com terceiros, mas que, por ausência de regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis, não teve sua transferência formalizada. **(ii)** Afirmam que enfrentaram dificuldades relacionadas à ausência de registro formal do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia. Ao tentarem obter a certidão de matrícula, verificaram que não há registro anterior do imóvel, fato que é justamente o motivo pelo qual se busca o reconhecimento judicial da propriedade através da presente ação de usucapião. **(iii)** Sustentam que a decisão de extinção do processo desconsiderou a realidade dos fatos e a natureza da usucapião, impedindo que se alcançasse a justa regularização da propriedade que já lhes pertence de fato há mais de quatro décadas, alegando que a decisão falha em compreender a essência do instituto da usucapião, que, ao que entendem, visa a regularizar a propriedade daqueles que exercem a posse prolongada de um imóvel, com todos os atributos de proprietários, mas sem a formalidade do registro. **(iv)** Defendem que a nulidade da sentença advém da sua contrariedade aos princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, dispondo que a decisão de extinguir o processo sem o enfrentamento do mérito prejudica sobremaneira os apelantes, que buscaram o Poder Judiciário para ver reconhecido o seu direito de propriedade sobre o imóvel usucapiendo. Ao determinar a extinção prematura do feito, sem a devida instrução probatória ou a oitiva dos confrontantes e interessados, o juízo de origem teria violado a garantia do acesso à justiça.

Recurso tempestivo (fl. 322) e preparado às fls. 351/352.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **anulada**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração da tese inaugural de que estariam preenchidos os requisitos para a prescrição aquisitiva do bem, aduzindo a parte recorrente a impossibilidade de apresentação de matrícula, consoante certidão de inexistência de registro mobiliário.

Assim preconiza o artigo 1.242 do Código Civil, invocado pela parte autora para fins de reconhecimento da aventada prescrição aquisitiva:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Como é cediço, a declaração prescrição aquisitiva, por interferir em direito fundamental de propriedade, demanda prova segura e idônea do cumprimento dos requisitos legais para sua configuração.

Cotejando-se o acervo probatório produzido, verifica-se que, *in casu*, os autores adquiriram a área usucapienda por meio de Contrato de Compromisso de Compra e Venda colacionado às fls. 21/24, referente ao imóvel situado à Rua Savanas, nº 49, Jardim Eliana, Cotia, São Paulo, onde alegam residir desde 1983.

Embora a parte autora possua escritura pública de compra



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e venda registrada, como acertadamente consignou o D. Juízo sentenciante, é necessário observar que a propriedade em questão se refere a área não registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, consoante certidão à fl. 301.

Referido fato denota que a área efetivamente possuída pela autora não está devidamente individualizada e registrada, impedindo-a de usar, gozar e dispor do bem plenamente, o que evidencia a possibilidade jurídica do pedido e a presença das condições da ação para a presente demanda de usucapião.

Com efeito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial interposto contra acórdão de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, reconheceu a possibilidade de regularização de imóvel localizado em loteamento irregular, em Planaltina/DF, nos termos da decisão assim ementada, *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo. 3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente

declaratória, mas também com carga constitutiva. 4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística). 5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização. 6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação. 7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. (STJ - REsp: 1818564 DF 2019/0163526-7, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/06/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 03/08/2021).

Do referido julgado, de lavra do Ministro Relator Moura Ribeiro, extrai-se que a regularização por meio da ação de usucapião não deve ser utilizada, de forma indiscriminada, para sanar todo e qualquer loteamento irregular, pois assentou que *“Da mesma forma, conquanto se possa admitir que as ocupações regulares compartilham quase sempre as mesmas características, é preciso assinalar que as ocupações irregulares, são irregulares de diferentes maneiras. Pode ser, por exemplo, que uma determinada ocupação não respeite o módulo mínimo estabelecido em lei municipal, que ultrapasse o gabarito definido no Plano Diretor, que não observe as normas de segurança e salubridade, que prejudique o meio ambiente ou pode ser, simplesmente, que ela se verifique em local ainda não destinado pelo Poder Público para aquela finalidade específica. Todas essas*

circunstâncias e muitas outras são suficientes para que se fale em ocupação irregular, mas nem todas, como se vê, atentam contra o interesse público ou contra a ordem urbanística. Sob essa perspectiva, a declaração da usucapião, ao contrário do que alegado pelo Ministério Público Federal, pode revelar-se, de extrema utilidade para o restabelecimento de uma situação de regularidade na ocupação urbana, imprimindo a dignidade humana e dando ensejo à compreensão de que o capital pode e deve ser humanista”. (g. n.)

No caso vertente, em análise perfunctória, não se vislumbra indícios de que a pretensão autoral sobre o bem usucapiendo implique violação a normas urbanísticas e de proteção ao meio ambiente.

Desse modo, o pedido é juridicamente possível e a sentença de extinção, por falta das condições da ação, deve ser anulada, com determinação de remessa dos autos à origem para regular processamento do feito.

Neste Sodalício, não há discrepância:

USUCAPIÃO. Insurgência dos autores contra sentença de extinção. Pedido de usucapião de parte ideal de imóvel contido na área de outros imóveis registrados no CRI de Socorro. Autores que são condôminos do imóvel. Condomínio pro diviso. Possibilidade jurídica do pedido, sendo desnecessária prévia regularização dos imóveis. Precedente recente do STJ, em Recurso Especial contra IRDR, que reconheceu a possibilidade de usucapião em loteamento irregular em Planaltina/DF. Caso em que não se verifica a existência de violação a normas urbanísticas e de proteção ao meio ambiente, por se tratar de declaração de usucapião de parte ideal de imóveis (área maior) já registrados. Nulidade da sentença decretada, determinando se o prosseguimento da demanda.

RECURSO PROVIDO. (Apelação 1002344-74.2023.8.26.0601; Relator(a): Carlos Alberto de Salles; Comarca: Socorro; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/07/2024; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

publicação: 27/07/2024).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de usucapião. Sentença de extinção do processo, por falta de interesse processual. Recurso interposto pela autora. Acolhimento. Hipótese que retrata a existência de condomínio pro diviso estabelecido com divisão fática de dois imóveis maiores entre coproprietários. Imóveis que sofreram intervenção do Município, com abertura de vias públicas. Situação não regularizada ao longo dos anos. Requerente que adquiriu, quando de seu divórcio, direitos sobre área certa menor, inserida na área total dos imóveis. Caso que não configura tentativa de contornar a necessidade de realizar inventário ou de utilizar meio de regularização que se encontra à disposição do interessado. Ação de usucapião que pode ser empregada para sanear a irregularidade que de outra forma mostra-se inviável. Possibilidade de reconhecimento do domínio sobre a parte do imóvel ocupada. Interesse processual configurado. Precedente deste Tribunal. Extinção prematura do feito que não se justifica. Sentença anulada, com retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento. RECURSO PROVIDO.” (TJS1007592-50.2020.8.26.0302, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 31/05/2022).

Destarte, a r. sentença deve ser anulada, acolhendo-se a alegação preliminar, com determinação de remessa dos autos à origem para regular processamento do feito.

Por fim, tem-se por prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutia, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim, nos termos das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO, para anular a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem para regular**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processamento do feito.

Consequentemente, à vista da anulação da sentença, não subsistindo, pois, condenação à verba honorária, resta afastada a aplicação ao caso vertente do preceituado no artigo 85, parágrafo 11 do Código de Processo Civil.

MARIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator