



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007692-63.2020.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante ABNALDO SILVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMAG ADMINISTRACAO DE BENS S/C LTDA (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007692-63.2020.8.26.0606.

Apelante: **Abnaldo Silveira Santos**.

Apelada: **COMAG Administração de Bens S/C Ltda**.

Comarca: Suzano - 2ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA**.

Magistrado: **Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia**.

V O T O N.º. 13537

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. PRETENSÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL QUE OCUPA PARCELA DE ÁREA MAIOR, EM CONDOMÍNIO “PRO INDIVISO”. AUSÊNCIA DE ÓBICE AO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA ANULADA.

1. O objetivo da usucapião é promover a regularização e consolidação da propriedade, a fim de que aquele que tem a posse longa do bem possa obter o título de proprietário.

2. Se a propriedade é um direito fundamental e se tanto a Constituição Federal como a legislação ordinária federal procuram facilitar o acesso a ela, não cabe ao Poder Judiciário criar empecilhos que não estejam previstos nas normas aplicáveis, mormente quando se trata de pretensão de regularização da propriedade decorrente de condomínio “*pro indiviso*”, ainda que adquirida por meio de negócio jurídico.

3. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **ABNALDO SILVEIRA SANTOS** contra a r. sentença de fls. 233/234, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião que promove em face de **COMAG ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA**, extinguiu o processo sem julgamento de mérito.

Alega o apelante que possui interesse processual e que preenche os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, sustentando não ser óbice à tramitação do processo a propriedade ter sido adquirida por meio de negócio jurídico, pois pretende sua regularização, por se tratar de imóvel inserido em área maior.

Apelação tempestiva, dispensada de preparo e sem contrarrazões.

É o relatório.

2. Lecionam NELSON ROSENVALD e CRISTIANO CHAVES que “a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”¹, acrescentando que “três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus domini”.² e, em relação à usucapião extraordinária, destacam:

O mais significativo requisito formal da usucapião extraordinária – como de qualquer outra modalidade de usucapião – é o tempo. O tempo é o fato fundamental para a conversão da posse em propriedade. A questão temporal é um problema de política legislativa. A duração da usucapião irá variar para maior ou para menor conforme a orientação preponderante for no sentido da tutela da propriedade ou da posse. Tudo dependerá do enfoque sistêmico, no concerto entre a proteção da segurança jurídica ou da pacificação social.³

Por outro lado, o objetivo da usucapião é promover a regularização e consolidação da propriedade, a fim de que aquele que tem a posse longa do bem possa obter o título de proprietário.

Atento a essa finalidade da usucapião, tanto a Constituição Federal como a legislação ordinária têm procurado facilitar a regularização da propriedade, daí que, ao lado da usucapião extraordinária e ordinária, criou a Constituição Federal a usucapião especial urbana e rural, enquanto a legislação ordinária recentemente criou a usucapião urbana coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade), usucapião extrajudicial (art. 216-A, da Lei nº.

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil – Reais – 16ª. ed. rev. e atual. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2020, p. 431.

² Op. cit., p. 448.

³ Op. cit., p. 448.

6.015/73, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº. 13.465/17), a usucapião urbana administrativa (Lei nº. 13.465/17), a usucapião indígena (art. 33, Lei nº. 6.001/73 e a usucapião pró-família (art. 1.240-A, 1º., com a redação que lhe foi dada pela Lei nº. 12.424/11).

Significa dizer que o objetivo do legislador constituinte e ordinário é facilitar a regularização da propriedade por meio da usucapião, justamente porque a propriedade constitui um direito fundamental. Em outros termos, por meio da usucapião busca-se não só garantir o direito à propriedade, mas assegurar o acesso a ela, sobretudo para dar concretude à sua função social.

Ora, se a propriedade é um direito fundamental e se tanto a Constituição Federal como a legislação ordinária federal procuram facilitar o acesso a ela, não cabe ao Poder Judiciário criar empecilhos que não estejam previstos nas normas aplicáveis, mormente quando se trata de pretensão de regularização da propriedade decorrente de condomínio “pro indiviso”, em que o apelante possui prova documental da aquisição dos direitos sobre a área usucapienda.

Nesse sentido, ainda, é a jurisprudência mais recente desta Corte:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Extinção sem julgamento do mérito - Ausência de matrícula que não é obstáculo para a usucapião, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial- Certidões do registro imobiliário que confirmaram a inexistência de matrícula da área maior onde o imóvel está localizado - Área usucapienda suficientemente descrita e especificada - Sentença anulada para regular prosseguimento da ação – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1006626-47.2023.8.26.0152; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

USUCAPIÃO. Insurgência dos autores contra sentença de

extinção sem resolução do mérito. Pedido de usucapião de parte ideal de imóvel desmembrado de maneira irregular. Condomínio pro diviso. Possibilidade jurídica do pedido, sendo desnecessária prévia regularização do condomínio. 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 um imóvel (área maior) já registrado. Nulidade da sentença decretada, determinando-se o prosseguimento da demanda. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010636-03.2021.8.26.0477; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022)

Recurso de apelação. Usucapião. Extinção do processo sem resolução do mérito por inadequação da via processual eleita. Inconformismo. Acolhimento. Imóvel rural em condomínio. Autores que pretendem a declaração de propriedade de fração ideal pertencente à área maior. Condomínio pro diviso. Possibilidade da propositura de ação de usucapião para se obter registro, em matrícula própria, de fração ideal. Precedentes. Sentença anulada. Inaplicabilidade das disposições do artigo 1.013, § 3º, I, do CPC. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003634-79.2018.8.26.0123; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capão Bonito - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/11/2021; Data de Registro: 17/11/2021)

É o caso, pois, de anulação da r. sentença para que o processo retome seu curso.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator