



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014683-53.2022.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante SÔNIA APARECIDA DE ANDRADE SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados NEWLAND DONIZETE DE ANDRADE e SUELI APARECIDA DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1014683-53.2022.8.26.0196

Comarca: Franca (3ª Vara Cível)

Apelante: Sônia Aparecida de Andrade Santos

Apelados: Newland Donizete de Andrade e outro

Juiz sentenciante: Humberto Rocha

Voto nº 36.894

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO PROVIDO. 1.- A autora ajuizou ação de usucapião alegando posse mansa e pacífica de imóvel localizado na cidade de Franca desde o fim do inventário de seus genitores em 2009. Sustenta que, por acordo verbal com seus irmãos, o imóvel ficaria sob sua posse, enquanto os requeridos ficariam com outro imóvel da herança. 2.- A questão em discussão consiste em aferir (i) se houve cerceamento de defesa por erro do cartório na intimação do advogado atual da autora; (ii) a possibilidade de reconhecimento da usucapião ordinária ou extraordinária com base na posse exclusiva e ininterrupta do imóvel. 3.- Cerceamento de defesa afastado, pois não houve regularização da representação do novo advogado nos autos e as intimações foram corretamente realizadas ao advogado inicialmente cadastrado. 4.- No mérito, a apelante comprovou a posse exclusiva e ininterrupta do imóvel desde 2009, sem oposição dos demais herdeiros, confrontantes ou municipalidade, preenchendo os requisitos para usucapião extraordinária conforme o artigo 1.238 do Código Civil. 5.- Recurso provido para declarar a usucapião do imóvel.

A r. sentença de fls. 387/392 ***julgou improcedente*** a ação de usucapião ordinária com pedido alternativo de

usucapião extraordinária movida por **Sônia Aparecida de Andrade Santos** em face de seus irmãos **Newland Donizeti de Andrade** e **Sueli Aparecida de Andrade**, deixando de condená-la ao pagamento de honorários advocatícios diante da ausência de contestação.

Apela a autora, sustentando, em síntese, que a sentença fundamentada na suposta preclusão para apresentação do rol de testemunhas e na insuficiência de provas da posse não pode prevalecer. Alega ter demonstrado que a preclusão ocorreu por erro do cartório no cadastro de seu atual advogado, que atua no feito desde meados de 2019, deixando de intimá-lo. Sustenta que a sentença desconsiderou diversas provas documentais que comprovam sua posse. Pede, assim, a anulação da sentença com reabertura da fase instrutória ou a procedência da ação com base nos diversos documentos apresentados (fls. 416/421).

Não há contrarrazões, nem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A preliminar de nulidade por cerceamento de defesa deve ser afastada.

Compulsando-se os autos, identifica-se que a única procuração juntada pela autora até a sentença se deu por ocasião

do ajuizamento da ação, em junho de 2022, em que outorgados poderes ao advogado Vinicius Augustus Lourenço Ferreira (OAB 390845/SP) (fl. 12).

Até as fls. 256/257 as petições protocoladas nestes autos foram subscritas por referido patrono. Contudo, sem juntar o respectivo instrumento de mandato para regularização da representação, as petições de fls. 284 e seguintes foram subscritas pelo advogado Thiago Januário de Oliveira, atendendo inclusive às supervenientes decisões do MM. Juiz de Direito *a quo* (fl. 333, 344, e 372), cujas intimações sempre se deram em nome do primevo patrono (Vinicius Augustus Lourenço Ferreira (OAB 390845/SP)) (fls. 296, 330 e 374).

Assim, não socorre a apelante a alegação de a juntada intempestiva do rol de testemunhas se deveu ao fato de que seu patrono atual não teria sido intimado por erro do cartório, quando não houve regularização de sua representação nos autos e todas as intimações em nome do patrono até então cadastrado vinham sendo tempestivamente atendidas.

Correta, portanto, a conclusão pela preclusão da prova testemunhal, afasta-se a preliminar de nulidade da sentença.

No mérito, a ação deve ser julgada procedente.

A apelante ajuizou a presente ação,

sustentando, em síntese, que mantém ininterrupta, mansa e pacificamente a posse do imóvel localizado rua Ângelo Melani, 2854, Jardim Ângela Rosa, na cidade de Franca, desde o fim do inventário de seus genitores, então proprietários, que transitou em julgado no ano de 2009.

Alega que, por meio de acordo verbal com os seus irmãos, ora requeridos, o imóvel usucapiendo ficaria consigo, enquanto os eles ficariam com outro imóvel também objeto da herança. Alega que o imóvel usucapiendo está inserido em gleba maior, pretendendo a sua regularização e individualização.

Sustenta que o exercício de sua posse, somado ao de seus genitores, é suficiente ao preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião ordinária ou, ainda, extraordinária, nos termos do parágrafo único do artigo 1.238 e também do parágrafo único do artigo 1.242.

A lastrear sua pretensão, a apelante trouxe aos autos cópia dos autos do arrolamento dos bens deixados por seus genitores, comprovado seu trânsito em julgado em fevereiro de 2009 (fls. 13).

Foi também realizada perícia nestes autos, cujo parecer conclusivo se deu nos seguintes termos “*O imóvel usucapiendo em que a Requente SONIA APARECIDA DE ANDRADE SANTOS, vem exercendo a posse, segundo documentação acostada nos autos e*

testemunhas, é mansa, pacífica, sem interrupção, oposição ou contestação, a mais de 40 (quarenta) anos, exteriorizando-a clara e inequivocamente, é aquele descrito e confrontado no capítulo II – Vistoria, visualizando no croqui do ANEXO II e retratando na documentação fotográfica do ANEXO III” (fl. 358).

Como constou da sentença, os co-herdeiros, irmãos da autora *“foram citados pessoalmente (fls. 311 e 319) e deixaram de ofertar contestação, conforme certidão de fls. 323”*.

Esclarecem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, que *“Mesmo no caso de imóvel objeto de herança, é possível a um dos herdeiros pleitear usucapião, desde que observados os requisitos para a configuração extraordinária previstos no artigo 1238 do Código Civil de 2002 – o prazo de 15 anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição dos demais proprietários ou de terceiros”* (Curso de Direito Civil, Vol. 5, Ed. JusPodium, 16ª ed., p. 445/446, destaque nosso).

Neste mesmo sentido, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

“Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao

condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 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. 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” (STJ, REsp 1631859/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22.05.2018).

Considerando-se a ultimação da partilha em 2009 e a total ausência de oposição dos demais herdeiros do imóvel desde então, o exercício exclusivo da posse pela própria apelante, por si só, já é suficiente à declaração da usucapião, seja nos termos do parágrafo único do artigo 1.238, seja nos termos do *caput* do artigo 1.238 do Código Civil a se considerar o período de trâmite da presente ação.

Destarte, o recurso deve ser provido para declarar a usucapião do imóvel, nos termos requeridos pela autora.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ALEXANDRE MARCONDES
Relator