



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350896

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000453-44.2020.8.26.0691, da Comarca de Buri, em que é apelante JOSÉ DE OLIVEIRA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51599

Apelação Cível nº 1000453-44.2020.8.26.0691

Comarca: Vara Única da Comarca de Buri

Apelante/Autor: JOSÉ DE OLIVEIRA

Adv.: Eziel Gomes de Oliveira

Apelado: JUÍZO DA COMARCA

Juiz: Bruno Bugni Vasconcelos

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de usucapião ajuizada por José de Oliveira, julgada extinta sem resolução do mérito por falta de interesse processual, na modalidade adequação, conforme artigo 485, inciso VI, do CPC. Autor apelou buscando nulidade da sentença, alegando violação aos princípios da primazia do julgamento do mérito e da inafastabilidade da jurisdição, além de dificuldades financeiras e de obtenção de assinaturas de condôminos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a extinção do feito sem resolução do mérito foi correta, considerando a alegada inadequação da via eleita para regularização da propriedade por usucapião.

III. Razões de Decidir

3. O interesse processual não foi demonstrado, pois não houve inviabilidade de lavratura de escritura definitiva e registro para transmissão da propriedade.

4. A usucapião não pode ser usada como substituto para ações de outorga de escritura definitiva ou extinção de condomínio, nem para evitar pagamento de impostos de transmissão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A inadequação da via eleita para regularização da propriedade por usucapião justifica a extinção do feito sem resolução do mérito. 2. A usucapião não substitui ações destinadas à outorga de escritura definitiva ou extinção de condomínio.

Cuida-se de ação de usucapião ajuizada por José de Oliveira.

A r. sentença de fls. 304/038, cujo relatório se adota, julgou extinto o feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por falta de interesse processual, na modalidade inadequação da via eleita.

Inconformado, apela o autor a fls. 311/320, buscando a declaração de nulidade da sentença. Alega que a extinção prematura do feito importou violação aos princípios da primazia do julgamento do mérito e da inafastabilidade da jurisdição. Aduz que, além de dificuldade financeira, houve a dificuldade de obtenção de assinatura do demais condôminos, que se mudaram de domicílio. Aduz que o autor não pode ser penalizado pelas dificuldades da época, que se agravaram com o tempo e persistem até hoje. Afirma que, dentro do princípio da liberdade de escolha, o autor não cometeu nenhuma ilegalidade em adquirir o imóvel por meio de contrato de venda e compra, não se justificando o fundamento da sentença no sentido de que “o contribuinte se exima do pagamento de imposto (ITBI)”. Reitera que foram utilizados os mecanismos que o autor tinha à sua disposição para ver a propriedade regularizada. Entende que restaram demonstrados os requisitos da usucapião. Colaciona julgados. Pugna pela decretação de nulidade da sentença, com consequente retorno dos autos à origem para regular prosseguimento.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

O recurso não está em vias de ser provido.

Respeitada a irresignação do autor, ora apelante, nenhum reparo merece a solução empregada pela r. sentença, de modo que era mesmo o caso de extinção do feito sem resolução do mérito, em vista da inadequação da via eleita, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

De forma estrita, dirige-se o interesse processual à obtenção de um provimento, observados os pressupostos de necessidade e utilidade além da adequação do meio processual eleito para a solução do litígio.

Segundo ENRICO TULLIO LIEBMAN, o interesse de agir *"é representado pela relação entre a situação antijurídica denunciada e o provimento que se pede para debelá-la mediante a aplicação do direito, deve essa relação consistir na utilidade do provimento como meio para proporcionar ao interesse lesado a proteção concedida pelo direito (...). O interesse de agir é, em resumo, a relação de utilidade entre a afirmada lesão de um direito, e o provimento de tutela jurisdicional pedida"* (Manual de Direito Processual Civil, vol. II, p. 155/156).

Sobre o tema, lecionam NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY:

"Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Verifica-se o interesse processual quando o direito tiver sido ameaçado ou efetivamente violado (v.g., pelo inadimplemento da prestação e resistência do réu à pretensão do autor). De outra

parte, se o autor mover a ação errada ou utilizar-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência de interesse processual” (Código de Processo Civil Comentado, 11ª edição, 2010, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, p. 526, nota 16 ao artigo 267).

Feitas tais considerações, verifica-se que o autor, ora apelante, não tem necessidade de ajuizar a causa com vistas à obtenção do provimento, tendo em vista que não demonstrada a inviabilidade de lavratura de escritura definitiva e posterior registro com vistas à transmissão da propriedade, de modo que não se mostrava mesmo adequado o ajuizamento de ação visando a aquisição originária da propriedade.

Ademais, conforme corretamente pontuou a r. sentença ora guerreada, inadmissível a dispensa do pagamento de despesas referentes à escritura e recolhimento de impostos de transmissão da propriedade devidos em razão da aquisição derivada de direitos reais.

Irretocável, pois, a conclusão exarada na r. sentença da lavra do douto juiz Bruno Bugni Vasconcelos, cujos fundamentos merecem aqui repetidos:

“No caso dos autos, o interesse de agir apresentado pelo requerente está consubstanciado na ausência de recursos financeiros para regularizar propriedade, conforme declarado na petição retro:

(...)

“Contudo, tais argumentos não merecem acolhimento, uma vez que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, não podendo ser usada como sucedâneo de ações destinadas à outorga de escritura definitiva ou à divisão, demarcação de terras e/ou extinção de condomínio. Outrossim, a prescrição aquisitiva não é meio hábil para que o contribuinte se exima do pagamento de imposto de transmissão e emolumentos devidos pela aquisição derivada de direitos reais.

“Logo, é imperioso reconhecer que a via procedimental escolhida pela parte autora revela-se inadequada para a satisfação da pretensão formulada em juízo, razão pela qual é considerada carecedora da ação, por falta de interesse processual.

“Outrossim, a parte autora não logrou êxito em demonstrar, por quaisquer elementos de prova, a existência de óbice de natureza administrativa ou registrária que a tenha impedido de realizar o desmembramento do bem imóvel pelas vias ordinárias, ou, ainda, promover a divisão da área mediante a extinção do condomínio.

“E não poderia ser diferente, considerando que os proprietários tabulares alienaram a integralidade do imóvel ao autor e demais adquirentes, bastando que a escritura definitiva seja lavrada e levada a registro para a transmissão da propriedade, com ulterior divisão do condomínio mediante nova escritura ou

pelo manejo da ação correspondente.

“Nestes trilhos, a extinção do feito é medida que se impõe” (fls. 305/307).

Isto posto, respeitado o exposto pela parte apelante, os argumentos lançados nas razões de seu recurso foram incapazes de abalar os fundamentos da r. sentença, não estando em vias de prosperar.

Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator