



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006565-18.2024.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que são apelantes FELIX VIEIRA DE FARIAS e NADIR PINHEIRO DE FARIAS, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94448
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006565-18.2024.8.26.0132
COMARCA: CATANDUVA
JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: MARIO YAMADA FILHO
APELANTES: FELIX VIEIRA DE FARIAS E NADIR PINHEIRO DE FARIAS
APELADO: JUÍZO DA COMARCA
INTERESSADO: AUREA CELESTE DE MACEDO

Usucapião de imóvel urbano. Decisão que extingue o feito, sem resolução de mérito, por não ter sido exercida a possibilidade de usucapião extrajudicial. Inadmissibilidade. Precedente do STJ (Resp. 1796394 RJ, DJ de 30.5.2022). Provimento para que a ação prossiga.

Vistos.

Os recorrentes não se conformam com a sentença que extinguiu a ação de usucapião que intentaram ao argumento da imprescindibilidade de ser exercida a providência extrajudicial. Imóvel objeto de matrícula no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva (1830), com descrição sem correspondência com a realidade geográfica, sendo que aquele que figura como dona não foi quem realizou negócio de compra e venda com os pretendentes e que teria dado início a posse (28-10-2008 – fls. 12-14).

É o relatório.

Não existe tema repetitivo do STJ ou de repercussão geral no STF estabelecendo que a ação de usucapião extraordinária com prazo reduzido pelo justo título que os autores apresentam como tal, deva ser precedida de atuação extrajudicial. A usucapião prevista na Lei de Registros Públicos não abrange a situação dos autos e seria um retrocesso exigir que os autores percorram, inutilmente, a via administrativa. Nesse sentido cabe citar precedente do STJ (Resp. 1796394 RJ, DJ de 30.5.2022, Ministro Ricardo Villas Bôas

Cueva):

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INTERESSE

PROCESSUAL. VIA ADMINISTRATIVA. ESGOTAMENTO. DESNECESSIDADE. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. CARÁTER FACULTATIVO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cuida-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária extinta liminarmente sem resolução de mérito por falta de interesse processual consistente na ausência de esgotamento da via administrativa extrajudicial.

3. Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como pré-requisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.

4. O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. Precedente da Terceira Turma e exegese doutrinária.

5. Recurso especial provido.”

Isto posto, dá-se provimento para que a ação prossiga de forma regular.

ENIO ZULIANI

Relator