



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000367030**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000877-68.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes JOSÉ ACLEZIO e MARLENE MOREIRA ACLEZIO, são apelados NELSON VECHIEZ e CLEONILDA PAULINO VECHIEZ.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**COSTA NETTO**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000877-68.2023.8.26.0566

Apelantes: José Aclezio e Marlene Moreira Aclezio

Apelados: Nelson Vechiez e Cleonilda Paulino Vechiez

Comarca: São Carlos

Juiz 1º Grau: Marcelo Luiz Seixas Cabral

**Voto nº 25.053**

**APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO** – Sentença de extinção sem resolução de mérito – Insurgência dos autores – Ausência de óbices para registro do imóvel – Aquisição diretamente dos proprietários tabulares, que concordam com o pedido, sendo a finalidade da demanda deixar de arcar com o pagamento de imposto de transmissão – Individualização de matrícula que é ato típico da atividade registral – Falta de interesse de agir (por inadequação da via eleita) bem reconhecida – Jurisprudência deste E. TJSP – Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 455/457, que julgou extinta, sem resolução de mérito, a ação de usucapião. Custas pela parte autora, observada a gratuidade concedida. Sem honorários, pois ausente contraditório.

Recorrem os autores, alegando que há impedimento à regularização pela via administrativa, uma vez que o imóvel não possui matrícula individualizada. Narram possuir, com ânimo de dono, apenas 200 m² dos 900 m² do imóvel registral. Pedem a reforma da r. sentença, e a procedência da usucapião.

Manifestação da parte contrária, às fls. 481, reiterando a concordância com o pedido inicial.

**É o relatório.**

O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação de usucapião sobre imóvel de 200m<sup>2</sup>, encravado em área maior de 900m<sup>2</sup> de propriedade dos réus, vendedores e anuentes com o pedido inicial.

Após julgada extinta a demanda, sem resolução de mérito, os autores apelam alegando que o imóvel não tem matrícula individualizada, o que tornaria inviável o registro.

Porém, não há óbices para registro do imóvel.

Individualização de matrícula que é ato típico da atividade registral, bastando às partes arcarem com os ônus necessários para sua prática.

A aquisição foi realizada diretamente dos proprietários tabulares, que concordam com o pedido, sendo a finalidade da demanda deixar de arcar com o pagamento de imposto de transmissão.

Em condições como essas, a Jurisprudência consolidada desta C. Câmara é pela falta de interesse de agir, por inadequação da via eleita:

USUCAPIÃO – Autores que postulam o reconhecimento da propriedade sobre 50% de imóvel vendido a eles pela requerida, legítima proprietária - Sentença que extinguiu o feito sem julgamento do mérito - Pretensão a regularização do imóvel que deve ser realizada por desmembramento - Usucapião que não é via adequada para a regularização pretendida – Falta de interesse de agir na modalidade inadequação da via eleita – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1002532-47.2023.8.26.0543; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Isabel - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/09/2024; Data de Registro:

16/09/2024)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Parte de imóvel decorrente de herança – Indeferimento da inicial por falta de interesse de agir – Inconformismo dos autores – Não acolhimento – Partilha devidamente homologada constituindo título de propriedade – Diferenças na área do imóvel que impediram o registro podem ser sanadas por meio de retificação, conforme Nota Devolutiva do Oficial de Registro de Imóveis – Sentença mantida – Apelo não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1022375-24.2023.8.26.0114; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Falta de interesse de agir confirmada. Existência de justo título possibilita ao adquirente pleitear a adjudicação compulsória, tornando desnecessária a via eleita. Litigância de má-fé reconhecida. Demonstrado que a autora, na verdade, pretendida o domínio de imóvel, cujo desfazimento do contrato e indenização lhe fora anteriormente concedida, encontrando-se a execução em andamento. Sanção decretada. Reunião de processos e alteração do valor da causa. Impossibilidade, tendo em vista a extinção da presente ação. RECURSO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.

(TJSP; Apelação Cível 1001885-70.2016.8.26.0099; Relator

(a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2017; Data de Registro: 25/08/2017)

USUCAPIÃO ORDINÁRIA - Ação ajuizada com fundamento no artigo 1.242 do Código Civil - Alegação da autora de exercício da posse por mais de 15 anos - Sentença de procedência - Inconformismo da ré titular de domínio - Autora que adquiriu os imóveis, juntamente com seu cônjuge, e não há mácula ou óbice para a outorga da escritura ou registro nas matrículas devidamente individualizadas dos imóveis. Inviável o ajuizamento da ação de usucapião quando a parte pretende, por via processual inadequada, a adjudicação compulsória - Falecido cônjuge da autora que figura como compromissário comprador, sem que haja informação de abertura de inventário - Polo ativo que deveria ser composto também pelo espólio, representado pelo seu inventariante, ou pelos herdeiros, em caso de encerramento do inventário - A usucapião não pode ser utilizada como sucedâneo do inventário e não pode ser utilizada como forma direta para transmissão da propriedade de bens imóveis - Inadequação da via eleita - Carência de ação por falta de interesse de agir (art. 485, VI do CPC). EXTINÇÃO DA AÇÃO, DE OFÍCIO, COM FUNDAMENTO NO ART. 485, VI, DO CPC. RECURSO PREJUDICADO.

(TJSP; Apelação Cível 1003353-42.2015.8.26.0281; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022)

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

**JOSÉ CARLOS COSTA NETTO**

Relator