



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382438

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1126773-40.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROBERTO DE ARAÚJO SANTOS e SELMA RITA VALENTE SANTOS, são apelados MARCIO PINTO OLIVEIRA, ARAÃO SEABRA BARCELOS (POR CURADOR), EDITH ECHENIQUE BARCELOS (POR CURADOR), SOELY FERRARO BARCELOS (POR CURADOR), CLÁUDIA FERRARO BARCELOS (POR CURADOR), EDUARDO FERRARO BARCELOS (POR CURADOR), RENATO FERRARO BARCELOS (POR CURADOR), MANUEL BERRARDINELLI (POR CURADOR), MARIA JULIA BERRARDINELLI (POR CURADOR), ISABEL CRISTINA BERARDINELLI (POR CURADOR), RICARDO JOSE BERARDINELLI (POR CURADOR), VALERIA MACEDO PINTO BERARDINELLI (POR CURADOR), JOSÉ ROBERTO BERARDINELLI (POR CURADOR), MARIA MANUELA MARTINS LOURENÇO BERARDINELLI, (POR CURADOR), ODILIA MONTEIRO BERARDINELLI (POR CURADOR), RENATA VALERIA MACHADO BERARDINELLI, (POR CURADOR), CLAUDIA BERARDINELLI (POR CURADOR), IRIS BERARDINELLI (POR CURADOR), TARCISIO RIBEIRO (POR CURADOR), MARIA LUCIA BRAZ (POR CURADOR), MARCIO PINTO OLIVEIRA (POR CURADOR), MARCIA ALVES ZACARIAS OLIVEIRA (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

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) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1126773-40.2018.8.26.0100

Apelantes: ROBERTO DE ARAUJO SANTOS e SELMA RITA VALENTE SANTOS

Apelados: AARÃO SEABRA BARCELOS e outros

Voto n.12362

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária, alegando ausência de comprovação de posse com animus domini pelo prazo legal de quinze anos. Os apelantes sustentam a possibilidade de soma das posses dos antecessores, conforme artigo 1.238 do Código Civil, e comprovam cadeia possessória desde 1940. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar se os requisitos para usucapião extraordinária foram devidamente comprovados. III. Razões de Decidir: 3. Os requisitos da usucapião extraordinária, conforme artigo 1.238 do Código Civil, foram comprovados, incluindo posse mansa, pacífica e contínua por mais de quinze anos. IV. Dispositivo e Tese: 4. Recurso provido. Ação julgada procedente, declarando a propriedade dos autores por usucapião. Tese de julgamento: O prazo para usucapião pode ser completado no curso do processo. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000085-25.2023.8.26.0434, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 03/05/2024. STJ, REsp nº 1361226/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 05/06/2018. TJSP, Apelação Cível 0002528-88.2013.8.26.0539, Rel. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 23/11/2021. TJSP, Apelação Cível 0009144-58.2001.8.26.0100, Rel. Rogério Murillo Pereira Cimino, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/09/2020.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 380/382, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo os apelante-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que foi declarada improcedente a ação de usucapião extraordinária com base exclusiva na suposta ausência de comprovação do exercício da posse com *animus domini* pelo prazo legalmente exigido de quinze anos, contados retroativamente à data da propositura da ação, de forma contínua e ininterrupta. Sustentam, contudo, que o juízo de origem deixou de considerar a possibilidade de soma das posses dos antecessores, instituto plenamente admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro no âmbito da

usucapião extraordinária, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil. Afirmam estar devidamente comprovada a cadeia possessória, com início em 01.02.1940, quando Edgard de Almeida adquiriu a posse do imóvel situado na Rua Caciques, nº 219, dos então titulares de domínio da área maior – Araão Seabra Barcelos e sua esposa, e Oswaldo Ferraz Alvim e sua esposa –, transmitindo-a posteriormente a Manuel Berardinelli por cessão de direitos celebrada em 25.04.1944, o qual, por sua vez, foi sucedido pelos herdeiros que, em 17.04.2009, cederam os respectivos direitos hereditários aos ora apelantes, por meio de instrumento particular devidamente juntado aos autos. Ressaltam que a posição atual do juízo a quo diverge daquela anteriormente adotada pela magistrada que conduzia o feito, a qual reconheceu a pertinência da cumulação da posse e, inclusive, deferiu a citação dos antecessores, entendimento este que foi abruptamente modificado pelo atual magistrado, em prejuízo do princípio da segurança jurídica e da estabilidade das decisões judiciais no âmbito de um mesmo processo.

Acrescentam que são pessoas idosas - o senhor Roberto conta atualmente com 81 anos e a senhora Selma com 75 - e que, após mais de cinco anos de tramitação processual, contavam com a procedência da demanda para viabilizar a regularização e alienação do imóvel, visando garantir uma aposentadoria mais digna e financeiramente estável. Aduzem, ainda, que jamais houve qualquer contestação à posse exercida sobre o bem desde 1940, conforme demonstram as certidões negativas extraídas dos distribuidores cíveis, sendo inegável o preenchimento de todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária, seja mediante a soma das posses sucessivas (*accessio temporis*), seja, alternativamente, pelo decurso do prazo legal no curso da presente demanda, ainda que considerada exclusivamente a posse direta dos apelantes (fls. 396/410).

Recurso tempestivo, sem o recolhimento do preparo recursal, ausentes as contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

A priori, concedo aos autores os benefícios da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98 do Código de Processo Civil, notadamente em razão dos documentos juntados às fls. 429/449, os quais demonstram a hipossuficiência econômica para arcar com as custas processuais sem prejuízo do próprio sustento.

Ao mérito.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária, por meio da qual os autores postulam o reconhecimento do domínio do imóvel localizado na Rua dos Caciques, nº 219, nesta Capital, inserido em área maior descrita na transcrição nº 1.267 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo.

Alegam exercer a posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* há mais de quinze anos, preenchendo os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil, requerendo, portanto, a procedência do pedido para que seja declarada a aquisição da propriedade por usucapião.

O edital de citação foi regularmente expedido em fls. 284, e, aos réus citados por meio editalício, foi nomeado curador especial, o qual apresentou contestação por negativa geral (fls. 300/304).

As Fazendas Públicas, devidamente cientificadas, informaram não ter interesse na demanda, conforme certidão de fl. 312.

Após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência, nos seguintes termos:

“Isso porque não houve demonstração do preenchimento dos requisitos para a modalidade de usucapião pretendida, especialmente da posse qualificada, com "animus domini", durante o lapso temporal de quinze anos exigido pela lei. De acordo com a petição inicial, a parte autora alega adquiriu o imóvel através de instrumento particular de compromisso de cessão de direitos hereditários em 2009 (fls. 56/61), requerendo a soma do período de posse de seus antecessores. Portanto, como a ação foi proposta em 2.018, para o fim de contar o tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião extraordinária, a requerente deveria comprovar o efetivo exercício da posse qualificada nos quinze anos anteriores ao ajuizamento da ação. Nada obstante, a autora não se desincumbiu do ônus que lhe tocava de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, conquanto não demonstrou o exercício da posse com ânimo de dono ao longo do referido lapso temporal. Embora o contrato de compra e venda, apresentado pela autora, sirva como início de prova quanto ao termo inicial da posse alegada, certo é que a autora não trouxe à colação os documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida por si. Em termos diversos, o contrato juntado, por si só, não se presta como prova do efetivo exercício de atos possessórios sobre o imóvel durante o prazo da prescrição aquisitiva. Com a inicial, trouxe documentos tendentes a demonstrar o “animus domini” apenas dos anos de 2009 e 2017 (fls. 19 e 22)” (fl. 381).

Inconformada, a parte autora interpôs o presente recurso.

Razão lhe assiste.

São requisitos da usucapião extraordinária prevista no artigo 1.238, do Código Civil: posse mansa e pacífica, transcurso de lapso temporal de quinze anos, ânimo de dono e coisa hábil. O prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Na lição de FLÁVIO TARTUCE: “Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-

trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.” (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título.

Inclusive, saliento que na modalidade de usucapião extraordinária é dispensável a exigência de justo título. Portanto, na presente hipótese, é prescindível a comprovação do encadeamento contratual, não sendo necessária a demonstração de uma cadeia sucessória ininterrupta para fins de reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Sob tal prisma:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA EM DAR PROSSEGUIMENTO A PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – FALTA DE IMPUGNAÇÃO A EXIGÊNCIAS FORMULADAS – DÚVIDA PREJUDICADA – RECURSO NÃO CONHECIDO – ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS A FIM DE ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO. REQUISITOS FORMAIS DO REQUERIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – EXIGÊNCIAS QUE ENCONTRAM FUNDAMENTO NOS ITENS 416.2, I, “a”, II E VIII, 416.10 E 418.7 TODOS DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ. ASSINATURA DOS INTERESSADOS NA USUCAPIÃO, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA, NA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO – INTELIGÊNCIA DO ITEM 416.2, II, DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ – EXIGÊNCIA IMPERTINENTE. INDICAÇÃO DO REGISTRO ATINGIDO PELA USUCAPIÃO – OBRIGAÇÃO DO REGISTRADOR DE AUXILIAR NA BUSCA, EM ESPECIAL SE DISCORDA DA INDICAÇÃO FEITA PELO INTERESSADO. PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – MODALIDADE QUE PRESCINDE DE JUSTO TÍTULO (ART. 1.238 DO CC) – ENCADEAMENTO PERFEITO DE TÍTULOS QUE NÃO SE FAZ NECESSÁRIO.” (TJSP; Apelação Cível 1000085-25.2023.8.26.0434; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Pedregulho - Vara Única; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 08/05/2024 - grifei).

Conforme será demonstrado adiante, os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil foram devidamente comprovados nos autos.

A princípio, frisa-se que não houve qualquer oposição por parte dos confinantes da área objeto de usucapião, tampouco por parte das entidades de direito público, cuja manifestação é exigida por lei.

Ressalto, inclusive, que os réus, qualificados como proprietários tabulares, foram citados por meio de edital, tendo sido nomeado curador especial, o qual apresentou contestação por negativa geral, conforme consta às fls. 300/304.

A parte autora alega ter adquirido a posse do imóvel por meio de instrumento particular de compromisso de cessão de direitos hereditários celebrado em abril de 2009, conforme se depreende dos documentos acostados às fls. 56/61.

Verifica-se, ainda, que a parte apelante acostou aos autos comprovantes de recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – referentes aos exercícios de 2009 e 2018 (fls. 19/24), bem como posteriores guias de pagamento atinentes aos anos de 2012 a 2023 (fls. 359/379), o que corrobora o exercício da posse qualificada sobre o imóvel.

Destaca-se, ainda, a existência de auto de intimação expedido pela municipalidade em 24.09.2012, para fins de retirada de “lixos – detritos – resíduos”, no qual consta expressamente o nome do autor, Roberto de Araujo Santos, como responsável pelo uso do imóvel (fl. 342), reforçando a caracterização do *animus domini*.

Cumpre salientar, ainda, a manifestação do 14º Registro de Imóveis, por meio de seu oficial, em cumprimento à decisão de fl. 313, na qual se informou não haver objeção quanto ao pedido formulado pelos autores, desde que, para fins de abertura da matrícula, sejam utilizados a planta constante à fl. 25 e o memorial descritivo de fls. 26/27, conforme se depreende da petição de fl. 318.

Considerando-se, ainda, o decurso do tempo entre a data da aquisição da posse direta pelos apelantes e a prolação da sentença em 12.04.2024, constata-se que o lapso temporal exigido para a configuração da usucapião extraordinária - posse contínua, mansa, pacífica e com *animus domini* pelo prazo superior a 15 anos - foi atingido.

Nesse diapasão, destaco a possibilidade do reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal exigido pela lei é implementado durante o curso da respectiva ação judicial, vejamos: “O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015)” (REsp nº 1361226/MG, Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, em 05/06/2018, DJe 09/08/2018).

Em harmonia com o precedente da Superior Corte, colhem-se julgados desse E. Tribunal de Justiça:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Autores que são proprietários da fração ideal de 9/11 (nove onze avos) de imóvel, buscando, na presente demanda, o reconhecimento de usucapião da fração restante, de 2/11 (dois onze avos) – Preenchimento dos requisitos necessários à caracterização da usucapião – Posse exercida com animus domini verificada – Usucapião extraordinária não reconhecida em primeira instância em razão do não cumprimento do prazo de quinze anos exigido pelo Código Civil – Lapso temporal atingido no curso da demanda, após a prolação da sentença viabilizando o acolhimento do pleito autoral – Possibilidade – Ausência de qualquer oposição, ademais, à pretensão veiculada pelos autores – Ação procedente – Sentença reformada – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível

0002528-88.2013.8.26.0539; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2021; Data de Registro: 23/11/2021);

“APELAÇÃO. Ação de aquisição originária da propriedade pela usucapião extraordinária. Ação ajuizada na vigência do Código Civil de 1916. Entrada em vigor do Código Civil de 2002 sem o transcurso de mais da metade do prazo vintenário de posse do Código anterior. Aplicação do prazo de quinze anos do Código Civil de 2002. Inteligência dos artigos 1.238 e 2.028, ambos do Código Civil de 2002. Comprovação de posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1998. Preenchimento do prazo no curso da demanda. Possibilidade. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Colenda 9ª Câmara de Direito Privado. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0009144-58.2001.8.26.0100; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 18/09/2020; Data de Registro: 18/09/2020 - grifei).

À luz do conjunto probatório produzido nos autos, ficou demonstrado de forma satisfatória que a parte autora exerce a posse mansa e pacífica do imóvel, com *animus domini*, pelo prazo previsto em lei, motivo pelo qual a sentença merece ser reformada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas diante da natureza da causa, deixo de impor verba sucumbencial, mantida a responsabilidade da parte autora pelas custas, observando a dispensa de tal pagamento, em função do benefício da justiça gratuita ora concedido.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para julgar procedente a ação, e declarar, por usucapião, a propriedade dos autores sobre o imóvel Rua dos Caciques, nº 219, na comarca de São Paulo, inserido em área maior da transcrição nº 1.267, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme planta acostada à fl. 25 e memorial descritivo de fls. 26/27, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil. Concedo, ainda, aos autores os benefícios da gratuidade da justiça.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora