



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383017

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002239-25.2014.8.26.0280, da Comarca de Itariri, em que é apelante ROSELI DE MORAES BERNAL, são apelados LAÉRCIO LEMOS, WILSON LEMOS, WANDERLEY LEMOS, NELSON LEMOS FILHO, DENISE LEMOS, KELLY DE MORAES BERNAL, JOÃO ANTÔNIO CANOSSA e DELI COSTA.

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, 22 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94454

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002239-25.2014.8.26.0280

COMARCA: ITARIRI

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: THIAGO DANTAS CUNHA NOGUEIRA DE SOUZA

APELANTE: ROSELI DE MORAES BERNAL

APELADOS: LAÉRCIO LEMOS, WILSON LEMOS, WANDERLEY LEMOS, NELSON LEMOS FILHO, DENISE LEMOS, KELLY DE MORAES BERNAL, JOÃO ANTÔNIO CANOSSA E DELI COSTA

Usucapião promovida por herdeiro um ano após o falecimento da genitora. Oposição por uma das herdeiras. O processo não permite reconhecer posse exclusiva do autor, como exigem doutrina e jurisprudência, com exclusão dos demais. Segundo apurado nos autos, o autor não exercia posse conjunta com a mãe e a administração da coisa, após falecimento, se faz por todos os herdeiros. Inadmissibilidade de ser reconhecida e declarada a usucapião. Provimento para julgar a ação improcedente.

Vistos.

Usucapião de imóvel urbano (área de 1.276,400 m², em Pedro de Toledo) acolhido pela sentença de fls. 318-325, do Juízo de Itariri. O autor, como filho (herdeiro) de Néelson Lemos (falecido em 13-10-2002 – fls. 10) e Anézia Lemos, falecida em 26-5-2013 (fls. 14), afirmou deter a posse com exclusividade em relação aos demais herdeiros. O Oficial registrador informou que a descrição do imóvel não permite acesso do título para registro (fls. 301) e não atendeu ao Juízo no que tange a remessa de matrícula ou transcrição. Uma herdeira (a ora apelante ROSELI DE MORAES BERNAL) apresentou contestação afirmando que o imóvel foi alugado pelos herdeiros, que o administram de comum acordo e que o autor não exerce posse exclusiva até porque não residia com os pais, tendo mudado para outra cidade para exercício de cargo público.

É o relatório.

É possível a usucapião por herdeiro, desde que fique provada a posse exclusiva, com total autonomia e exclusão dos demais herdeiros que, pelo *droit de saisine* (art. 1784 do CC), também sucedem os falecidos proprietários na posse. Nessa diretriz pode ser lembrada a ementa do voto do Ministro Luis Felipe Salomão (AgInt no Resp. 1840023 MG, DJ de 13-5-2021):

“ Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária.”

Interessante reproduzi o que foi escrito por MARCO AURÉLIO S. VIANA (Curso de Direito Civil – Direito das Coisas, vol. 3, Belo Horizonte, Del Rey, 1993, p. 134):

“Admite-se a usucapião entre condôminos, embora encontremos, na doutrina, respeitáveis opiniões em contrário. Aquelas que sustentam a impossibilidade de usucapir entre condôminos entendem que não é lícito a um excluir a posse dos demais. Não nos parece que seja assim. É possível que um dos possuidores tenha posse de área certa e individualizada. É muito comum em área rural que isso ocorra, não nos parecendo que se possa desprezar a situação de fato existente, que se prolongou no tempo”.

Respeitada a posição do ilustre Magistrado, não foi produzida prova de que o autor (Laércio Lemos) exercia posse em conjunto com os pais quando eles eram vivos e que, após a morte de ambos (o pai em 2002 e a mãe em 2013) tomou a frente da administração do imóvel e, tal como antes fazia, iniciou uma

gestão de exclusiva posse e de atos concretos que somente um proprietário realiza sobre a coisa (art. 1196 do CC). Não há prova alguma e o fato de que os demais herdeiros (com exceção da recorrente) tenham concordado com a ação, isso não significa que reconheceram posse única do herdeiro Laércio. Ao contrário, não foi por ele refutado o fato arguido de que residia em outro local (não praticou atos a que se referem o art. 1196 do CC), lembrando que o imóvel está alugado pelos herdeiros e não propriamente por ele, Laércio, agindo sozinho com exclusão dos demais.

Causa espanto que a usucapião tenha sido ajuizada no ano seguinte ao da morte da mãe dos litigantes, tendo em vista que a partir daí é que se iniciaria o ciclo de posse que deveria ter exclusividade, em virtude de que todos herdeiros sucederam a falecida e isso impede que se alegue ou reconheça a prescrição aquisitiva apenas para um deles, em detrimento dos demais.

Isto posto, dá-se provimento para julgar improcedente a ação, respondendo o autor por honorários de 15% do valor atualizado da causa, respeitados os benefícios da gratuidade.

ENIO ZULIANI
Relator