



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004588-43.2023.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

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 CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004588-43.2023.8.26.0126

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: Município de Caraguatatuba

Apelado: Espólios de Fukashi Yamauchi e Sumie Yamauchi e demais herdeiros

Comarca: Caraguatatuba – 1ª Vara Cível

Juiz prolator: Natalia Strzykalski

Voto nº 480

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO.
RECURSO PROVIDO.**

I. Caso em Exame:

1. Recurso de apelação interposto pelo Município de Caraguatatuba em ação de usucapião contra os espólios de Fukashi Yamauchi e Sumie Yamauchi e demais herdeiros. O Município busca regularizar a propriedade de imóvel desapropriado por Decreto Expropriatório de 2014, para implantação de equipamento público. Apesar de acordo amigável com os herdeiros, há alegação de que a documentação da área não teria sido resolvida, o que impediria a lavratura da escritura definitiva de desapropriação.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de interesse processual por parte do Município.

III. Razões de Decidir: 3. A celebração de acordo amigável não impede a propositura da ação de usucapião, pois há controvérsia sobre o cumprimento das obrigações pelos herdeiros, o que impediria, em tese, a outorga da escritura definitiva de desapropriação. 4. Precedentes indicam que a usucapião pode ser reconhecida caso preenchidos os requisitos legais, mesmo diante de acordos não cumpridos.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido. Sentença anulada, com retorno dos autos ao Juízo de origem para regular instrução do feito. Tese de julgamento: 1. A usucapião pode ser utilizada para regularização dominial quando não há cumprimento de acordos prévios. 2. Interesse processual do Município configurado.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.007, § 1º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1000729-10.2016.8.26.0564, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 19/10/2020.

TJSP, Apelação Cível 1010787-71.2024.8.26.0506, Rel. Giffoni Ferreira, j. 28/03/2025.

TJSP, Apelação Cível 0006152-23.2010.8.26.0161, Rel. Francisco Loureiro, j. 21/06/2012.

Trata-se de recurso de apelação interposto em sede de ação de usucapião ajuizada pelo Município de Caraguatatuba em face dos espólios de Fukashi Yamauchi e de Sumie Yamauchi e demais herdeiros.

Alega o requerente que busca a regularização da propriedade de imóvel em seu favor, referente a uma área desapropriada por força de Decreto Expropriatório datado de 2014, em razão de decretação de utilidade pública do bem imóvel para implantação de equipamento público e adequação do viário da zona sul. Narra, nesse sentido, que o Município optou por formalizar um termo de acordo prévio amigável com os requeridos, em que restou estabelecido que o ente público ficaria responsável pela retificação da área da matrícula 4711, após a conclusão e registro do inventário de Fukashi Yamauchi e Sumie Yamauchi. Em vista dessas tratativas, foram realizados os pagamentos das cotas partes dos herdeiros em 17/06/2015 – com a imissão provisória na posse da área desde aquela data – pendente, contudo, a resolução documental. Aduz, em tal contexto, que decorridos mais de 10 anos do Decreto de Utilidade Pública para fins de desapropriação do imóvel, a situação documental da área até o momento não foi solucionada, não obstante as várias notificações extrajudiciais enviadas aos herdeiros. Relata, ainda, que não conseguiu por vias administrativas proceder com a regularização da posse da área, observando-se que foram acrescidas ao Decreto partes de área oriundas de direitos possessórios, passando a área total desapropriada a distinguir do Decreto expropriatório, sendo posteriormente e por acordo subdividida em três áreas, que passaram a integrar o pacto firmado pelas partes. Argumenta, portanto, que não há divergência alguma a ser dirimida quanto à posse do bem pelo Município, que é exercida de forma contínua, mansa e pacífica desde 2014, bem como quanto aos valores pactuados e pagos a cada herdeiro, porém a metragem necessita ser retificada.

Pleiteia, nesse sentido, que seja declarado por sentença o domínio do Município de Caraguatatuba sobre as áreas usucapiendas, convertendo-se a expropriação amigável em usucapião, e, em caráter liminar, a declaração de imissão na posse.

O Juízo de origem indeferiu o pleito liminar (fls. 154) e colheu

manifestação do Oficial de Registro de Imóveis.

Após os esclarecimentos fornecidos pela requerente (fls. 216/217), as exigências feitas pelo Oficial registrador foram sanadas, de modo que este informou a existência de todos os elementos essenciais para o registro de eventual mandado de usucapião, se procedente a demanda (fls. 225).

Não houve citação dos requeridos.

Adiante, sobreveio a prolação da r. Sentença de fls. 232/233, julgando extinto o feito sem resolução do mérito, ante à carência de interesse processual.

A requerente, então, insurge-se em face do julgado (fls. 238/245). Argumenta, em síntese, que a despeito da desapropriação amigável, restou pendente a resolução documental, uma vez que pendente o inventário e registro do formal de partilha de Yoshihiro Hirano. Portanto, por ser tal diligência incabível à municipalidade, mas sim aos herdeiros, a propositura da ação de usucapião para regularização do bem imóvel litigioso seria plenamente cabível, pois restou inviabilizada qualquer solução que não passasse pela aquisição originária. Aduz, ainda, que a municipalidade tentou por muito não litigar sobre o tema, pontuando-se que o Processo Administrativo que trata do imóvel litigioso data de 2014. Contudo, no próprio termo restou confirmada a exigência de Formal de Partilha do *de cujus* (item V do documento), situação que só poderia ser resolvida pelos herdeiros e que não foi regularizada.

Pugna, portanto, pela reforma do *decisum*, com o restabelecimento do regular andamento do feito.

Parecer do MP deixando de intervir no feito (fls. 259/261).

Recurso tempestivo e dispensado o preparo, ante o disposto no art. 1.007, § 1º, do CPC.

É o relatório.

VOTO.

Respeitado o entendimento do Juízo de origem, o recurso comporta

provimento.

Isso porque, embora tenha ocorrido, de fato, a celebração de “termo de acordo prévio para fins de desapropriação” entre as partes, devidamente assinado pelos herdeiros (fls. 31/46), o que, em tese, tornaria prescindível a intervenção do Poder Judiciário na questão, a parte autora levanta controvérsia acerca do cumprimento das obrigações por parte dos requeridos, especificamente em relação ao inventário e registro do formal de partilha de *Yoshihiro Hirano*, o que inviabilizaria a lavratura da escritura definitiva de desapropriação.

Com efeito, assim dispõem os itens III, IV e V do acordo (fls. 39/40):

“III) O imóvel matriculado sob nº 4711 do Registro de Imóveis Local e a posse sobre a Casa 1909 e sua respectiva área, foram adquiridos pelos Espólios FUKASHI YAMAUCHI e SUMIE YAMAUCHI, em 18 de janeiro de 1977, sendo que em face do falecimento, foram abertos os processos de inventários que tramitaram na 3ª e 2ª Vara desta cidade, sob nº 205.0018-17.1194.8.26.0126 e nº 0003890-55.2003.8.26.0126, os quais não foram concluídos, pois ainda *depende da retificação do formal de partilha* em face da nota de devolução do registro de imóveis 04/12/2006, ficando desde já sob responsabilidade dos expropriados todas as despesas referentes aos registros dos formais de partilhas, bem como recolhimento de imposto que possa recair sobre os inventários, *devendo o imóvel estar em nome dos expropriados para que a Prefeitura possa futuramente lavrar a escritura definitiva de desapropriação.*”

“IV) Que para evitar DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL, as partes entraram em ACORDO, com a finalidade de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL do referido imóvel, a título de cessão de direitos possessórios sobre o imóvel e indenização pelas benfeitorias nele existentes, a ser instrumentalizada através de Escritura Pública de Desapropriação, os quais firmam o presente acordo, com as

seguintes condições: (a) Será pago a título de indenização aos proprietários o total de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), através de cheques nominais aos expropriados (herdeiros dos espólios de FUKASHI YAMAUCHI e SUMIE YAMAUCHI, ora detentores dos direitos hereditários) (...) (c) a casa sob o nº 1909 e sua respectiva área será desocupada por parte da EXPROPRIADA Wanda Fumie Yamauchi no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do pagamento da indenização, o qual será assinado um comodato; (d) a área objeto da matrícula 4711, identificada nas alíneas “a”, “b” e “c” do “item I”, será entregue a EXPROPRIANTE para prosseguir com a obra, logo após a assinatura deste instrumento.”

(V) “Ficará a Prefeitura responsável pela retificação da matrícula 4711, bem como o desdobro da área, sendo que *a mesma dependerá antes dos expropriados finalizarem com os inventários e registro dos formais de partilhas no prazo de 1 ano, a contar a partir da assinatura deste instrumento, para que possa dar andamento na regularização do parcelamento da área objeto da matrícula 4711, e após a regularização, a assinatura da escritura definitiva de desapropriação sobre os imóveis descritos no item I deste instrumento (...)*”

Tal circunstância, por seu turno, foi relatada pela Prefeitura em sede do Processo Administrativo n. 7.192/2014, em que documentado o procedimento para desapropriação do imóvel objeto do presente feito. Nesse sentido, destacam-se:

I. A expedição de contranotificação extrajudicial por parte do Município (fls. 110/112), destinada aos requeridos, datada de 22/1/2020:

“(...) ainda não houve a lavratura da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, uma vez *que pendente o inventário e registro do formal de partilha de Yoshihiro Hirano*. A finalização dos inventários e registro dos formais de partilhas no prazo de um

ano a contar da assinatura da avença (13/10/2016) foi condição imposta aos expropriados no item V do Termo de Acordo Prévio para Fins de Desapropriação, para que fosse efetivada a retificação na matrícula nº 4711, relativa ao imóvel desapropriado, e o desdobro da área.

(...)

Portanto, estando os contranotificados em mora quanto à sua prestação (finalização do inventário e registro de formal de partilha de *Yoshihiro Hirano*), não há direito de se exigir que a Prefeitura efetue quaisquer das contraprestações avençadas (retificação da matrícula, desdobro da área e aterramento da área remanescente pertencente aos expropriados).

II. O parecer do procurador municipal, expedido em 9/8/2021, informando que ainda haveria impedimento à lavratura da referida escritura pública (fl. 146):

“Considerando o exposto pela Secretaria Municipal de Habitação nas fls. 315 e que, ao meu ver, ao contrário do alegado, a questão da finalização e do registro do formal de partilha do proprietário Sr. Yoshihiro Hirano ainda não foi solucionada, impedindo, segundo esse órgão, a lavratura da Escritura Pública de Desapropriação Amigável e regularização registral do bem, recomendo aguardar o prazo de 60 dias e então reiterar junto à Secretaria de Habitação que avalie a possibilidade de inserir a área em comento no programa de regularização”

Ainda que não se olvide a resposta à contranotificação enviada pelos requeridos, devidamente juntada ao procedimento administrativo (fls. 119/125), em que alegam o cumprimento integral de suas obrigações e o registro dos formais de partilha, tal circunstância não representa óbice à propositura da ação e ao regular processamento do feito, devendo, se o caso, ser objeto de análise em sede instrutória.

Ressalte-se, outrossim, que na certidão de matrícula do imóvel (fls.

12/15) constam, a princípio, apenas prenotações referentes aos falecimentos de *Fukashi Yamauchi e Sumie Yamauchi*, inexistindo qualquer registro do formal de partilha de *Yoshihiro Hirano*, conforme mencionado na referida contranotificação e no parecer do Procurador Municipal.

Em tal contexto, apesar de o imóvel em questão ter sido objeto de acordo entre as partes, uma vez verificada eventual impossibilidade em seu cumprimento nos termos outrora pactuados, sob alegação de ausência de quitação das respectivas obrigações, inexistente qualquer impedimento ao reconhecimento da usucapião, caso preenchidos os requisitos necessários à sua caracterização.

Ademais, *os herdeiros* – inclusive Shigeko Hirano, outrora casada pelo regime de comunhão universal de bens com Yoshihiro Hirano – *são os proprietários do bem*, conforme se verifica da certidão de matrícula (fls. 14), sendo inequívoco, portanto, o interesse processual por parte da Fazenda Pública em proceder à sua aquisição originária.

Em mesmo sentido, precedentes desta Colenda Câmara e deste Egrégio Tribunal. A título de ilustração:

USUCAPIÃO – Imóvel objeto de compromisso de compra e venda – Impossibilidade de lavratura de escritura definitiva, por não ter sido finalizado o inventário dos bens deixados pelos falecidos – Imóvel que foi objeto de desapropriação – Inexistência de óbice a eventual reconhecimento da usucapião, caso preenchidos os requisitos necessários à sua caracterização durante o tempo exigido pela lei – Interesse de agir da parte autora verificado – Extinção afastada – Observância do art. 1.013, parágrafo 3º, inciso I, do Código de Processo Civil – Autores que demonstraram exercer a posse sobre o bem em questão com "animus domini" por longo tempo, sem qualquer oposição – Posse precária não verificada – Compromisso de compra e venda quitado – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000729-10.2016.8.26.0564; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito

Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020)

USUCAPIÃO – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – INVIABILIDADE – FIGURA QUE SE PRESTA À REGULARIZAÇÃO DOMINIAL - INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010787-71.2024.8.26.0506; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025)

USUCAPIÃO COLETIVA. Sentença que julgou o processo extinto sem julgamento do mérito, por ausência de interesse de agir, sob o argumento de que, em face do ajuizamento de ação de desapropriação pela municipalidade de Diadema, o bem seria público. Imóvel que, pelo contrário, é particular, de titularidade registral do espólio réu quer na ação de desapropriação, quer na presente ação de usucapião. Municipalidade que apenas obteve imissão na posse, mas não a titularidade dominial. Alegações dos autores e documentos trazidos com a inicial em tese indicam que o prazo quinquenal previsto no artigo 10 do Estatuto das Cidades teria transcorrido inteiramente em data anterior ao ajuizamento da ação desapropriatória. Presença dos requisitos da usucapião que deve ser aferida no momento em que completado o prazo da prescrição aquisitiva, e não em data posterior. Sentença que declara e não constitui propriedade do usucapiente, com efeito "ex tunc". Retorno dos autos à origem para regular processamento do feito. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0006152-23.2010.8.26.0161; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2012; Data de Registro: 24/06/2012)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para ANULAR a r. Sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem, para regular instrução do feito.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR