



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1178200-03.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA ANA CONCEIÇÃO FERREIRA SANTOS, é apelado O JUÍZO.

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), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11657

Apelação Cível: 1178200-03.2023.8.26.0100

Apelante : Maria Ana Conceição Ferreira Santos

Apelado : O Juízo

Origem: 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível

Juiz sentenciante: Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. POSSE MANSA, PACÍFICA, CONTÍNUA E COM *ANIMUS DOMINI*. REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS. Sentença que extinguiu o processo sob o fundamento de inadequação da via eleita e ausência de interesse processual. Extinção prematura do feito afastada. Aplicação do artigo 1.013, § 3º, I, do CPC. Causa madura para julgamento. A possibilidade abstrata de ajuizamento de ação de Adjudicação Compulsória não afasta o interesse processual concreto no uso da ação de Usucapião, especialmente quando os requisitos legais estão preenchidos. Posse exercida há quase 30 anos, de forma contínua, mansa e com *animus domini*. Imóvel utilizado como moradia habitual, com pagamento regular de encargos e sem oposição de terceiros. Documentação robusta. Direito constitucional de acesso à jurisdição que impede a limitação indevida da via eleita. Precedentes jurisprudenciais. Sentença reformada para julgar procedente a ação. **Recurso dos autores a que se DÁ PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **ERALDO CORREIA SANTOS** e **MARIA ANA CONCEIÇÃO FERREIRA SANTOS** contra a sentença

que extinguiu o processo sem resolução do mérito, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária.

A sentença ora recorrida (fls. 306/307), cujo relatório adoto, julgou extinto o processo sem resolução do mérito, reconhecendo a inadequação da via eleita e a ausência de interesse processual, sob o fundamento de que a parte autora poderia se valer da Ação de Adjudicação Compulsória, considerando que o imóvel teria sido adquirido mediante contrato verbal firmado diretamente com a titular de domínio.

Inconformados, os autores apelaram (fls. 310/317), sustentando, em síntese, que exercem a posse do imóvel há cerca de 29 anos, de forma mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*, tendo promovido benfeitorias e arcado com os encargos da propriedade. Alegaram que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, independente de título, e que preenchem todos os requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil. Requerem, assim, a cassação da sentença para o regular prosseguimento do feito.

Processado o recurso sem contrarrazões, subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Passo, então, à análise da controvérsia, que reside na adequação da via da usucapião e na existência de interesse processual na presente demanda, bem como na possibilidade de julgamento do mérito diretamente por este Tribunal.

A sentença recorrida entendeu que a parte autora deveria ajuizar ação de adjudicação compulsória para regularizar a propriedade, afastando o interesse processual na usucapião. No entanto, respeitado tal entendimento, ele não se sustenta.

Conforme ensina Clóvis Bevilacqua, a usucapião “é a aquisição do

domínio pela posse prolongada” (in *BEVILAQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 1º vol. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1946, p. 168*). Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais. Ainda, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça reconhece que a usucapião não se limita a ser uma modalidade originária de aquisição da propriedade, mas também é via legítima para regularizar aquisições imperfeitas, viabilizando seu registro. Nesse sentido, destaca-se precedentes desta Câmara em situações análogas:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC. Insurgência. Usucapião que não é apenas modalidade originária de aquisição da propriedade, mas, também, via pela qual é possível regularizar aquisições imperfeitas, viabilizando seu registro. Precedentes. Interesse processual configurado. Sentença anulada. Julgamento do mérito na forma do artigo 1.013, §3º, inciso I, do CPC. Alegação de posse contínua, mansa e pacífica sobre o imóvel usucapiendo, por si e por seus antecessores, com ânimo de donos, há mais de 20 anos. Ação ajuizada no ano de 2008. Incidência do prazo de 20 (vinte) anos previsto no artigo 550 do Código Civil de 1916, nos termos do artigo 2.028 do Código Civil em vigor. Elementos dos autos que comprovam o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais para aquisição do bem imóvel por usucapião extraordinária. **RECURSO PROVIDO PARA ANULAR A SENTENÇA E, DESDE LOGO, JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO.** (TJSP; Apelação Cível 0007946-80.2008.8.26.0539; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2024; Data de Registro:

02/07/2024) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, por inadequação da via eleita. Insurgência do autor. Pretensão de retificação da área de imóvel da qual já tem a propriedade – Acolhimento – **Usucapião que não é somente modo originário de aquisição da propriedade, mas também modo de suprir dificuldade registral impeditiva de regularização cadastral.** Inexistência de óbice a que se obtenha a retificação da área por usucapião, procedimento, inclusive, mais rígido e rigoroso que a própria retificatória. Princípio da efetividade e economia processual. Afastamento da extinção, com determinação de prosseguimento até os ulteriores termos. Sentença cassada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001177-55.2022.8.26.0666; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - 1ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 26/07/2023) (destaquei em negrito)

Ainda, precedentes de outras Câmaras:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Autora busca o reconhecimento da prescrição aquisitiva relativa ao imóvel, adquirido da ré, cuja posse recebeu no ano de 2000, conforme termo de ocupação - **Decreto de extinção diante da ausência de interesse de agir e inadequação da via eleita – Inconformismo – Cabimento – O fato de haver relação contratual para aquisição do imóvel e a possibilidade de ajuizar outro tipo de ação para obtenção do mesmo resultado não enseja a falta de interesse de agir, sequer**

constitui obstáculo para ingresso da ação de usucapião - Interesse de agir presente - Ação de usucapião extraordinária que se presta ao reconhecimento do domínio sobre o imóvel em questão, desde que cumpridos os requisitos do artigo 1238 do Código Civil - Extinção afastada, com determinação de retorno dos autos à origem, para fins de regular processamento do feito, com instrução probatória – Sentença reformada - Recurso provido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1006087-52.2018.8.26.0477; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2023; Data de Registro: 16/08/2023) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de usucapião. Sentença que julgou extinta a ação proposta sem julgamento de seu mérito ante o reconhecimento da inadequação da via eleita pela apelante para regularização de sua posse perante o Registro de Imóveis sob o fundamento de existir título que comprova a aquisição do bem. Sentença anulada. Comprovante de pagamento de IPTU com mais de 40 anos que não é título hábil para ingressar no registro imobiliário. Inexistência de matrícula verificada no ofício competente. Retorno dos autos à origem para regular instrução e conclusão do feito. **RECURSO PROVIDO. SENTENÇA ANULADA.** (TJSP; Apelação Cível 1003563-80.2020.8.26.0358; Relator (a): Pastorelo Kfour; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO – EXTINÇÃO TERMINATIVA – AUSÊNCIA DE INTERESSE

PROCESSUAL – INCONFORMISMO – ACOLHIMENTO

– **A possibilidade abstrata de ajuizamento de ação de adjudicação compulsória não afasta o interesse processual concreto no uso da ação de usucapião** – Caso em que o contrato de compromisso de compra e venda não foi celebrado diretamente com os proprietários tabulares do imóvel – Sentença anulada – DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1006133-72.2021.8.26.0077; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. Inconformismo dos autores. **Sentença recorrida que extinguiu o feito sem análise do mérito, sob o fundamento de ausência de interesse de agir, uma vez que os autores seriam titulares de direitos provenientes de compromisso de compra e venda.** Interesse processual caracterizado, uma vez que os elementos presentes nos autos não autorizariam o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória. **Via da usucapião que é adequada e necessária para a obtenção da declaração de domínio do bem.** Precedentes. ANÁLISE DO MÉRITO. Aplicação do art. 1.013, §3º, I do CPC/2015. Caracterizada nos autos a posse pacífica e ininterrupta e dotada de animus domini por prazo superior a 30 anos. Direitos aquisitivos transmitidos por promitente comprador falecido a seus herdeiros que autorizam o reconhecimento do domínio destes, de acordo com as frações ideais respectivas. Procedência do pedido formulado na inicial. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO

(v.31935). (TJSP; Apelação Cível
0036578-07.2010.8.26.0100; Relator (a): Viviani Nicolau;
Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central
Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento:
18/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019) (destaquei em
negrito)

A toda evidência, a usucapião não é apenas um meio originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, mas também uma ferramenta legítima para a regularização de imóveis que, por vícios formais ou registros inconclusos, não puderam ser transferidos pelo meio convencional. Quando preenchidos os requisitos legais, não há fundamento para extinguir prematuramente a ação sob o argumento de que a parte autora deveria buscar a adjudicação compulsória.

Tal interpretação fere o direito constitucional de ação e o princípio do acesso à jurisdição.

Diante disso, e em observância ao princípio da duração razoável do processo, previsto no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal, aplica-se o artigo 1.013, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil, que estabelece que, se a causa estiver madura para julgamento, o Tribunal pode decidir diretamente o mérito, evitando o retorno desnecessário dos autos à instância inferior. No caso concreto, verifica-se a desnecessidade de dilação probatória, pois os elementos dos autos são suficientes para a análise do pedido.

Dito isso, os requisitos da usucapião foram previstos no Código Civil, entre os artigos 1.238 a 1.244. Acerca da usucapião extraordinária, assim dispõe o artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de

Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo 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.

Logo, para se caracterizar a usucapião pretendida, devem coexistir os seguintes elementos: (I) posse pacífica e ininterrupta; (II) exercida pelo prazo de 15 anos ou, caso se trate de moradia habitual ou com realização de obras produtivas, por 10 anos; e (III) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

No presente caso, os apelantes sustentam que exercem posse contínua, pacífica e com *animus domini* sobre o imóvel situado na Rua Sempre Brilhará, nº 44, quadra 27, lote 23, Conjunto Habitacional Águia de Haia – São Paulo/SP, com área de 185,95m², registrado sob a matrícula nº 241.818 junto ao 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Afirmam que a posse teve origem em contrato verbal de aquisição firmado com a proprietária registral, mediante o qual assumiram o pagamento do financiamento junto à CDHU, tendo quitado integralmente o débito. Desde então, passaram a exercer atos típicos de domínio, realizando melhorias, custeando as despesas do imóvel e utilizando-o como moradia habitual. Ressaltam, ainda, que não possuem qualquer outro bem imóvel, urbano ou rural.

Os documentos juntados aos autos corroboram a alegação de posse qualificada. Dentre eles, destacam-se os comprovantes de contas de energia elétrica dos anos de 2008, 2012, 2013, 2018, 2019, 2020 e 2021 (fls. 90/93 e 149/160); de água e esgoto dos anos de 2017, 2018 e 2019 (fls. 95/96 e 100); de telefone dos anos de 2018 e 2019 (fls. 97/99); e de gás dos anos de 2018, 2019, 2020 e 2023 (fls. 100/109).

Há também procuração pública datada de 11.09.1998 (fls. 211), por

meio da qual a proprietária registral, Aparecida da Conceição Reis de Jesus, outorgou à autora, Maria Ana Conceição Ferreira Santos, amplos poderes de representação perante a CDHU, o que reforça o vínculo possessório exercido de forma exclusiva pelos autores.

Comprovação adicional da posse decorre de declaração firmada por vizinha confinante (fls. 212), atestando o exercício ininterrupto da posse pela parte autora. Ainda, as certidões negativas do Distribuidor Cível (fls. 27/29) evidenciam a inexistência de litígios possessórios ou reivindicatórios envolvendo o imóvel em questão, reforçando a natureza pacífica e incontestada da posse.

Foram cumpridas todas as determinações de emenda à inicial, com a juntada de todos os documentos exigidos, evidenciando a boa-fé dos apelantes na busca pela regularização da propriedade.

Diante do exposto, conclui-se que a posse exercida pelos apelantes revela-se clara, contínua, pacífica, pública e com exclusividade, preenchendo os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil. Os documentos acostados aos autos, aliados à utilização do imóvel como moradia habitual, à assunção dos encargos e à demonstração de *animus domini*, permitem o reconhecimento da usucapião extraordinária pleiteada.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso dos autores para afastar a extinção prematura do feito e, nos termos do artigo 1.013, § 3º, I, do Código de Processo Civil, julgar a ação procedente, a fim de declarar a propriedade do imóvel localizado na Rua Sempre Brilhará, nº 44, quadra 27, lote 23, Conjunto Habitacional Águia de Haia – São Paulo/SP, em favor dos apelantes, reconhecendo a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

usucapião extraordinária.

Em razão do provimento ao recurso da parte autora, afasto a condenação aos ônus sucumbenciais.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora