



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438172

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000151-52.2024.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes JOSÉ CARLOS DE CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARGARIDA DE FÁTIMA DO CARMO OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), NEUSA FRANCELINA DO CARMO TOLEDO (JUSTIÇA GRATUITA) e TERESA DO CARMO CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000151-52.2024.8.26.0601

Juízo de origem: Socorro - 1ª Vara

Recorrente(s): Margarida de Fátima do Carmo Oliveira e outros

Recorrido(a)(s): Juízo da Comarca

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Fernanda Yumi Furukawa Hata

Voto nº 2.420

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Insurgência contra sentença de extinção sem julgamento do mérito. Possibilidade de condôminos fazerem uso da ação de usucapião no ordenamento. Demonstrado o obstáculo que inviabiliza o alcance da pretensão pela via administrativa. Recurso provido para determinar o retorno dos autos à origem com o regular processamento do feito.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 144/145, que julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

A parte recorrente sustenta, em síntese, que ajuizou ação de usucapião extraordinária para obtenção do domínio de imóvel que era de Bento Ferreira e Maria das Dores, na condição de herdeiros; o bem foi recebido por doação do pai, após o óbito da mãe; os apelantes fizeram várias tentativas de regularização para ver seu imóvel dividido, porém foi negado pela prefeitura às folhas 141/143 e o cartório nem aceitou o protocolo alegando que a única forma era o usucapião; a posse, somada com a dos antecessores, ultrapassa os 40 anos; o título que se constitui de parte ideal, que traz consequências que o tornam imperfeito e incompleto, tendo em vista o impedimento, nestes casos, de lavrar-se Escritura Pública, no caso de sua alienação ou registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, conforme Portaria do Excelentíssimo Senhor Corregedor Permanente das Serventias Extrajudiciais desta Comarca, ficando, também, impossível o financiamento ou outras garantias perante às Instituições Financeiras; atualmente é expressa a vedação de qualquer registro de partes ideais a todos os Registros de Imóveis do estado e semelhante em outros estados, em casos de parcelamento irregular do solo, por disposição expressa do item 166, Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da

Justiça de SP; também à de se considerar o fato de que a parte ideal em questão é manifestamente irregular, pois não possui os requisitos exigidos da identificação do imóvel, o que é vedado pela Lei (art. 176, § 1º, inciso II, nº 3, da Lei nº 6.015/73); no município, o módulo mínimo de fracionamento é de 20.000,00 m² ou 2,0 hás., onde se observa que na matrícula do imóvel objeto da presente ação, cuja parte ideal encontra-se registrada, existem alienações de 1000,00 m², 1500,00 m², ou seja, impossíveis de se prestar via Ação Divisória ou Ação Demarcatória; devido ao fracionamento desenfreado, aumentou-se demasiadamente os condôminos, além dos que já faleceram e não fizeram inventário, tão pouco regularizam sua área, tornando totalmente inviável e dificultoso para as apelantes; não há outro remédio jurídico à ser intentado pelos apelantes, senão através da ação de usucapião, via adequada de se estabelecer características de título perfeitamente individualizado, com identificação das descrições exigidas para o seu acesso ao fôlio registrário, nos termos da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

O recurso não foi preparado em razão da gratuidade concedida à parte apelante.

Não houve contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Como é sabido, existe a possibilidade de condôminos fazerem uso da ação de usucapião no ordenamento, uma vez que demonstrado o obstáculo que inviabiliza o alcance da pretensão pela via administrativa.

O interesse processual é composto pelo binômio necessidade-adequação, de modo que o ingresso em juízo deve guardar pertinência entre a situação fática e o meio processual que se utiliza.

No caso dos autos, a parte autora justificou a impossibilidade de se obter o registro em cartório, tendo em vista a irregularidade apontada, que, no entanto, não consiste em óbice para que a usucapião seja reconhecida e declarada, uma vez que esta depende, tão somente, do preenchimento dos requisitos legais, os quais deverão ser mais bem apurados no curso natural do processo.

Em hipótese análoga, já foi decidido pelo STJ:

“RECURSO

ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR**. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo. 3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva. 4. *Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).* 5. **O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano.** Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização. 6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor

Tradicional de Planaltina com fundamento no art . 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação. 7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística” (STJ - REsp: 1818564 DF 2019/0163526-7, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/06/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 03/08/2021).

Na mesma esteira, o TJ-SP também já se manifestou favoravelmente em hipótese semelhante:

“APELAÇÃO.

USUCAPIÃO EXTRAORDINARIA. Sentença de extinção, nos termos do inciso III do artigo 330 e 485 do CPC, sob o entendimento de que os autores já são proprietários da área que pretendem usucapir individualmente ou por força de herança. RECURSO DOS AUTORES . Alegação de que são titulares de parte ideal de imóvel em condomínio com outras pessoas. Pretensão na obtenção de matrícula individualizada. Alegação de impossibilidade de regularização administrativa. Interesse caracterizado. E, de todo modo, admite-se a usucapião para obter registro, em matrícula própria, de fração ideal pertencente ao condômino. Precedentes. Sentença anulada para prosseguimento do feito. RECURSO PROVIDO” (TJ-SP - AC: 10046484820188260269 SP 1004648-48.2018.8.26 .0269, Relator.: Cristina Medina Mogioni, Data de Julgamento: 26/04/2021, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/04/2021).

Dessa forma, não há que se falar em inadequação da via eleita perante à particularidades do caso, devendo ser reformada a sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO do recurso para determinar que os autos retornem ao juízo de origem e tenham a tramitação regular que é estabelecida na lei.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR