



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000803-06.2022.8.26.0483, da Comarca de Presidente Venceslau, em que são apelantes EDSON KOJI TAMURA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), JOSÉ SHIGUEO HORIE (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e NEUSA MIYOKO HORIE (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado ADOLFO CHIDEKI TAMURA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1000803-06.2022.8.26.0483

COMARCA: PRESIDENTE VENCESLAU - 2ª VARA

APELANTES: EDSON KOJI TAMURA E NEUSA MIYOKO HORIE

APELADO: ADOLFO CHIDEKI TAMURA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). VIVIANE CRISTINA PARIZOTTO DE OLIVEIRA

VOTO Nº: 7562

“DIREITO CIVIL. DUAS APELAÇÕES MANEJADAS PELOS REQUERIDOS. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. RECURSOS NÃO PROVIDOS. I. Caso em Exame: Ação de usucapião especial rural ajuizada com o objetivo de obter o reconhecimento do domínio sobre imóvel rural com área de 15 hectares. Alega o autor residir no local e nele exercer atividades produtivas há mais de 26 anos, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição dos demais coproprietários. Recursos interpostos pelos requeridos, sustentando a ausência dos requisitos legais para aquisição originária da propriedade, diante da existência de condomínio pro indiviso e da não comprovação de posse exclusiva sobre fração determinada do imóvel. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir se o autor preenche os requisitos legais para a aquisição da propriedade pela usucapião especial rural, à luz da alegação de existência de condomínio pro indiviso e da suposta posse tolerada pelos demais coproprietários. III. Razões de Decidir: A sentença reconheceu o domínio do imóvel com fundamento no artigo 191 da Constituição Federal e no artigo 1.239 do Código Civil, ao considerar demonstrada a posse exclusiva, contínua e exercida com animus domini pelo autor. A prova documental e testemunhal produzida nos autos evidenciou que o autor exerce, de forma produtiva e ininterrupta, a posse do imóvel rural, sem qualquer oposição dos demais coproprietários, preenchendo, assim, os requisitos legais exigidos para o reconhecimento da usucapião especial rural. IV. Dispositivo e Tese: Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. A usucapião especial rural é admissível entre condôminos quando comprovada a posse exclusiva e com animus domini. 2. A ausência de demarcação física não impede o reconhecimento da usucapião se a posse for exclusiva e inquestionada. Embora não se dê provimento aos recursos, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, porquanto os apelantes não foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios na r.

sentença.". (v. 7562)

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL** ajuizada por **ADOLFO CHIDEKI TAMURA** em face de **OTÁVIO SATORU TAMURA E OUTROS**. A r. sentença de fls. 499/506, segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Trata-se de ação de usucapião especial rural ajuizada por ADOLFO CHIDEKI TAMURA em face de OTÁVIO SATORU TAMURA e outros. Alega o autor que é filho e herdeiro dos já falecidos Sr. Katsumi Tamura e Sra. Raizi Tamura. Informou que os falecidos eram proprietários do imóvel rural matriculado sob nº 339, no Cartório de Registro de Imóveis local, cujo bem se localiza no Bairro Barro Preto, zona rural, denominado Sítio Tamura, medindo 15 hectares e 73 ares, ou seja, 6 e 1/2 alqueires da medida paulista. Aduziu que com o falecimento de sua genitora foi feito o registro do formal de partilha na matrícula do imóvel, partilhando o bem na proporção de 50% para o viúvo meeiro e 5% para cada um dos herdeiros, conforme R-26. Então, na data de 24/03/1995 o viúvo meeiro doou a nua propriedade de sua parte ideal, correspondente a 50% do imóvel aos herdeiros, conforme escritura pública de doação com reserva de usufruto vitalício de 50% do imóvel, registrada na matrícula do bem em 17/04/1995, conforme AV-27, R-28, R-29 e AV-30. Após o falecimento do genitor, o usufruto vitalício sobre os 50% do imóvel foi extinto, conforme AV-32. Assim, cada herdeiro ficou com 10% (1/10) do imóvel. Asseverou que na data de 08/09/2017 a herdeira Marina Yoco Tamura, por meio de escritura pública de doação, transmitiu ao autor sua parte ideal, correspondente a 1/10 do imóvel, conforme R-34. Desta feita, o requerente passou a ter a propriedade de 20% do bem, restando aos demais herdeiros o percentual de 10% sobre o imóvel, totalizando 80%. Alegou, o autor, que sempre residiu no bem, tendo casado no ano de 1983 e continuou a morar no sítio, onde nasceram seus filhos, tendo no local sua moradia com animus domini, onde reside até os dias atuais. Afirmou que cuida do imóvel, pagando todos os impostos e taxas, bem

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assim produzindo na terra com a ajuda de sua família, de onde retira seu sustento, sem qualquer oposição e por mais de 26 anos. Após tecer considerações jurídicas sobre o caso, requereu a procedência da ação, a fim de que seja declarado por sentença sua aquisição por meio da usucapião da integralidade do imóvel rural, constituindo a sentença título hábil para registro no ofício imobiliário competente. Houve pedido de gratuidade judiciária. Petição inicial a fls. 01/26 veio instruída com procuração e documentos (fls. 27/139).

Despacho inicial a fls. 140, deferiu a gratuidade judiciária ao autor e determinou a manifestação do SRI, cujas informações foram encartadas a fls. 144/145.

Houve determinação para o requerente retificar a planta e memorial descritivo do imóvel, conforme item 1 da manifestação do SRI.

Petição do autor a fls. 149, com documentos a fls. 150/152.

Nova manifestação do SRI a fls. 154, arguindo que o autor cumpriu com as informações solicitadas.

Despacho a fls. 155, com determinação de citação dos requeridos e confinantes indicados e os que forem encontrados por Oficial de Justiça, bem assim por edital de trinta dias, com citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos. Houve determinação para cientificação da União, Estado e Município, devendo ainda o autor providenciar as certidões de existência ou inexistência de ações petitórias ou possessórias com relação ao(s) promoventes(s) e seu(s) antecessor(es) na posse do imóvel.

Certificou-se que os correqueridos Marcia, Lauri e Neide são residentes no Japão (fls. 158).

Petição do autor a fls. 186, com juntada das certidões determinadas pelo juízo (fls. 187/191). O Estado de São Paulo não manifestou interesse na causa (fls. 194).

Os correqueridos Neusa Miyoko e Jose Shigueo apresentaram contestação a fls. 238/255, por meio da qual alegaram,

preliminarmente, a inexistência ou nulidade da citação dos demandados. Asseveraram que somente tiveram conhecimento da ação por intermédio de um irmão e correquerido, motivo pelo qual buscaram auxílio de um advogado. Sustentaram que o AR encartado a fls. 214/215, supostamente assinado pelo requerido Jose, não foi assinado por ele, bastando simples conferência de sua assinatura, além de constar ter sido recebido por um terceiro que se qualificou como funcionário, também desconhecido pelos requeridos. Assim, alegaram que não pode ser aplicado os efeitos da revelia no caso presente. Postularam seja declarada a nulidade da citação, com retorno do prazo para defesa, tornando sem efeito todos os atos posteriores. Postularam a realização de perícia grafotécnica no AR sobredito, caso entenda necessário o juízo. No mérito, insurgiram-se contra a pretensão do autor, pelo argumento de que a posse do autor deriva de um condomínio sem delimitação de todos os herdeiros da referida partilha do imóvel. Desse modo, alegaram se tratar de um condomínio "pro indiviso", sendo a posse do autor um ato de mera tolerância dos demais proprietários do bem. Requereram a improcedência total da demanda. Juntaram procuração e documentos (fls. 256/267).

O correquerido Edson Koji Tamura apresentou contestação a fls. 271/281, insurgindo-se contra a pretensão do autor, fundamentando o caráter de condomínio "pro indiviso" do imóvel e a propriedade comum de todos os demais herdeiros. Além disso, asseverou a mera tolerância da posse do irmão. Pediu a improcedência total do feito. Houve pedido de gratuidade judiciária. Juntou procuração e documentos (fls. 282/285).

Réplicas a fls. 286/295 e 296/301, postulando o autor o desentranhamento da contestação de fls. 238/255.

Decisão fls. 302/306 indeferiu o pedido de desentranhamento do autor e deferiu os benefícios da gratuidade judiciária ao correquerido Edson Koji Tamura.

Os confrontantes Waldeides dos Santos Sankar e Joana Kamio (fls. 456/457) demonstraram não possuir objeção alguma quanto ao pedido do autor.

Certidão (fls. 466/467) informou a citação de cada requerido e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

confrontante, além das manifestações de desinteresse da Fazenda do Estado de São Paulo, União e Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau. Citação por edital a fls. 469 aos réus ausentes, incertos, desconhecidos, eventuais interessados, bem como seus cônjuges e/ou sucessores.

Despacho a fls. 474/475 determinou a indicação de testemunhas para a realização de audiência de instrução e julgamento por videoconferência.

Petição a fls. 478 informou a falta de êxito do patrono dos correqueridos Neusa Miyoko Horie e outros em obter contato com eles através do número de celular indicado nos autos a fls. 256.

Petição do autor (fls. 479/480) arrolando testemunhas, a fim de produzir a prova testemunhal.

Despacho (fls. 482/483) designou a data da audiência de instrução e julgamento.

Termo de audiência (fls. 496) inquiridas as testemunhas, as partes, em alegações

finais, reiteraram os termos das manifestações anteriores.

É o relatório.

Fundamento e decido. (...)

(...) Por todo exposto e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a presente ação de usucapião para o fim de declarar o direito do autor ao domínio sobre o imóvel individualizado no memorial e croqui das págs. 150/152, valendo-se suas descrições para fins de registro.

Transitada em julgado, expeça-se mandado ao Cartório de Registro de Imóveis.

Há isenção de custas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registre-se. Oportunamente, arquivem-se estes autos.

P.R.I.C. ”. (grifo nosso)

Recursos de apelação interpostos pelos requeridos Neusa Miyoko Horie e José Shigueo Horie às fls. 509/517 e pelo correquerido Edson Koji Tamura às fls. 521/528, contrarrazões às fls. 532/542.

Nas razões recursais de fls. 509/517, os requeridos Neusa e José, ora apelantes, insurgem-se contra a sentença que reconheceu o usucapião especial rural em favor do autor, sustentando, em síntese, a improcedência da pretensão inicial diante da inexistência dos requisitos legais para aquisição originária da propriedade. Alegam que o imóvel usucapiendo é objeto da matrícula nº 339 do SRI local, na qual consta expressamente a existência de condomínio *pro indiviso*, do qual o autor é titular de apenas 20% da fração ideal. Destacam que inexiste divisão física, formal ou material da área entre os coproprietários, inexistindo, por conseguinte, exercício de posse exclusiva em fração certa e delimitada do imóvel, como exige a jurisprudência para configuração de *animus domini* em relação à totalidade da coisa comum. As testemunhas ouvidas em Juízo confirmaram que não há qualquer demarcação no imóvel, sendo todos os coproprietários ocupantes indistintos do bem, ainda que de forma alternada ou parcial, o que caracteriza a posse exercida como tolerada, e não exclusiva ou excludente de direitos alheios. Argumentam que a posse exercida pelo autor, mesmo que contínua, não é apta a ensejar usucapião, pois é meramente reflexo da copropriedade e não se comprovou oposição ou exclusão dos demais condôminos. Invocam, para tanto, a jurisprudência desta Corte que reconhece a inviabilidade da usucapião entre condôminos quando não demonstrada a individualização da fração usucapienda e a exteriorização inequívoca de *animus domini*. Ressaltam, ainda, que os documentos apresentados pelo autor, como croquis, planilhas de IPTU e pagamentos de tributos, não demonstram a exclusividade da posse, mas tão somente o cumprimento de deveres inerentes à qualidade de coproprietário, nos termos do artigo 1.315 do Código Civil. Sustentam, ademais, que o pagamento de tributos pelo

autor não lhe confere *animus domini*, tampouco gera presunção de exclusividade possessória, tratando-se de obrigação solidária entre condôminos. **Diante de tais fundamentos, requerem o conhecimento e provimento do recurso, para que seja reformada a sentença e julgada totalmente improcedente a ação de usucapião especial rural, reconhecendo-se a natureza condominial do bem e a ausência dos requisitos legais à aquisição originária da propriedade por via da prescrição aquisitiva. Postulam que o Tribunal reconheça que, no caso, a ocupação decorre de mera tolerância dos demais condôminos, inviabilizando a conversão da posse em domínio exclusivo do autor.**

Nas razões recursais apresentadas às fls. 521/528, o **corréu Edson insurge-se contra a sentença**, sustentando a ausência dos requisitos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade. Alega que o imóvel objeto da demanda é registrado sob a matrícula nº 339 do Cartório de Registro de Imóveis local e pertence a diversos coproprietários, incluindo o próprio autor, que detém 20% da fração ideal, o que caracteriza um condomínio *pro indiviso*, sem delimitação física das respectivas partes. Sustenta que, por se tratar de bem indivisível, a ocupação por apenas um dos condôminos deve ser considerada decorrente de mera tolerância dos demais coproprietários, não sendo apta a configurar posse com *animus domini*, tal como exigido para a aquisição por usucapião. Destaca que todas as testemunhas ouvidas confirmaram inexistir divisão material do imóvel e que os croquis e levantamentos planimétricos juntados aos autos não comprovam a individualização da fração alegadamente usucapida. Argumenta que, embora o autor alegue exercer posse exclusiva desde 1995, não há nos autos qualquer comprovação inequívoca de oposição manifesta à copropriedade exercida pelos demais. Aponta que o simples fato de o autor ter quitado os tributos incidentes sobre o imóvel em determinados períodos (2017 a 2021) não é elemento suficiente para demonstrar exercício exclusivo da posse, já que tal obrigação é comum a todos os condôminos e, nos termos do artigo 1.315 do Código Civil, confere apenas o direito de reembolso contra os demais, e não domínio exclusivo. Afirma ainda que o exercício da posse por um dos coproprietários em relação à totalidade do bem, sem anuência ou oposição formal dos demais e sem qualquer

delimitação física, não pode gerar aquisição originária da propriedade, sob pena de se permitir a supressão de direitos reais de terceiros sem a devida demonstração de desídia ou abandono da coisa. Invoca o artigo 1.314 do Código Civil, que estabelece que o condômino pode exercer os direitos compatíveis com a indivisão, o que impede a pretensão de usucapião nos moldes postulados. Dessa forma, conclui que o autor não preenche os requisitos legais previstos para a usucapião rural, pois não demonstrou posse exclusiva, mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini sobre fração determinada do bem, tampouco a existência de área passível de individualização que permita a aferição objetiva da sua pretensão aquisitiva. **Requer, ao final, o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, julgando improcedente a Ação de Usucapião Especial Rural, em razão da natureza condominial do imóvel e da ausência dos pressupostos legais necessários ao reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade.**

Recursos tempestivos.

Foi concedido o benefício da justiça gratuita ao corréu Edson, conforme decisão de fls. 302/306.

Os apelantes Neusa e José alegam, em suas razões recursais (fl. 509), que são beneficiários da justiça gratuita. Considerando que ambos estão representados pelo convênio da Defensoria Pública do Estado de São Paulo (fls. 256 e 261), defere-se o pedido, nos termos do artigo 98 do Código de Processo Civil.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Donegá Morandini em 25/02/2025, transferida para este Relator em 14/03/2025.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

São dois recursos de apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de usucapião especial rural” ajuizada por ADOLFO CHIDEKI TAMURA em face de OTÁVIO SATORU TAMURA E OUTROS.

Os recursos são julgados em conjunto.

Nas razões recursais de fls. 509/517 e 521/528, os requeridos Neusa, José e Edson insurgem-se contra a sentença que reconheceu a usucapião especial rural, sustentando a improcedência da demanda por ausência dos requisitos legais à aquisição originária da propriedade. Alegam que o autor é coproprietário de 20% da área registrada sob a matrícula nº 339, caracterizando-se condomínio pro indiviso, sem divisão física da área. Argumentam que não restou comprovado o exercício de posse exclusiva com *animus domini* sobre fração determinada, sendo a ocupação decorrente de mera tolerância dos demais condôminos. Sustentam que o pagamento de tributos e a juntada de croquis não demonstram exclusividade da posse. Requerem o provimento dos recursos, para julgar improcedente a ação de usucapião.

Teses não acolhidas.

A sentença que reconheceu o domínio do imóvel rural em favor do autor fundamentou-se na usucapião especial rural, prevista no artigo 191 da Constituição Federal: “Art. 191. *Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*” e no artigo 1.239 do Código Civil: “Art. 1.239. *Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua*

moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”, que admitem a aquisição originária da propriedade por aquele que, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural, possua, como sua, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até cinquenta hectares situada em zona rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família e nela fixando moradia. **Trata-se de forma autônoma de aquisição da propriedade, que dispensa justo título, exigindo apenas posse prolongada com *animus domini*, exercida de maneira contínua, pacífica e pública.**

No presente caso, restou satisfatoriamente demonstrado nos autos que o autor reside no imóvel, exercendo posse direta, ininterrupta, exclusiva e com intenção de dono, por prazo superior a 26 anos, circunstância atestada pelos documentos de fls. 52/125 e, principalmente, pelos depoimentos colhidos em audiência (fls. 496/498) – Sr. Sebastião (mídia 01) – 00:30 – 01:04 - Sr. Hailton (mídia 02) – 00:48 – 01:30 – Sra. Elza (mídia 03) – 00:33 – 01:40. As testemunhas confirmam que o autor reside no imóvel há décadas, cria animais, cultiva hortaliças e mantém com o filho atividades de subsistência no local. Afirmaram, ainda, que nenhum dos demais coproprietários reside ou contribui com qualquer parcela da manutenção do bem, nem tampouco exerceram qualquer oposição à posse do autor, o que caracteriza o exercício exclusivo da posse com *animus domini*.

Embora os apelantes sustentem a existência de condomínio *pro indiviso*, e aleguem que a ocupação seria tolerada, tal argumento não se sustenta à luz da prova dos autos. O fato de o imóvel estar registrado em nome de diversos coproprietários não é obstáculo ao reconhecimento da usucapião, desde que reste comprovado que a posse exercida por um dos condôminos se deu de forma exclusiva, com ciência dos demais e sem qualquer contestação ou oposição, ainda que tácita, por período superior ao exigido legalmente. A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo tem firmado entendimento no sentido de que, mesmo nos casos de condomínio formal, é admissível a usucapião entre condôminos, desde que se comprove o exercício de posse exclusiva, contínua, pacífica e com ânimo de dono, com exclusão dos demais

coproprietários e sem que haja delimitação formal da fração ideal.

Ressalte-se que a ausência de demarcação física ou de divisão formal do bem não afasta a possibilidade de reconhecimento da usucapião, quando verificada, como na hipótese dos autos, a posse exclusiva e inquestionada sobre a totalidade do imóvel. As alegações dos apelantes de que a posse seria precária ou mera tolerância não encontram respaldo nas provas produzidas.

Ademais, a juntada de croquis e comprovantes de IPTU e tributos (fls. 81/93), embora por si só não caracterize posse *ad usucapionem*, reforça o conjunto probatório no sentido de que o autor arcava sozinho com os encargos do imóvel, comportando-se como verdadeiro proprietário. É de se observar o prescrito no artigo 1.315 do Código Civil: “*Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.*”

Ainda, conforme permite o artigo 1.243 do Código Civil, admite-se a soma da posse do autor com a exercida anteriormente por seus genitores, considerando a existência de sucessão possessória, de modo que se cumpre o requisito temporal exigido para a configuração da usucapião especial rural: “*Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.*”.

Portanto, diante do conjunto robusto de provas, conclui-se que o autor exerceu posse exclusiva, pacífica, duradoura e com *animus domini* sobre área inferior a cinquenta hectares, com moradia e destinação produtiva voltada à sua subsistência, além de não possuir qualquer outro imóvel urbano ou rural, preenchendo, assim, todos os requisitos legais e constitucionais para o reconhecimento da usucapião especial rural.

Confira-se:

STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 1.631.859 - SP
(2016/0072937-5) RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI EMENTA
DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.
SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA.
**POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOVER
POSSE EXCLUSIVA.** 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao
gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir
acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado
exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos
dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso
especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros
legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-
se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos
co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao
condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. **O
condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça
a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais
atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo
animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos
demais proprietários.** 7. **Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à
recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu
irmão o outro herdeiro/condômino , desde que, obviamente, observados os
requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art.
1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com
a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.** 8. A presente ação de
usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do
mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a
necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem
como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. DJe: 29/05/2018. (grifo nosso)

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. PRETENSÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL QUE OCUPA PARCELA DE ÁREA MAIOR, EM CONDOMÍNIO "PRO INDIVISO". AUSÊNCIA DE ÓBICE AO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA ANULADA. 1. O objetivo da usucapião é promover a regularização e consolidação da propriedade, a fim de que aquele que tem a posse longa do bem possa obter o título de proprietário. 2. Se a propriedade é um direito fundamental e se tanto a Constituição Federal como a legislação ordinária federal procuram facilitar o acesso a ela, não cabe ao Poder Judiciário criar empecilhos que não estejam previstos nas normas aplicáveis, mormente quando se trata de pretensão de regularização da propriedade decorrente de condomínio "pro indiviso", ainda que adquirida por meio de negócio jurídico. 3. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007692-63.2020.8.26.0606; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2025; Data de Registro: 04/04/2025). (grifo nosso)

AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA JULGADA PROCEDENTE. APELO DOS COERDEIROS. NULIDADE DE CITAÇÃO NÃO RECONHECIDA. PROVA DOS AUTOS DEIXOU PATENTE QUE A AUTORA EXERCEU A POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA, SEM OPOSIÇÃO, POR MAIS DE CINCO ANOS. POSSIBILIDADE DE COERDEIRO USUCAPIR DESDE QUE PREENCHIDOS OS REQUISITOS LEGAIS. ESCÓLIO DOUTRINÁRIO E JURISPRUDENCIAL. SENTENÇA MANTIDA E RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001233-16.2018.8.26.0315; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Laranjal Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024). (grifo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nosso)

Acertada, pois, a r. sentença em sua fundamentação (fls. 503/505): “... *Deveras, ficou demonstrado o uso da terra em questão para a subsistência do autor, que vende os seus produtos agrícolas na feira local, conforme documentos a fls. 81/93. Além disso, os documentos juntados aos autos, especialmente às fls. 52/125, em cotejo com as declarações testemunhais em audiência (fls. 496/498), firmam a presunção de posse longa e com animus domini do autor, que reside no imóvel desde antes da morte de seus genitores, a qual não foi elidida por qualquer elemento de convicção em contrário.(...), (...)* Com efeito, é despicienda a existência de título acerca das demais quotas de terra na presente modalidade de usucapião especial ou constitucional rural. **Outrossim, o autor preenche todos os requisitos legais para a constituição da usucapião especial de imóvel rural, sendo eles: o imóvel rural possui cerca de 6,5 hectares; a posse é exercida a mais de 26 anos ininterruptos, sem oposição, até o presente feito, e com animus domini; a utilização do imóvel é para subsistência ou trabalho e não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Inexistem quaisquer interesses das Fazendas Públicas sobre o imóvel usucapiendo. Não merecem prosperar as teses alegadas pelos requeridos sobre ser um condomínio pro indiviso e existir somente a mera tolerância dos demais herdeiros acerca da posse do autor, pois não conseguiram afastar o cumprimento das exigências legais mencionadas.**”. (grifo nosso)

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2º Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

De rigor, assim, a manutenção da r. sentença.

Embora não se dê provimento aos recursos, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, porquanto os apelantes não foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios na r. sentença.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-
SE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator