



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443605

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005232-44.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes ARMANDO KOTAKI, DANIELA MAZIERI, KAREN HILSEN RATH KOTAKI, LEONARD HILSEN RATH KOTAKI, MARIO HILSEN RATH, MITIKO EGASIRA HILSEN RATH, RENATO TEIXEIRA BATISTA, ROSA HILSEN RATH, RUDI HILSEN RATH, SILVIA KOTAKI (ESPÓLIO), SIMONE HILSEN RATH KOTAKI e THOMAS STEFAN KOPERSCHMIDT, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para anular a sentença. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9287

Apelação nº 1005232-44.2019.8.26.0152

Comarca: Cotia

Apelantes: Mário Hilsenrath e outros

Apelados: Paulo Roberto de Oliveira Lobo e outros

Juiz(a): Dr(a). Dannel Adriano Araldi Martins

Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, por falta de pressuposto para constituição e desenvolvimento válido e regular do processo. Inexistência de matrícula do imóvel usucapiendo que não configura óbice para o ajuizamento da ação. Precedentes do STJ e desta Corte. Memoriais descritivos juntados nos autos que apontam todos os confrontantes do imóvel. Extinção afastada, com determinação de prosseguimento do feito.

Recurso provido para anular a sentença.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 391/392, cujo relatório se adota, que julgou extinta a ação de usucapião, sem resolução do mérito, por falta de pressuposto para constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.

Inconformados, apelam os autores (fls. 395/402), pugnando pela nulidade da sentença, afastando-se a extinção e julgando procedente o pedido inicial. Alegam que o imóvel usucapiendo não tem origem registral, motivo pelo qual não existe matrícula. Aduzem que trouxeram aos autos prova documental nesse sentido. Ressaltam que a ausência de registro imobiliário não impossibilita o reconhecimento da usucapião. Salientam que comprovaram os requisitos para a

usucapião, sendo que todos os confrontantes, interessados e entes públicos foram citados, não havendo oposição ao pedido inicial.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões não apresentadas.

Oposição ao julgamento virtual (fls. 415).

É o necessário relatório.

Trata-se de ação de usucapião ajuizada pelos apelantes, pretendendo a obtenção da propriedade do imóvel denominado “Sítio Quatro Irmãos”, situado no KM 32,5 da Estrada da Represinha, na cidade de Cotia, com área de 18,4107 hectares. Narram os autores que exercem a posse mansa e pacífica do referido imóvel há mais de 50 anos, considerando que o bem foi adquirido pelos genitores já falecidos dos autores Mário, Rudi, Rosa e Silvia. Dizem que foram construídas edificações no imóvel, o qual serve como sítio de veraneio, além de cultivarem plantações.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do magistrado singular, a ausência de registro do imóvel usucapiendo não configura óbice para o ajuizamento da ação.

Com efeito, assim já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça, conforme julgado assim ementado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. 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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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. **(REsp 1818564/DF. Rel. Ministro MOURA RIBEIRO. Segunda Seção. Julgado em 09/06/2021. DJe 03/08/2021)**

No mesmo sentido o entendimento deste E. Tribunal:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PROVIDO. 1.- Ação de usucapião extraordinária julgada extinta sem apreciação do mérito, com base no artigo 485, inciso IV do Código de Processo Civil, por ausência de matrícula atualizada do imóvel. Recurso do autor. 2.- A questão em discussão consiste em verificar se a ausência de matrícula atualizada do imóvel impede o prosseguimento da ação de usucapião extraordinária. 3.- A ausência de matrícula ou transcrição, já certificada nos autos, não impede o prosseguimento da ação de usucapião. Precedentes. 4.- Inicial instruída com planta e memoriais descritivo do imóvel, documentos suficientes para o ajuizamento da ação, relegando-se para perícia, se necessária, a correta individualização do imóvel. Sentença reformada para que a ação tenha regular prosseguimento. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1001589-73.2022.8.26.0152; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Extinção sem julgamento do mérito - Ausência de matrícula que não é obstáculo para a usucapião, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial- Certidões do registro imobiliário que confirmaram a a inexistência de matrícula da área maior onde o imóvel está localizado - Área usucapienda suficientemente descrita e especificada - Sentença anulada para regular prosseguimento da ação – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1006626-47.2023.8.26.0152; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

No caso em apreço, restou demonstrado nos autos que o aludido imóvel não possui registro imobiliário, nem em área maior (fls. 100/109 e 382/390).

Com relação ao polo passivo, houve a devida identificação de todos os confrontantes, consoante os memoriais descritivos juntados nos autos.

Dessa forma, impõe-se a anulação da sentença, com o retorno dos autos ao juízo de origem para prosseguimento da ação, produzindo-se as provas necessárias e prolação de nova sentença em seguida.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para anular a sentença.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator