



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445605

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000667-87.2025.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante MARIA APARECIDA BOSSATI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados NESTOR DE GODOY BUENO, MOACIR BUENO DE MORAES e FRANCISCA RAMOS DE GODOY.

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), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000667-87.2025.8.26.0132

Apelante: Maria Aparecida Bossati

Apelados: Nestor de Godoy Bueno, Moacir Bueno de Moraes e Francisca Ramos de Godoy

Comarca: Catanduva

Juiz prolator: Maria Clara Schmidt de Freitas

Natureza da Ação: Usucapião Extraordinária

Voto nº: 8415

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que extinguiu o processo sem análise de mérito por falta de interesse processual, em ação de usucapião extraordinária, onde a autora busca a declaração de prescrição aquisitiva de imóvel em Ibirá.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se é indispensável o requerimento administrativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes da propositura de ação judicial de usucapião.

III. Razões de Decidir: 3. O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos admite o reconhecimento extrajudicial de usucapião sem prejuízo da via jurisdicional, tornando dispensável o procedimento administrativo prévio.

4. A exigência de prévio esgotamento da via administrativa afronta o princípio da inafastabilidade da jurisdição e do acesso à justiça.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido para anular a sentença e devolver o feito à origem para regular processamento. Tese de julgamento: 1. O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. 2. A via jurisdicional é preservada conforme o art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Legislação Citada: CPC, art. 1.071; Lei de Registros Públicos, art. 216-A.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença terminativa proferida em págs. 70/73, cujo relatório ora se incorpora, que extinguiu o feito sem análise meritória, por falta de interesse processual.

A autora pretende a reforma da decisão, alegando a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dispensabilidade da instauração de prévio procedimento administrativo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, antes da judicialização da usucapião (págs. 80/86).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo apenas em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Com a devida vênia ao entendimento exarado pelo magistrado *a quo*, entendo ser caso de provimento do apelo, para anular a sentença e devolver os autos à origem, para sua regular tramitação.

Tem-se ação de usucapião extraordinária em que a autora pretende a declaração da prescrição aquisitiva de bem imóvel situado na Av. Brasil (antiga Rua 06), nº: 394, Bairro: Jardim Esplanada, no município Ibirá.

O juízo *a quo* julgou o feito antecipadamente, extinguindo o processo sem análise meritória, por entender ser indispensável requerimento administrativo frente ao Cartório de Registro de Imóveis, antes da instauração de ação declaratória de usucapião, fundamentando-se no art. 1071 do CPC, que inseriu na Lei de Registros Públicos o Art. 216-A, nos seguintes termos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (...)"



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O texto legal é claro ao estipular que se admite o reconhecimento da usucapião, de maneira extrajudicial, sem prejuízo da via jurisdicional.

Ou seja, é dispensável a instauração de procedimento administrativo junto ao CRI, antes da propositura de ação judicial para o reconhecimento da usucapião.

Se assim não fosse, haveria grave afronta ao princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição e do acesso à justiça, porque se estaria impedindo, ou condicionando, o acesso ao judiciário para o reconhecimento de direito.

Na mesma linha vem sendo decidido pelo C. STJ:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INTERESSE PROCESSUAL. VIA ADMINISTRATIVA. ESGOTAMENTO. DESNECESSIDADE. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. CARÁTER FACULTATIVO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cuida-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária extinta liminarmente sem resolução de mérito por falta de interesse processual consistente na ausência de esgotamento da via administrativa extrajudicial. 3. **Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como pré-requisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.** 4. **O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. Precedente da Terceira Turma e exegese doutrinária.** 5. Recurso especial provido. (REsp n. 1.796.394/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 30/5/2022.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC/2015. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PEDIDO NA VIA EXTRAJUDICIAL. DESCABIMENTO. EXEGESE DO ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RESSALVA EXPRESSA DA VIA JURISDICIONAL. 1. Controvérsia acerca da exigência de prévio pedido de usucapião na via extrajudicial para se evidenciar interesse processual no ajuizamento de ação com o mesmo objeto. 2. Nos termos do art. 216-A da Lei 6.015/1973: "Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo [...]". **3. Existência de interesse jurídico no ajuizamento direto de ação de usucapião, independentemente de prévio pedido na via extrajudicial.** 4. Exegese do art. 216-A da Lei 6.015/1973, em âmbito doutrinário. 5. Determinação de retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga a ação de usucapião. 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.824.133/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 11/2/2020, DJe de 14/2/2020.)

Assim, voto pelo provimento do recurso para anular a sentença e devolver o feito à origem, para regular processamento.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator