



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001114-56.2021.8.26.0022, da Comarca de Amparo, em que é apelante ALINE GRAZIELE FORNER PINHEIRO, é apelada MARLENE JOSEFA DE SANTANA PINHEIRO (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: **Deram provimento ao recurso. 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, 8 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1001114-56.2021.8.26.0022

Apelante: Apelante: Aline Graziele Forner Pinheiro

Apelado: Marlene Josefa de Santana Pinheiro

Comarca: Amparo – 1ª Vara

Juiz prolator: Rodrigo Barbosa Sales

VOTO Nº 7518

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO AJUIZADA CONTRA O ATUAL PROPRIETÁRIO REGISTRAL, CONFRONTANTES, FAZENDAS PÚBLICAS E HERDEIRA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. INTEGRAÇÃO DA APELANTE AO POLO PASSIVO NA QUALIDADE DE HERDEIRA DE ADILSON PINHEIRO. ALIENAÇÃO E REGISTRO DO IMÓVEL PELO DE CUJUS ANTES DO ÓBITO. INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO HEREDITÁRIA SOBRE O BEM. RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA APELANTE. CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA EM RELAÇÃO AOS DEMAIS RÉUS (JOSÉ LUIS SITA, DULCE TEREZINHA BERTOLINI, MARCELO BEZIO E SUA ESPOSA, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LOUREIRO, FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, UNIÃO FEDERAL, MUNICÍPIO DE AMPARO/SP). RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença proferida em ação de usucapião extraordinária ajuizada por Marlene Josefa de Santana Pinheiro, em face de Aline Graziele Forner Pinheiro (na condição de herdeira única de quem constava o registro do imóvel, Adilson Pinheiro, seu pai, após o falecimento deste, e então proprietário até a alienação para José Luis), José Luis Sita (proprietário registral), Dulce Terezinha Bertolini (confrontante), Marcelo Bezio e esposa (confrontantes), Condomínio Residencial Loureiro, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, União Federal e Município de Amparo/SP, todos devidamente citados. Os pedidos iniciais foram julgados procedentes, reconhecendo a aquisição originária da propriedade de imóvel situado em Amparo/SP, determinando o registro da sentença no Cartório de Registro de Imóveis, e condenando a corrê Aline Graziele ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento de custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor venal do imóvel. Destarte, inconformada, a requerida interpôs o presente recurso de apelação, arguindo, em sede de preliminar, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, sob a argumentação de que o imóvel objeto da lide foi alienado, em vida, por seu pai, Adilson Pinheiro, em favor de José Luis Sita, no mês de dezembro de 2020, conforme comprova a matrícula imobiliária acostada aos autos; sustentou que, em virtude dessa alienação, Adilson deixou de integrar o rol de proprietários do bem, inexistindo, portanto, relação jurídica entre a apelante e o imóvel usucapiendo. Defendeu a ré recorrente, ainda, que, por ter sucedido seu pai, não herdou bens relativos ao imóvel, razão pela qual é parte ilegítima para figurar na demanda. Argumenta que, caso se entendesse pela sucessão, a citação deveria ter sido direcionada ao espólio de Adilson, e não à própria pessoa física da apelante. Pleiteia, dessa forma: (i) o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ad causam, com a consequente extinção do processo sem julgamento de mérito em relação a ela, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC; (ii) o deferimento do pedido de gratuidade da justiça, formulado na contestação e não apreciado na sentença; (iii) o afastamento da condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A controvérsia recursal restringe-se à análise de: a) saber se a apelante detém legitimidade passiva ad causam para integrar o polo passivo da ação de usucapião, tendo em vista a alienação do imóvel pelo de cujus, com registro da transferência na matrícula imobiliária, antes de seu falecimento, e consequente exclusão do bem do monte hereditário; b) verificar a existência de omissão na sentença quanto ao pedido de gratuidade da justiça formulado pela apelante na contestação.

III. Razões de Decidir

3. Reconhece-se a ilegitimidade passiva ad causam da apelante, porquanto o imóvel foi alienado e registrado em nome de terceiro antes do óbito do de cujus, inexistindo sucessão hereditária ou vínculo jurídico-material que justifique sua permanência no polo passivo da demanda.

4. O pedido de gratuidade da justiça formulado na contestação restou indevidamente omitido na sentença, sendo aplicável a presunção legal do artigo 99, §3º, do CPC, não havendo elementos para indeferi-la, razão pela qual o benefício deve ser concedido.

5. Consequentemente, impõe-se o afastamento da condenação da apelante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, em virtude da concessão da gratuidade da justiça e da exclusão da apelante do polo passivo da demanda.

6. No mais, mantém-se a sentença quanto ao

reconhecimento da usucapião extraordinária em favor da autora, em relação aos réus José Luis Sita (proprietário registral atual), Dulce Terezinha Bertolini, Marcelo Bezio e sua esposa (confrontantes), Condomínio Residencial Loureiro, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, União Federal e Município de Amparo/SP, todos regularmente citados e revéis, não havendo impugnação recursal quanto ao mérito.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso provido para: a) reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam de Aline Graziele Forner Pinheiro, extinguindo o processo sem julgamento de mérito em relação a ela, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC; b) conceder à apelante os benefícios da gratuidade da justiça, afastando a sua condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios; c) manter, no mais, a sentença por seus próprios fundamentos, quanto à procedência da usucapião em relação aos demais réus. 8. Por força do reconhecimento da ilegitimidade passiva da apelante, e em virtude da extinção do processo sem julgamento de mérito em relação a ela, não há que se falar em condenação ou majoração da verba honorária em seu desfavor (artigo 85, caput, do CPC).

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, inc. XXXV; CPC/2015, arts. 17, 75, VII, 99, §3º, 246, §1º, 485, VI; CC/2002, art. 1.245.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1191367/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 21.08.2018, DJe 27.08.2018; TJSP, Apelação nº 1003022-45.2017.8.26.0566, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 13.02.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Aline Graziele Forner Pinheiro (fls. 250/256), contra a r. sentença proferida às fls. 242/245, que, em “ação de usucapião extraordinária”, julgou procedentes os pedidos para reconhecer a usucapião em favor da autora, referente ao imóvel descrito às fls. 19/22, determinando a respectiva averbação junto ao registro de imóveis, condenando a requerida Aline Graziele Forner Pinheiro ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa arbitrado em 10% sobre o valor venal do imóvel.

Inconformada, a requerida interpõe recurso de apelação, arguindo, em sede de preliminar, sua ilegitimidade, sob a argumentação de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel objeto da lide foi alienado, em vida, por seu pai, **Adilson Pinheiro**, em favor de **José Luis Sita**, no mês de **dezembro de 2020**, conforme comprova a matrícula imobiliária acostada aos autos.

Sustenta que, com a alienação, **Adilson deixou de integrar o rol de proprietários do bem**, inexistindo, portanto, relação jurídica entre a apelante e o imóvel usucapiendo.

Defende, ainda, que, por ter sucedido seu pai, **não herdou bens relativos ao imóvel**, razão pela qual é parte ilegítima para figurar na demanda. Argumenta que, caso se entendesse pela sucessão, a citação deveria ter sido direcionada ao espólio de Adilson, e não à própria pessoa física da apelante.

Assevera que o pedido de justiça gratuita, formulado na contestação e instruído com prova documental, não foi apreciado pelo D. Juízo, reiterando o pleito no bojo do apelo, notadamente porque se encontra **desempregada desde agosto de 2023**, conforme comprovação anexada.

Requer, assim, a **reforma da sentença** para que seja reconhecida sua ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, concedidos os benefícios da gratuidade da justiça, afastando-se, por conseguinte, a condenação ao pagamento de honorários advocatícios (fls. 250/256).

O recurso foi distribuído em substituição à relatoria do Desembargador Carlos Alberto de Salles, com posterior redistribuição a este Relator na data de 12/11/2024 (fls. 276), que converteu o julgamento em diligência para determinar que a apelante juntasse documentos aptos a demonstrar a alegada hipossuficiência (fls. 277/278), o que foi cumprido às fls. 281/295.

Os autos retornaram conclusos para julgamento em 13/03/2025.

Recurso regularmente processado, tempestivo, respondido (fls. 262/268) e **sem oposição ao julgamento virtual**.

É, em síntese, o relatório.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário ajuizada por Marlene Josefa de Santana Pinheiro, sob o argumento de que, no ano de 1999, iniciou relacionamento amoroso com Benedicto Pinheiro, passando a conviver sob o mesmo teto, em união estável, a partir de 2000. Posteriormente, no dia 28 de dezembro de 2006, o casal oficializou o vínculo, convertendo a união estável em casamento, sob o regime da separação obrigatória de bens, em razão da idade do cônjuge varão, que já contava com 64 anos à época da união.

Aduz que, em 15 de março de 2010, Benedicto faleceu, permanecendo a autora na posse do imóvel, residindo no local com seus familiares e zelando pelo bem como se proprietário fosse.

A requerente sustenta que, diante do histórico familiar, especialmente em razão de o único filho do falecido, Adilson Pinheiro, ter agredido o genitor em 14 de outubro de 2004 por questões financeiras, acreditava que o herdeiro havia perdido qualquer direito sobre o imóvel.

Narra que, desde então, passou a cuidar da propriedade, realizando diversas melhorias e reformas, cujas despesas buscou comprovar mediante notas fiscais e outros documentos, embora nem todos os comprovantes tenham sido localizados.

Alega, ainda, que, no ano de 2013, alienou um bem no estado de Pernambuco e investiu o montante integral na melhoria do imóvel usucapiendo. Afirma, ademais, que desde o falecimento de Benedicto arcou com o pagamento de todos os tributos relacionados ao imóvel, apresentando carnês e comprovantes de quitação anexados aos autos.

Acentua que o imóvel objeto da demanda está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Amparo/SP, sob a matrícula nº 32.859, em nome de Adilson Pinheiro, conforme certidão anexa. Na Prefeitura Municipal, o cadastro figura em nome de Benedicto Pinheiro, sob o nº 0273-1245.

A autora alega exercer a posse de forma mansa, pacífica,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contínua e com animus domini, há mais de dez anos, realizando o pagamento de tributos, despesas de consumo de água e energia elétrica, além da manutenção e melhorias.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional pleiteando o reconhecimento da usucapião e o registro da sentença no cartório competente (fls. 01/09).

A requerida Aline Graziele Forner Pinheiro foi regularmente citada, posto que integrada ao polo passivo da demanda na qualidade de única herdeira de Adilson Pinheiro, seu pai e então proprietário registral do imóvel. Na contestação oferecida pela descendente em questão, suscitou-se a ilegitimidade passiva, alegando ter alienado o bem e, no mérito, argumentou que a posse exercida pela autora se deu por mera permissão ou tolerância (fls. 125/133).

As Fazendas Públicas foram devidamente científicadas (União Federal às fls. 7 e 91); a Fazenda do Estado de São Paulo às fls. 78 e 90). O Condomínio Residencial Loureiro foi citado (fls. 96). Os confrontantes Dulce Terezinha Bertolini, assim como Marcelo Bezio e sua esposa foram citados, mas não apresentaram contestação (fls. 180 e 182).

O atual proprietário, José Luis Sita, foi igualmente citado, mas também não contestou o feito (fl. 200).

Nesse cenário, sobreveio a sentença de procedência, que acolheu os pedidos iniciais e condenou a requerida Aline Graziele Forner Pinheiro ao pagamento de honorários advocatícios correspondentes a 10% sobre o valor venal do imóvel (fls. 242/245).

O âmbito da divergência recursal cinge-se à análise da alegada ilegitimidade passiva ad causam da apelante, fundada na alienação do imóvel pelo de cujus antes do óbito, com registro da transmissão na matrícula imobiliária, bem como à omissão da sentença quanto ao pedido de concessão da gratuidade da justiça formulado na contestação, postulando-se, por conseguinte, a extinção do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processo sem resolução de mérito em relação à apelante e o deferimento do benefício legal.

Pois bem.

O recurso comporta provimento.

Preliminarmente, afasto a preliminar de deserção arguida nas contrarrazões pela autora-apelada.

Com efeito, embora a apelante não tenha recolhido o preparo recursal, observa-se que formulou pedido de gratuidade da justiça na contestação, acompanhado de declaração de hipossuficiência e comprovante de rendimentos (fls. 140/141), o qual não foi objeto de apreciação na sentença, havendo manifesta omissão processual.

Nos termos do artigo 99, §3º, do Código de Processo Civil, presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, somente podendo ser indeferida mediante decisão fundamentada e após oportunizado o contraditório, caso existam elementos nos autos a infirmá-la.

No caso dos autos, como não houve indeferimento da benesse ou elementos que afastem a presunção, não se pode exigir o preparo recursal, sob pena de afronta ao direito fundamental de acesso à jurisdição (artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal).

Além do mais, a requerida formulou o pedido de gratuidade no bojo do recurso de apelação e, quando da conversão em diligência, apresentou os documentos comprobatórios da alegada hipossuficiência às fls. 283/295.

Assim, rejeita-se a preliminar de deserção, com o consequente deferimento da gratuidade da justiça postulada, em observância ao artigo 99, §3º, do Código de Processo Civil.

No que tange à ilegitimidade passiva, assiste razão à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelante.

Ressalte-se, inicialmente, que a ré Aline Grazielle Forner Pinheiro foi integrada ao polo passivo da demanda na qualidade de única herdeira de Adilson Pinheiro, em razão do falecimento deste, sob a presunção de que o imóvel objeto da lide teria sido transmitido por sucessão causa mortis.

Desse modo, a substituição processual decorreu da indicação de que o bem constava registrado em nome do falecido, embora já alienado em vida por ato jurídico perfeito e com registro na matrícula imobiliária.

Feita essa breve digressão, importa trazer à baila que a legitimidade processual, nos exatos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil, pressupõe a titularidade da relação jurídica material debatida em juízo.

Na ação de usucapião, o polo passivo deve ser composto por aqueles que detenham direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, especialmente o proprietário registral, conforme disciplina o artigo 246, §1º, daquele diploma legal.

Na hipótese, a matrícula nº 32.859, acostada às fls. 134/139, comprova que o imóvel foi alienado por Adilson Pinheiro ao Sr. José Luis Sita, com registro da transferência imobiliária em dezembro de 2020, isto é, anteriormente ao falecimento de Adilson, de modo que, ao tempo de seu óbito, o imóvel já não mais integrava seu patrimônio, excluído, portanto, da herança.

Lado outro, nos termos do artigo 1.245, caput, do Código Civil, a propriedade imóvel transfere-se com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, até que se promova o registro, o alienante permanece como proprietário. Contudo, com a formalização registral da alienação, extingue-se sua titularidade dominial, operando-se a transmissão erga omnes.

Como corolário, ao tempo do falecimento de Adilson Pinheiro, o imóvel já não mais integrava seu patrimônio, não havendo bens a

inventariar relativos ao bem usucapiendo.

Por conseguinte, a apelante não herdou o bem, tampouco sucedeu direitos reais sobre o imóvel, inexistindo vínculo jurídico-material que a legitime a compor o polo passivo da demanda. Sua integração à lide, na qualidade de sucessora, ocorreu em razão da presunção inicial de transmissão hereditária, hipótese que se mostrou inviável diante da prova registral da alienação anterior ao óbito.

No ponto, ainda que se arguisse eventual sucessão patrimonial, a legitimidade recairia sobre o espólio do falecido, na esteira do artigo 75, VII do Código de Processo Civil, jamais sobre a pessoa física da herdeira isoladamente.

Desse modo, resta evidenciado que não há relação jurídica material apta a legitimar a presença da apelante no polo passivo da demanda, impondo-se o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva *ad causam*, com a consequente extinção do processo sem resolução de mérito em relação a ela, nos termos do artigo 485, inciso VI, da Lei Adjetiva Civil.

Observa-se, contudo, no que tange ao mérito da usucapião, que a sentença proferida merece ser mantida integralmente, porquanto a autora demonstrou posse mansa, pacífica, contínua, com *animus domini*, por prazo superior ao legal, tendo realizado melhorias, pago tributos e exercido atos inequívocos de proprietária, sem oposição eficaz no período aquisitivo, sendo o atual proprietário registral regularmente citado e revel.

Portanto, com a exclusão da apelante decorre da ausência de legitimidade passiva em razão da inexistência de transmissão hereditária do imóvel, cuja propriedade foi transferida em vida pelo de cujus a terceiro, com registro efetivado antes do óbito.

Importa destacar, por fim, que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação, para: (i) reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam de Aline Grazielle Forner Pinheiro, que foi integrada ao polo passivo na qualidade de herdeira de Adilson Pinheiro, extinguindo o processo sem resolução de mérito em relação a ela, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil; (ii) conceder à apelante os benefícios da gratuidade da justiça, afastando, em consequência, a condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que lhe haviam sido impostos na sentença; (iii) manter, por seus próprios fundamentos, a sentença relativamente aos demais réus que integraram o polo passivo da ação, a saber: José Luis Sita (proprietário registral atual), Dulce Terezinha Bertolini, Marcelo Bezio e sua esposa (confrontantes), Condomínio Residencial Loureiro, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, União Federal e Município de Amparo/SP, todos regularmente citados e revéis.

Por força do reconhecimento da ilegitimidade passiva da apelante, e em virtude da extinção do processo sem julgamento de mérito em relação a ela, não há que se falar em condenação ou majoração da verba honorária em seu desfavor, por ausência de sucumbência e em atenção ao princípio da causalidade, tal como preconizado pelo artigo 85, caput, do Código de Processo Civil.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator