



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1108104-94.2022.8.26.0100**  
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: \_\_\_\_\_  
 Requerido, Titular de \_\_\_\_\_ e outros  
 Domínio (Passivo) e Réu:

Tramitação prioritária

Juíza de Direito Dra. SARA FONTES CARVALHO DE ARAUJO

Vistos.

\_\_\_\_\_ ajuizou a presente ação de usucapião extraordinária pretendendo a declaração de domínio do imóvel situado na \_\_\_\_\_, Edifício \_\_\_\_\_, em São Paulo/SP de matrícula nº \_\_\_\_\_ do 7º Cartório de Registros de SP, bem como de duas vagas de garagem (matrículas nº \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Alega o autor que adquiriu a posse do imóvel em 1º de fevereiro de 1982, por meio de Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos celebrado com \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Afirma exercer a posse mansa, pacífica e com *animus domini* há mais de 40 anos, inicialmente com sua esposa \_\_\_\_\_ (falecida em 2013) e, posteriormente, de forma exclusiva, contando com a concordância de suas herdeiras (*sucessio possessionis*). Sob tais argumentos, requer a declaração da aquisição originária do domínio pela usucapião extraordinária, com fundamento no art. 1.238 do Código Civil de 2002.

Com a inicial (fls. 1/38) vieram procuração e documentos (fls. 44/512).

Certidões de Distribuidor Cível às fl. 482/503.

Foram determinadas as citações e notificações (fls. 532/533).

O \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ ofereceram contestação, não se opondo pedido de usucapião (fls. 666/668)

\_\_\_\_\_ ofereceu contestação, não se opondo pedido de usucapião (fls. 729).

O Município de São Paulo e a União manifestaram desinteresse no feito (fls. 611 e 699). O Estado de São Paulo, apesar de regularmente intimado, ficou-se silente.

Foi publicado edital para a citação dos réus em local incerto e dos terceiros interessados (fls. 741). A contestação foi apresentada por meio de curador especial. Inicialmente, suscitou a nulidade da citação por edital. No mérito, manifestou-se por negativa geral (fls.

**1108104-94.2022.8.26.0100 - lauda 1**

760/764).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000**

Réplica (fls. 769/771).

Manifestação conclusiva do cartório de registro de imóveis a fl. 514/515, afirmando a possibilidade de identificação e registro do imóvel usucapiendo.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

É o caso de julgamento antecipado do mérito, na forma do art. 355, I, CPC, porque a prova encartada aos autos é suficiente ao deslinde do feito à luz da persuasão racional e do convencimento motivado (art. 370 e 371, CPC).

A alegação de nulidade da citação por edital não prospera. Isso porque foram cumpridas todas as diligências para a localização dos requeridos e terceiros interessados. A publicação do edital é, inclusive, uma exigência imprescindível nas ações de usucapião de imóvel, conforme disposto no art. 259, I, do CPC. Esse procedimento visa a garantir maior publicidade ao processo, assegurando que não haja prejuízo às partes ou a eventuais terceiros interessados que possam vir a ter algum direito sobre o imóvel objeto da lide. Assim sendo, não há nulidade da citação por edital.

Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, passo ao julgamento do mérito.

A hipótese dos autos amolda-se à usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238, *caput*, do Código Civil de 2002.

Para a caracterização de tal modalidade de usucapião, é suficiente que se comprove o exercício de posse pacífica, contínua, ininterrupta e imbuída de *animus domini* por, pelo menos, 15 (quinze) anos, independentemente da demonstração de justo título ou de boa-fé. Constatase a presença de *animus domini* a partir da prática de atos objetivos, que indicam que o possuidor se comporta como se titular do domínio fosse, sem reconhecer a soberania do direito de terceiro.

No caso concreto, como a posse dos autores teve início em 01/02/1982, ainda sob a égide do Código Civil de 1916, aplica-se o prazo de 20 (vinte) anos, previsto no art. 550 da Lei Revogada, porque, ao tempo do início da vigência da Codificação atual, já havia transcorrido mais da metade do lapso de prescrição aquisitiva.

Definida a norma jurídica de regência da usucapião, passo à análise dos respectivos requisitos, à luz da prova encartada aos autos.

A posse *ad usucapionem* pelo período exigido à aquisição originária do domínio é confirmada pelas guias/faturas de tributos e de consumo e correspondentes comprovantes de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000**

**1108104-94.2022.8.26.0100 - lauda 2**

pagamento de fls. 469, sendo a mais antiga de setembro/1986, a indicar que realmente foi exercida a posse sobre o bem no referido período.

O contrato de fls. 55/59, datado de 01 de fevereiro de 1982, confirma a alegação quanto à origem da posse, uma vez que a posse foi adquirida por contrato.

Não há, por outro lado, qualquer indício de oposição à posse, o que se depreende das certidões de distribuição de ações civis de fls. 482/503, em nome dos titulares de domínio e especialmente em nome do usucapiente e de seus antecessores na posse, as quais não indicam a existência de qualquer ação judicial com aptidão de comprometer o caráter pacífico da posse.

A contestação do curador especial, apresentada por negativa geral, não é apta a derruir a caracterização dos requisitos exigidos para a usucapião.

Estão, portanto, satisfeitos os requisitos para a aquisição originária do domínio pela usucapião extraordinária, o que conduz à procedência do pedido.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido e resolvo o mérito, com fulcro no art. 487, I, CPC, para declarar a aquisição originária do domínio por \_\_\_\_\_ sobre o imóvel usucapiendo, melhor descrito na inicial. **A sentença serve como mandado.**

Custas e despesas pela parte autora, porque não houve efetiva resistência pelos integrantes do polo passivo. Pelo mesmo motivo, não há fixação de honorários de sucumbência.

Fixo os honorários do Curador Especial na forma da Tabela de Honorários do Convênio DPE/OAB. Expeça-se a correspondente certidão.

Transitada em julgado, encaminhem-se os autos ao serviço de registro de imóveis competente.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2026.

**SARA FONTES CARVALHO DE ARAUJO**  
**Juíza de Direito**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000

**1108104-94.2022.8.26.0100 - lauda 3**