


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	1077946-51.2025.8.26.0100
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)
Requerente:	Idelvan Pereira Cândido e outro
Requerido:	Gicelia Maria de Carvalho Ortega

Juiz de Direito: Dr. Rodrigo Jae Hwa An

Vistos.

A- Da possibilidade de usucapião administrativa: Com o advento do Código de Processo Civil de 2.015, instituiu-se, em nosso ordenamento jurídico, a **usucapião extrajudicial** aplicável para a *aquisição de qualquer direito imobiliário usucapível*.

A **usucapião extrajudicial** consagra-se como um importante instrumento disposto a minimizar os efeitos deletérios decorrentes da judicialização excessiva, na medida em que possibilita a migração de uma atribuição (antes exclusiva) do Poder Judiciário aos serviços notariais e de registros e propicia a obtenção de solução simples, desburocratizada e, conseqüentemente, mais célere, em benefício da parte interessada. Desse modo, a modalidade extrajudicial **passou a ser a regra**, deixando a via judicial para situações excepcionais.

É relevante destacar que, no **procedimento extrajudicial**, o **silêncio dos interessados, dentre eles, o proprietário, importará na aceitação da usucapião** (artigo 216-A, § 2º, da Lei nº 6.015/73), **não** sendo necessária a sua anuência expressa.

Estribada na especialidade que detém sobre a análise do instituto da usucapião, este subscritor antevê que a inovação trazida pela Lei 13.465/17 permitirá ao interessado que obtenha um resultado mais célere, de forma ágil e racionalizada, no procedimento de usucapião extrajudicial.

Traçados esses breves esclarecimentos, com o intuito de se conferir concretude à aclamada desjudicialização da usucapião, **esclareça a parte autora se tem interesse na realização da usucapião administrativa, no prazo de 15 (quinze) dias.**

Em caso positivo, o interessado deverá apresentar o requerimento, diretamente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, **aproveitando todos os documentos já**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

trazidos nestes autos, suspendendo-se o presente feito por até 60 (sessenta) dias.

B- Da opção pelo prosseguimento na via judicial: Caso a parte autora opte pelo prosseguimento da via judicial, a petição inicial deve ser emendada, **em petição única**, no prazo de até **quinze (15) dias**, sob pena de indeferimento, com fulcro nos artigos 321, parágrafo único e 485, I, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

1. Havendo pedido de justiça gratuita, quanto a autora Mardene deverá exibir declaração de imposto de renda do último exercício fiscal, referente a cada autor, incluindo a relação de bens e direitos. **1.1. Em caso de isenção tributária**, deverá ser exibido o comprovante de regularidade do CPF acompanhado de comprovante emitido pela Receita Federal, declarando ser isento ou não possuir declarações na base de dados do órgão nos últimos dois anos. Tal documento é emitido por via eletrônica e de maneira gratuita. Anoto que o *print* de tela de consulta de declaração de imposto de renda no site da Receita Federal, que resultar negativa, servirá para tal fim. **1.2.** Também deverá ser exibido os extratos bancários dos últimos 03 meses).

Caso não apresentados integralmente os documentos supra, a benesse será indeferida.

Alternativamente, poderá a parte autora recolher as custas iniciais.

2. Atribuir à causa valor correspondente ao valor venal do imóvel usucapiendo, juntando cópia do IPTU do ano da distribuição da ação ou certidão de dados cadastrais do imóvel (obtida via Internet). Alternativamente, a parte autora pode atribuir à causa o valor de mercado do imóvel, comprovando mediante avaliação de corretor, ou outro profissional apto para esse fim. As custas processuais deverão ser complementadas, ressalvada hipótese em que ainda não tenha sido analisado pleito de gratuidade da justiça.

3. Exibir certidão de nascimento ou casamento **atualizada de cada autor**, para comprovação do estado civil.

4. Relatar os atos de posse durante o prazo da prescrição aquisitiva, com indicação das pessoas ou famílias que a exerceram, descrevendo as benfeitorias realizadas no imóvel usucapiendo e os atos de conservação praticados, com menção às respectivas datas, ainda que aproximadas.

5. Apresentar documentos comprobatórios do alegado *animus domini* relativos a **tudo o período aquisitivo (dos últimos 05 anos e em nome dos autores)**, tais como demonstrativos de pagamento de IPTU, luz, água, esgoto, etc. **(a fim de evitar tumulto processual,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

fica a parte autorizada a trazer apenas um documento de cada ano), além de eventuais gastos com edificação, reforma ou conservação do imóvel.

Fica a parte autora intimada juntar declarações das concessionárias de energia elétrica (ENEL – e-mail: juridicoenel@enel.com) e de água e esgoto (SABESP - e-mail: juridico@sabesp.com.br) a respeito do histórico de titulares de consumo da unidade consumidora correspondente ao imóvel usucapiendo.

Tendo em vista incumbe ao terceiro, em relação a qualquer causa, informar ao juiz os fatos e as circunstâncias de que tenha conhecimento (CPC, art. 380, I) e que cabe ao Poder Público fornecer as certidões necessárias à prova das alegações das partes (CPC, art. 438, I), **SERVE A PRESENTE DECISÃO, DIGITALMENTE ASSINADA, COMO OFÍCIO**, acompanhada de cópia da petição inicial e de outras cópias que se fizerem necessárias, a ser encaminhado às concessionárias pela própria parte autora, para fornecimento das informações ora requisitadas, bem como para quaisquer outras informações consideradas relevantes para apuração do período de posse contínua e pacífica sobre o bem (tais como períodos de ausência de aferição de consumo, de suspensão/interrupção do fornecimento ou inadimplemento).

O protocolo desta decisão perante as concessionárias deverá ser comprovado nos autos no prazo de 15 (quinze) dias. A resposta deverá ser encaminhada à própria parte autora, que deverá promover a sua juntada aos autos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do protocolo da decisão.

6. Indicar as citações e cientificações, de acordo com as informações dos Cartórios de Registro de Imóveis (art. 319, inciso II, do Código de Processo Civil), **apresentando completa qualificação** (nome, RG, CPF, endereço e CEP) dos: **a) titulares de domínio; b) confrontantes tabulares** (indicados nas informações pelos Cartórios de Registro de Imóveis); **c) confrontantes de fato** (confinantes, vizinhos); **d) antecessores na posse**, se foi requerida a soma do tempo de posse dos antecessores; **e) eventuais ocupantes ou possuidores do imóvel usucapiendo.**

Alerto desde já que, se necessária, será feita a pesquisa de endereços pelo Sistema INFOJUD. Desta forma, para fins de agilizar o andamento do feito, se a parte autora não conhecer o endereço das pessoas a serem citadas, deverá indicar os números do CPF e RG para busca de seus endereços.

7. Se possível, com o objetivo de diminuir o tempo de tramitação útil deste processo, a parte poderá trazer as declarações de anuência dos confrontantes laterais, dos fundos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do imóvel e eventuais ocupantes do imóvel, e de outros eventuais interessados diretos no imóvel, com firma reconhecida.

Reforça-se a importância de **emenda única**, ou seja, deve a parte autora recolher todas as informações e documentos mencionados nos tópicos e juntá-los de **uma só vez nos autos**. Oportuno esclarecer que, ao cumprir corretamente as orientações do Juízo e concentrar todas as informações relevantes em uma única petição, a parte estará contribuindo com a redução da quantidade de petições, propiciando racionalização do processamento e, principalmente, diminuindo o tempo de duração do processo.

Saliente-se que a correta formação do processo eletrônico constitui responsabilidade do advogado, que deverá carregar as peças essenciais e documentos na ordem que devam aparecer no processo (tais como: I – petição; II - procuração; III – documentos pessoais e/ou atos constitutivos; IV - documentos necessários à comprovação do animus domini e à instrução da causa; V – memorial descritivo e planta do imóvel, se o caso; VI – declarações de anuência, se o caso; VII- certidões do Distribuidor Cível; VIII - comprovante do recolhimento das despesas processuais, se o caso).

Indexação do processo eletrônico: os documentos digitalizados e anexados às petições eletrônicas deverão ser classificados e organizados de forma a facilitar o exame dos autos eletrônicos, nos termos do item 1.197, da N.S.C.G.J.

Caso algum item tenha sido atendido, no prazo da emenda, a parte deverá indicar o número da página em que acredita que o item foi cumprido, promovendo, com isso, a necessária **indexação (ordenação dos assuntos do item através da indicação do número da página em que ele se encontra, em tese, cumprido)**, para viabilizar a análise sobre o efetivo e correto cumprimento da emenda.

Sendo assim, na petição de emenda, a parte autora deverá indicar, pontualmente, o cumprimento dos itens acima (com a indicação das folhas), o que tornará a conferência mais rápida e, conseqüentemente, mais célere a tramitação do feito.

Eventual prorrogação de prazo somente será deferida caso formulado pedido fundamentado, justificando as razões de inviabilidade de cumprimento no prazo legal.

A parte fica ciente de que, decorrido o prazo sem manifestação, poderá haver extinção do processo sem julgamento do mérito, independentemente de nova intimação.

Intimem-se.

São Paulo, 30 de junho de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1077946-51.2025.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
Requerente: **Idelvan Pereira Cândido e outro**
Requerido: **Gicelia Maria de Carvalho Ortega**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An

Vistos.

Defiro o prazo de 15 dias para a parte autora cumprir integralmente a decisão que determinou a emenda a inicial, **indicando e relacionando os itens ali exigidos, no corpo da petição, de modo ordenado, com indicação das folhas**, sem prejuízo da escoreita classificação dos documentos, dever do advogado, conforme item 1.197, das NSCGJ.

Intime-se.

São Paulo, 05 de agosto de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**