



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000290094

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1059002-11.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LILI PEREIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a Defensora Pública Silvia Caniver Drago.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1059002-11.2019.8.26.0100

APELANTE: LILI PEREIRA

APELADO: O JUÍZO

JUIZ: RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº 37.774

***APELAÇÃO** - Ação de Usucapião Especial Urbano – Pretensão de declaração da aquisição da propriedade em favor da autora - Sentença de extinção – Inconformismo da autora, alegando que há interesse de agir na regularização da propriedade do imóvel por meio da ação de usucapião, pois exerce a posse direta, pacífica, ininterrupta e com “animus domini” sobre o imóvel usucapiendo desde o ano de 1984 e que seu irmão firmou o contrato de venda e compra do imóvel com a COHAB, mas ele apenas figurou no contrato e faleceu, sendo que foi a autora quem pagou todas as parcelas do financiamento, devendo ser afastada a extinção e determinado o prosseguimento do feito - Descabimento - Caso em que, tratando-se de pretensão consubstanciada em negócio de promessa de compra e venda celebrado entre o irmão da autora e a COHAB e à mingua da comprovação de recusa injustificada da promitente vendedora em outorgar a escritura definitiva, revela-se descabido o manejo da presente ação de usucapião em razão da inadequação da via eleita – Falta de interesse processual da autora caracterizado – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível, Comarca da Capital, em Ação de Usucapião Especial Urbano proposta por LILI PEREIRA, que julgou a ação extinta, sem julgamento do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, e condenou a autora a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, além do pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Apela a autora, alegando, em apertada síntese, que há



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

interesse de agir na regularização da propriedade do imóvel por meio da ação de usucapião, pois exerce a posse direta, pacífica, ininterrupta e com “animus domini” sobre o imóvel usucapiendo desde o ano de 1984 e que seu irmão firmou o contrato de venda e compra do imóvel com a COHAB, mas ele apenas figurou no contrato e faleceu, sendo que foi a autora quem pagou todas as parcelas do financiamento, devendo ser afastada a extinção e determinado o prosseguimento do feito.

Recurso tempestivo, isento de preparo e não contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta conhecimento, em conformidade com a fundamentação a seguir exposta.

É certo que a ação de usucapião não se destina apenas ao reconhecimento originário de propriedade pelo exercício de posse continuada e ininterrupta por certo lapso temporal, mas também para suprir dificuldade registral impeditiva de regularização cadastral.

Todavia, na hipótese dos autos, tratando-se de pretensão consubstanciada em negócio de promessa de compra e venda celebrado entre o irmão da autora e a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB (cfr. fls. 139/159), e à mingua da comprovação de recusa injustificada da promitente vendedora em outorgar a escritura definitiva, revela-se descabido o manejo da presente ação de usucapião em razão da inadequação da via eleita.

Com efeito, se inexistente vício capaz de obstar a pretensão de compelir a vendedora a entregar o contratado, carece de interesse o pedido de usucapião formulado pela autora, já que inadequada a via eleita.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por outro lado, é indevido o uso do instituto dousucapião para evitar, de forma ilegal, o pagamento do imposto de transmissão e os custos de lavratura da escritura.

Aliás, como bem salientado pelo MM. Juiz de 1º Grau: *“Respeitado o entendimento esposado pela autora, a via eleita mostra-se inadequada, sendo o caso de se reconhecer a falta de interesse processual. Não há óbice para que a parte autora ajuíze ação de adjudicação compulsória e lá obtenha autorização judicial para a transmissão da propriedade, uma vez que adquiriu o imóvel diretamente do titular de domínio e obteve a anuência deste para a cessão dos direitos possessórios correspondentes à parcela tocante ao seu irmão, João Carlos Pereira, com o qual adquirira conjuntamente o bem. Sendo assim, desnecessária a ação de usucapião. Assim, é de ser reconhecida a falta de interesse processual da presente demanda. Ainda, instada às fls. 361 a esclarecer o interesse de agir, a autora limitou-se a reiterar o envolvimento do irmão, cossignatário do negócio jurídico para aquisição do bem.”* (verbis, cfr. fls. 367/368).

A propósito, a respeito da matéria, “mutatis mutandis”, confira-se o seguinte julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“USUCAPIÃO – Compromisso de compra e venda quitado, firmado entre os promoventes e a titular de domínio – Falta de interesse de agir - Inadequação da via eleita – Inexistência de vício, irregularidade ou mácula no instrumento particular - Extinção do feito corretamente decretada – Sentença mantida – Recurso desprovido” (Apelação Cível 0000950-53.2009.8.26.0435, 10ª Câmara de Direito Privado,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Relator J.B. PAULA LIMA, j. 12/04/2016).

“AÇÃO DE USUCAPIÃO - INADEQUAÇÃO - Inexistindo vício, irregularidade ou mácula capaz de impedir o registro do título, a outorga da escritura definitiva em caso de recusa injustificada dá-se por adjudicação compulsória - RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação nº 9152269-37.2001.8.26.0000, Rel. GILBERTO DE SOUZA MOREIRA, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 23/11/2011).

Desse modo, é caso de manutenção da sentença atacada, inclusive por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator