



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000289669

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012932-67.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADRIANA BISPO GUEDES (JUSTIÇA GRATUITA) e PEDRO ALVES SOBRINHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1012932-67.2018.8.26.0100

Apelantes: Adriana Bispo Guedes e Pedro Alves Sobrinho

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Emílio Pedregossa Gualda e Ausentes, Incertos,

Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

MM. Juíza de Direito: Gisela Aguiar Wanderley

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos

Voto nº 4484

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO.
USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana. Insurgência dos Autores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar o atendimento dos requisitos da usucapião, especialmente pela condição de promissários compradores dos Autores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os Apelantes eram compromissários compradores do imóvel, de sorte que são meros possuidores diretos dependentes da posse indireta do promitente vendedor. 4. A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com ad usucapionem, e o compromisso como justo título. 5. Usucapião não configurada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com ad usucapionem.”

Jurisprudência Citada: TJSP; Apelação Cível: 1072083-90.2020.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; em 20/09/2024

TJSP; Apelação Cível: 1000280-96.2020.8.26.0601; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; em 08/08/2024

TJSP; Apelação Cível 1010212-28.2021.8.26.0099; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 14/05/2024

TJSP; Apelação Cível 1000861-49.2020.8.26.0266; Relator



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; em 03/04/2024

TJSP; Apelação Cível 1000106-20.2023.8.26.0266; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 20/02/2024

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra a r. sentença de e-fls. 231/233, que julgou improcedente a Ação de usucapião especial urbana ajuizada por Adriana Bispo Guedes e Pedro Alves Sobrinho em face de Antônio Natalizio e Outros.

Honorários advocatícios do curador especial arbitrados no valor máximo da Tabela vigente.

Inconformados, recorrem os Autores, alegando, em apertada síntese que: (i) ingressaram com a ação nove anos após a prescrição aquisitiva, não possuindo as contas de consumo do período anterior como determinado pelo Juízo para a prova do alegado; (ii) juntaram todos os recibos de pagamento das parcelas pactuadas, além do contrato de compra e venda que firmaram com o Apelado; (iii) juntaram a certidão de IPTU do ano de 2018; (iv) o vendedor do imóvel confirmou a venda e a imissão na posse pelos Apelantes, não havendo oposição alguma quanto à pretensão dos Autores; (iv) desde a propositura da demanda já decorreram 5 anos, configurando-se a prescrição aquisitiva.

Requerem o provimento do recurso e a concessão da gratuidade da justiça.

Em contrarrazões de e-fls. 251/257, os Apelados aduzem que a documentação acostada deveria ter sido juntada com a petição inicial, exceto em caso de documento novo, o que não foi alegado na peça inicial, além dos Autores terem desatendido ao quanto determinado na



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem, não juntando as declarações de vizinhos para substituir as provas das contas de consumo (e-fls. 227).

Pugnam pela manutenção da sentença.

É o relatório.

Trata-se de apelação interposta em face da sentença que julgou improcedente o pedido formulado pelos Autores, nos autos da ação de usucapião especial urbana em que buscam a aquisição do imóvel localizado em Rua Coronel Frias, nº 237, casa 02, nesta Capital, a que corresponde o objeto da matrícula nº 118.071 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, por meio de prescrição aquisitiva, alegando que detêm posse mansa, pacífica e ininterrupta, em prazo superior ao prescrito em lei.

Insurgem-se os Apelantes, pretendendo a reforma da sentença, sob a alegação de que comprovaram o alegado, não juntando todas as provas documentais determinadas por terem sido extraviadas, além de ter sido a posse confirmada pelo Apelado que vendeu o imóvel a eles.

Cinge-se à questão sobre a prova e o atendimento dos requisitos da usucapião especial urbana.

Preliminarmente, em que pese postulada pelos Autores a gratuidade da justiça na petição inicial, não foi a questão objeto de exame na origem e nem de manifestação das partes, de sorte que a sua apreciação não pode ser realizada em sede recursal, sob pena de supressão de instância.

No que tange ao mérito e à prova do alegado, sem razão os Apelantes.

Para a prova da usucapião e seus



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

requisitos, em especial a causa da posse dos Apelantes, como destacado pelo Magistrado, devem os Autores, por se tratar de fato constitutivo do direito (art. 373, I, do CPC) produzir todos os meios de prova em direito admitidos.

Outrossim, em que pese determinado pelo Magistrado que os Apelantes trouxessem declarações de vizinhos para sedimentar a pretensão, não se desincumbiram, desatendendo ao ônus de provar o período minimante exigido em lei.

Ao contrário disso, juntaram aos autos o instrumento particular de compra e venda, denotando que a posse não deve ser havida como *ad usucapionem*, que, para se caracterizar, exige que se exerça com o ânimo de ser proprietário.

É cediço que a condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse com *ad usucapionem* e o compromisso como justo título, o que é exigido pela legislação.

Em outras palavras, a posse exigida para declaração da usucapião é aquela com ânimo de dono, mas a exercida pelos recorrentes não é qualificada com *animus domini*, por decorrer de compromisso de compra e venda, não sendo a usucapião a forma correta de regularização de transmissão da propriedade.

Espelhando esse entendimento, assim se posiciona este E. TJSP, incluindo esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, sem o grifo no original:

“Cerceamento de defesa – Inocorrência – Matéria dos autos que permitiu ao juiz o julgamento antecipado da lide – Suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação – Devido processo legal observado na íntegra – Juiz

que, na qualidade de destinatário final da prova, está incumbindo do poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis (arts. 139, II e 370, pár. ún. do CPC) – Adoção, pelo direito processual, do sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional – Preliminar afastada. Apelação Cível – Usucapião – Apelante que alienou o imóvel e nele permaneceu, a despeito da venda, em razão de tolerância da adquirente – Constituto possessório que obsta o reconhecimento de posse "ad usucapionem" – Mera detenção que passou a ser exercida com a anuência do novo proprietário – "Animus domini" das apelantes que não restou demonstrado – Usucapião que não é meio substitutivo da formação de título translativo e de seu respectivo registro – Impossibilidade de ajuizamento de ação de usucapião como via oblíqua para dispensar o registro de ato translativo da propriedade do imóvel dos proprietários aos possuidores – Transmutação do caráter da posse – Descabimento – Ausência de demonstração dos pressupostos legais para o reconhecimento da usucapião – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC.” (TJSP; Apelação Cível 1072083-90.2020.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; em 20/09/2024).

“Apelação – Usucapião ordinário – Sentença de improcedência – Irresignação dos autores, que alegam os

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

requisitos para declaração da prescrição aquisitiva do imóvel – Descabimento – Autores que são compromissários compradores do imóvel, por negócio jurídico firmado com os titulares do domínio – Impossibilidade da soma do tempo de posse com os antecessores, titulares dominiais – Posses com naturezas diversas não podem ser somadas – Não preenchimento do requisito temporal mínimo - Recurso desprovido – Sentença mantida.” (TJSP; Apelação Cível 1000280-96.2020.8.26.0601; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; em 08/08/2024).

“USUCAPIÃO - Autores que adquiriram imóvel por meio de promessa de compra e venda, integralmente quitada - Pretensão de declaração de usucapião, com base na posse mansa, ininterrupta e sem oposição, por mais de 33 anos, mediante a soma da posse do antecessor - Sentença de improcedência - Recurso dos autores - Não acolhimento - Imóvel que tem como proprietário registrado na matrícula, o comprometente vendedor - Posse do titular de domínio que não ostenta a mesma natureza da posse dos autores, a impedir a accessio possessionis e a declaração de usucapião - Precedentes jurisprudenciais - Não bastasse, a usucapião é modo de aquisição originária e, na espécie, a posse dos autores é derivada de promessa de compra e venda - Ação de usucapião que não pode ser sucedânea de regular transferência da titularidade mediante outorga da escritura e posterior registro imobiliário - Pretensão inicial que revela a intenção de, por via oblíqua, regularizar a propriedade, sem a observância da cadeia registral, eximindo-se, ainda, do

correto recolhimento dos tributos inerentes à transmissão imobiliária - Precedentes - Sentença mantida na íntegra - RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1010212-28.2021.8.26.0099; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 14/05/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. Existência de contrato de compromisso de venda e compra sobre o imóvel objeto da ação de usucapião registrado na matrícula. Ausência de alegação de vício no referido contrato. Existência de direitos decorrentes do contrato que devem ser objeto de regular lavratura de escritura pública definitiva ou ação de adjudicação compulsória. Possibilidade, em tese, de buscar a transferência de propriedade diretamente contra o proprietário tabular, dada a alegação de que o contrato se encontra quitado. Hipótese que não versa sobre aquisição originária da propriedade, a autorizar o manejo de ação de usucapião. Impossibilidade de utilização da presente ação como sucedâneo de adjudicação compulsória. Precedente. Posse exclusiva, ademais, não comprovada pelo período alegado. Sentença que indeferiu a inicial por inadequação da via eleita mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000861-49.2020.8.26.0266; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; em 03/04/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Sentença de extinção da ação, sem julgamento do mérito – Inconformismo dos autores – Não acolhimento – Natureza

da posse dos antecessores diversa da dos autores da ação – Antecessores que são herdeiros dos falecidos proprietários, portanto, posse que não tem natureza 'ad usucapiones' e que decorre de domínio, apenas não registrado em cartório e que portanto, não pode ser somada à posse do autor – Contrato de compra e venda lavrado em 2021 – No caso, não preenchido o lapso temporal para a aquisição prescritiva – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1000106-20.2023.8.26.0266; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 20/02/2024).

Nos termos expostos, a r. sentença deve ser mantida na inteireza.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Diante do exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora