



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295385

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0059072-55.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONSTRUTORA MINERVA LTDA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 0059072-55.2013.8.26.0100

APELANTE: CONSTRUTORA MINERVA LTDA

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

INTERESSADOS: AIDA PIRES FAUSTINO E OUTROS

ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL – 2ª VARA DE
REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: FERNANDA PEREZ JACOMINI

VOTO Nº 12186

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA – EXTINÇÃO DA AÇÃO PORQUE CONSIDERADA VIA INADEQUADA À REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL QUANDO POSSÍVEL A OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA – EXTINÇÃO SEM MÉRITO AFASTADA – INTERESSE DE AGIR PRESENTE – CAUSA MADURA – IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA – AÇÃO INSTRUÍDA – REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA COMPROVADOS – RECURSO PROVIDO PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 452 extinguiu ação de usucapião ordinária nos seguintes termos:

“Vistos.

A parte autora não justificou a razão pela qual deixou de fazer a escritura pública com os titulares de domínio com quem firmou o "Instrumento Particular de Compra e Venda" (fls. 17/20).

A ação de usucapião é via inadequada à regularização de propriedade imóvel quando possível a outorga de escritura pública, ação de adjudicação compulsória ou mesmo ajuizamento de inventário.

Assim, diante da ausência de justificativa pela parte autora, está configurada a ausência de interesse de agir.

Diante do exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução de mérito, com base no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Custas ex lege.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.”

Inconformada, recorre a requerente afirmando ser possível a ação de usucapião. Aduz existente o interesse de agir, afirmando que a ação de usucapião se mostra como meio eficaz e legal de regularizar a situação do imóvel sob discussão, pois revelada a dificuldade encontrada até mesmo para citar as pessoas que figuram como detentoras do domínio por sobre o imóvel usucapiendo, quais sejam, Manuel dos Santos Machado, Maria Natália Pires Machado e Vera Lúcia Cardoso Figueiredo, conforme matrícula imobiliária de fls. 20/21. Assevera que se infere dos autos que vem exercendo a posse mansa e pacífica, sem nenhuma oposição ou contestação de quem quer que seja, há mais de 30 anos (fls. 455/469).

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso merece provimento.

A extinção por ausência de interesse de agir deve ser afastada e, estando madura a causa, será a ação julgada.

Nessa direção:

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – Existência de justo título – Aquisição por instrumento particular de compromisso de compra e venda, com o preço quitado – Impedimento ao registro, pela regra de continuidade registraria - Extinção

decretada por inadequação da via eleita – Indicada ausência de interesse de agir – Não prevalência – Regular indicação dos fatos a sustentar a busca do atendimento judicial – Modalidade que dispensa o justo título - Possibilidade jurídica efetiva e interesse processual demonstrado – Extinção afastada - Sentença anulada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001975-02.2016.8.26.0286; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018)

Disciplina o artigo 1.242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

A autora comprovou que possui título de aquisição do bem imóvel descrito na inicial, no caso, compromisso de compra e venda firmado em 09/09/1994 (fls. 17/20). O pagamento foi realizado, como se depreende da cláusula “1a)” do contrato (fls. 18).

A consignar, neste ponto, a alteração da razão social da requerente (fls. 09).

A ausência de registro na matrícula do bem, quer seja por pendências ou eventuais irregularidades decorrentes de fatos alheios à autora, não impede o ajuizamento de ação de usucapião. Ao inverso: a impossibilidade de registro reforça a importância da ação como medida jurídica reguladora das questões de domínio imobiliário e registral.

Houve determinação de produção de prova técnica (fls. 135/137) e, a respeito do exercício da posse, foi determinado que fossem colhidas informações nas proximidades do imóvel usucapiendo a respeito. O laudo pericial foi ofertado fls. 155/180, e o *expert*, às fls. 164, esclareceu que *“a posse do imóvel usucapiendo é exercida pelo Requerente de forma indireta, mansa e sem interrupções, segundo informações do vizinho citado no quesito 07.08.”*

Determinou-se a citação e cientificação dos confrontantes e demais interessados. Ato contínuo, Eduardo Faustino e sua mulher Ainda Pires Faustino, Manuel dos Santos Machado e sua mulher Maria Natália Pires Machado e Vera Lúcia Cardoso Figueiredo foram devidamente citados dos termos da presente ação e não apresentaram qualquer oposição ao pedido.

A requerente não obteve êxito na localização de Manuel dos Santos Machado, Maria Natália Pires Machado e Vera Lúcia Cardoso Figueiredo, titulares do domínio do imóvel usucapiendo, citados por edital. Nomeado curador especial, foi apresentada contestação por negativa geral.

A r. decisão de fls. 304 determinou que o Cartório de Registro de Imóveis competente informasse quanto à possibilidade de abertura de matrícula com base nos elementos já constantes dos autos, em consonância com os princípios da especialidade objetiva, disponibilidade e segurança jurídica (artigo 176 da Lei de Registros Públicos), na hipótese de procedência do pedido, com resposta afirmativa e posteriormente ratificada às fls. 450.

Comprovou-se a inexistência de ações possessórias.

Os requisitos da usucapião ordinária restaram comprovados: a posse mansa e pacífica da área usucapienda, o decurso do prazo legal e o *animus domini*.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO** para julgar PROCEDENTE a ação, nos termos da fundamentação, para declarar em favor da autora o domínio sobre o imóvel usucapiendo, providenciando-se, na origem, a expedição do mandado de registro ao competente Cartório de Registro de Imóveis.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem condenação ao ônus sucumbencial.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR