



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298622

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1077555-77.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E EVENTUAIS INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL (POR CURADOR), são apelados SELMA TEIXEIRA DA CUNHA, JOSÉ FERNANDO DE ARAÚJO e OZÉLIA LINO DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1077555-77.2017.8.26.0100

APELANTE: MARIA SYLVIA DE SIQUEIRA FERREIRA

APELADA: OZELIA LINO DE ARAUJO E OUTRO

INTERESSADOS: SELMA TEIXEIRA DA CUNHA E OUTRA

COMARCA: FORO CENTRAL – 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: PATRÍCIA MARTINS
CONCEIÇÃO

Voto nº 12132

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA - POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA LASTREADA EM POSSE COM JUSTO TÍTULO E, PORTANTO, DE BOA-FÉ - PROVA SUFICIENTE DA POSSE E DOS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – MANUTENÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 612/616, de relatório adotado, julgou procedente a ação de usucapião extraordinária ajuizada por OZELIA LINO DE ARAUJO E JOSE FERNANDO DE ARAUJO em face de SELMA TEIXEIRA DA CUNHA E OUTROS, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para declarar o domínio de Ozelia Lino de Araujo e Jose Fernando de Araujo sobre o imóvel usucapiendo, melhor descrito na perícia judicial de fls. 333/368, servindo esta sentença como mandado*”. Em virtude da sucumbência, as custas e despesas processuais ficaram com Selma, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 8º, do C.P.C.

Apela Maria Sylvia de Siqueira Ferreira, fls. 642/646, por curador especial. Alega nulidade da sentença porquanto não apreciou as questões deduzidas na contestação, nos termos do art. 489, III do C.P.C.

(fls. 2093/2104).

Contrarrazões de Selma Teixeira da Cunha concordando em concordância com o teor e fundamentos apresentados pela apelante Maria Sylvia de Siqueira Ferreira (fls. 650/659).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Rejeita-se a preliminar de nulidade deduzida na apelação.

Em exame das razões do apelo a recorrente requer a nulidade da r. sentença, porque não apreciou as questões deduzidas na contestação, nos termos do art. 489, III do C.P.C.

Não há que se falar em nulidade da sentença por falta de fundamentação específica quando se verifica que órgão julgador apresentou claramente as razões formadoras do seu convencimento.

Também não se evidencia vício configurador de invalidade da sentença, quando as razões nela consignadas aludem expressamente a fatos e documentos próprios do processo, demonstrando que o magistrado examinou as especificidades do caso concreto.

Aliás de considerar que a possibilidade de manejo de adjudicação compulsória não impede reconhecimento de usucapião, quando for o caso. Os compromissários compradores podem ajuizar a adjudicação

compulsória, porém não há impedimento legal que optem pela via ora interposta, porquanto o pedido de usucapião extraordinária *também pode ser lastreado em posse a justo título e, portanto, de boa-fé*.¹

Nesse sentido, julgado deste E. TJSP:

Apelação cível. Usucapião extraordinário. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, reconhecendo a falta de interesse processual dos autores. Decisão fundamentada na possibilidade dos autores obterem adjudicação compulsória, por serem compromissários compradores do imóvel. Prematuro o decreto de extinção. Modalidade de usucapião eleita somente exige a implementação do tempo indispensável de quinze anos de exercício da posse com verdadeiro ânimo de dono. Interpretação do artigo 1.238 do Código Civil. Decreto de extinção afastado. Aplicação do artigo 1013, § 3º, do Código de Processo Civil. Posse dos autores sobre o terreno advém do ano de 1993, sem oposição. Tempo de posse dos autores é mais que suficiente para embasar o pedido de usucapião. Ação julgada procedente para reconhecer a propriedade do imóvel objeto da lide em favor dos autores. Ônus da sucumbência invertido. Resultado. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível nº 1001525-94.2021.8.26.0444; Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Pilar do Sul; Data de julgamento: 01/02/2024; Data de registro: 01/02/2024).

No que toca ao mérito, sabe-se que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual o legislador atribui juridicidade à situação fática que se prolonga no tempo, transformando-a em situação jurídica.

A ação foi ajuizada em 07/08/2017.

Alega a parte autora, em sua exordial, serem possuidores do imóvel há 32 anos, em virtude de compromisso promessa de compra e venda firmado entre eles e o Jonas Teixeira da Cunha, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, onde

¹ (TJSP; Apelação cível 0003459-78.2014.8.26.0338; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9a Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 2ª Vara; Data do Julgamento: 23/09/2022; Data de Registro: 23/09/2022).

Jonas comprometeu-se a vender o imóvel ao autor Jose Fernando de Araújo, com recibo de sinal datado de 25/10/1985, e que se encontram na posse do imóvel desde a referida data.

E, em se tratando de prescrição aquisitiva e considerando que os autores, quando da propositura da ação, alegaram que a sua posse teve início desde 1985, devem ser observadas as disposições finais e transitórias, para a aplicação do Código Civil, nos termos do art. 2.028².

Assim, uma vez que, na hipótese os prazos prescricionais foram reduzidos pelo novo diploma legal e na data da sua entrada em vigor já havia decorrido mais da metade do tempo estabelecido pela lei anterior, aplica-se o art. 550 do anterior Código Civil, a saber:

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

Na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery³:

Modo originário de aquisição da propriedade imóvel, a usucapião extraordinária ocorre pelo só fato da posse, preenchidos os demais requisitos da norma sob comentário (posse ad usucapionem). Decorrido o prazo o possuidor adquire a propriedade, extinguindo-se o domínio do anterior proprietário, bem como todos os direitos reais que eventualmente haja constituído sob o imóvel.

A prova documental carreada aos autos se mostrou suficiente para a comprovação do exercício de posse pela parte autora por

² Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

³ . In Código Civil Comentado. 7 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 953.

mais de 20 anos.

O contrato particular de compra e venda de fls. 26/28, dá conta que Jonas Teixeira vendeu o imóvel da Rua Oswaldo Ribeiro Junqueira, n. 245, para o autor, José Fernando de Araújo, ocasionando, portanto, a data do início da posse. O recibo do sinal da compra, de fls. 29, é datado de 25/10/1985.

A taxa de licença para construção do ano de 1986 (fls. 51); o comprovante de recebimento de aluguel de 17/07/2012; as contas de luz com a primeira datada de dezembro de 2012 (fls.82/87); e o contrato de aluguel, às fls. 29/31 estão todos em nome do autor. A parte autora trouxe também carnês de IPTU do ano 2003 (fls. 88/92).

Também não há nenhum elemento que demonstre oposição à posse, consistente na propositura de qualquer medida judicial apta à interrupção da contagem do prazo prescricional ou à retomada da coisa.

Os elementos de prova trazidos aos autos se mostraram suficientes à demonstração do preenchimento dos requisitos da usucapião, razão pela qual a r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Não há majoração da verba honorária, porquanto a recorrente não foi Selma Teixeira da Cunha.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR