



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301175

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001051-69.2023.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes ADELAIDE FERREIRA DE ANDRADE GASPERE, ANTONIO DONIVALDO GASPERE, EUDO ANTONIO FERREIRA DE ANDRADE, MARIA HELENA DE OLIVEIRA ANDRADE e JOSÉ BENEDITO FERREIRA DE ANDRADE, são apelados JOSÉ FERREIRA DE ANDRADE (ESPÓLIO) e ANA LUCIA DE LIMA ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001051-69.2023.8.26.0601

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Socorro / 2ª Vara**

Magistrada: **Erika Silveira de Moraes Brandao**

Apelante(s): **Adelaide Ferreira de Andrad Gaspere e outros**

Apelado(s): **Espólio de José Ferreira De Andrade e outro**

-

Voto nº 9323

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião extraordinária – Sentença de improcedência – Irresignação dos autores – Alegação de que se trata de usucapião destinada a regularização imobiliária – Descabimento – Ação de usucapião que não pode ser utilizada como via para regularização de situações que demandam outras providências judiciais ou administrativas – Posse anterior exercida pelos genitores que eram proprietários tabulares do bem – Posses de natureza e origem distintas e não se somam para fins de usucapião. – Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, a Dra. Erika Silveira de Moraes Brandao, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Socorro que, às p. 273/276 destes autos, ação de usucapião extraordinária proposta por **ADELAIDE FERREIRA DE ANDRAD GASPERE E OUTROS**, julgou a demanda improcedente.

Recorrem os autores, arguindo, em apertada síntese, que não resta aos apelantes outra solução para regularizar a documentação do imóvel que não seja a ação de usucapião. Narram que “adquiriram 50% da POSSE do imóvel usucapiendo com o falecimento do pai José Ferreira de Andrade, aos 19/10/2021, e os outros 50% da POSSE foi transmitida pela mãe Ana Lúcia de Lima Andrade,

através de instrumento particular de doação”. Afirmam que “o antecessor não era proprietário registral da área usucapienda, sendo essa uma deficiência do título, e a usucapião é instrumento válido para sanar essa irregularidade”. Sustentam que a documentação do imóvel objeto da demanda possui várias irregularidades que não permitiram a transmissão da propriedade aos herdeiros.

Alegam que a “situação registral não coincide com a situação da posse exercida há mais de 55 anos” e que os antecessores “não são proprietários registraes da área usucapienda”. Aduzem que “os genitores transmitiram aos herdeiros, ora apelantes, somente a posse do imóvel usucapiendo, e as deficiências da transcrição de origem não permitiram nem mesmo que os genitores fossem titulares de domínio do imóvel que se visa usucapir”. Asseveram que os requisitos exigidos pela legislação para soma da posse foram devidamente preenchidos.

Requerem, portando, a reforma da respeitável sentença a fim de que seja a demanda julgada procedente. Subsidiariamente, pleiteia sua anulação a fim de que retornem os autos ao juízo de origem (p. 292/309).

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 344/345).

Parecer da douda Procuradoria Geral de Justiça pelo desprovimento do recurso (p. 363/365).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso **não comporta provimento.**

A r. sentença, ao julgar improcedente a demanda, assim fundamentou:

“Consta dos autos que o imóvel objeto desta ação refere-se a partes ideais da área transcrita sob n.º 21.289 (Livro 3AG, fls.83 verso e 84) junto ao CRI local, em nome do genitor dos demandantes: José Ferreira de Andrade (fl.47).

Assim, os direitos de posse sobre o imóvel foi adquirido pelos requerentes aos 19/10/2021, quando do óbito do genitor José Ferreira de Andrade (fl.27).

Anote-se, ainda, que a viúva (mãe dos autores) cedeu aos filhos o seu direito à meação, em 09/11/2021, quando assinou o "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios" de fls.51/55.

Nesta senda, a posse dos requerentes sobre o imóvel usucapiendo teve início há apenas 3 anos.

Os requisitos processuais para a aquisição de propriedade na modalidade usucapião ordinária estão elencados no artigo 1.242 do Código Civil, que assim dispõe: 'Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos'.

Ocorre, porém, que a posse dos demandantes teve início apenas em 19/10/2021, não atingindo, portanto, o lapso temporal necessário ao acolhimento do pedido.

Ressalto ser inaplicável, ao caso dos autos, o artigo 1.243, do Código Civil, tendo quem vista que a soma dos períodos de posse somente é permitida se possuírem a mesma natureza e as mesmas características, o que não se verifica na espécie.

Isto porque, o antecessor José Ferreira de Andrade exerceu a posse sobre a área como titular de domínio que era (de 07/10/1969 até 19/10/2021), enquanto que

os requerentes exerceram a posse "ad usucapionem" (de 20/10/2021 até a presente data). Logo, não existe homogeneidade entre a posse dos demandantes e a de seus antecessores".

Em que pese o esforço argumentativo dos apelantes, não merece qualquer reparo o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo*. É inconteste que José Ferreira de Andrade (falecido) e sua esposa Ana Lucia de Lima Andrade, genitores dos requerentes, adquiriram, aos 13 de novembro de 1969, uma área equivalente a 12,1000 ha, desmembrada de um terreno maior de 43,5600 ha, havido pela transcrição nº 11.802 do C.R.I. local. A situação é documentada na Transcrição nº 21.289 do C.R.I. local (p. 158/159).

É inconteste, também, que Ana Lúcia de Lima Andrade transmitiu a posse dos bens objetos dos autos em questão aos autores da presente ação, por meio de Instrumento Particular de Cessão de Direito Possessórios, datado de 09/11/2021 (p. 51/54).

O laudo pericial apontou que "conforme especificado na escritura pública mencionada, a área adquirida por José e Ana totaliza 12,1000 ha. No entanto, a área total dos imóveis em questão é de 9,7541 ha, o que representa uma diferença a menor de cerca de 19,38% em relação à área inicialmente referida" (p. 184).

Conforme afirmam os próprios autores em diversas oportunidades, a presente ação tem como finalidade a retificação dos registros imobiliários sobre a área que se pretende usucapir ("A presente ação tem por objeto a regularização de partes ideais objeto desta ação e se encontra separado do todo, delimitado por cercas e estrada desde 1969" (p. 6) e "Não resta aos apelantes outra solução para regularizar a documentação do imóvel que não seja a ação de usucapião" (p. 300).

A narrativa dos recorrentes é, no entanto, no mínimo confusa. Afirmam: “Embora o antecessor conste como proprietário registral, não se pode dizer que possuía o domínio exatamente daquela área certa, delimitada e localizada objeto da usucapião, pois dessa área exerceu somente a posse com *ánimus domini*”.

Ao que se consegue compreender da complicada exposição dos fatos, os apelantes pretendem a usucapião de área que não corresponde exatamente àquela da qual seus genitores possuíam, de fato, o domínio tabular, muito embora a área pela qual pleiteiam o domínio seja inferior àquela que consta no registro imobiliário de p. 158/159.

No entanto, de qualquer ângulo que se examine a questão, realmente, não há como se falar na possibilidade da usucapião no caso em apreço. Seja porque a área que pretendem usucapir, conforme admitem os próprios autores, não corresponde integralmente com aquela da qual exerciam a posse e a propriedade seus genitores, seja porque não existe homogeneidade entre a posse dos demandantes e a de seus antecessores, conforme bem apontado pelo ilustre magistrado de origem.

Há de se considerar, ainda, a pretensão dos autores que é a de “a regularização de partes ideais” dos bens objeto da ação. Ademais, a questão envolve direito hereditário, sendo certo que as partes sequer mencionam a existência ou não de inventário acerca dos bens deixados pelo seu falecido genitor, questão que tem relação e influência direta na análise dos autos.

Embora se admita o ajuizamento da ação de usucapião com o fim de sanear a cadeia de aquisição dominial, não é possível que se adote tal solução ao caso em apreço. Pertencendo o bem previamente aos genitores dos autores, deveriam, primeiramente, proceder com o respectivo inventário. Não satisfeitos com a área que poderia ser eventualmente transferida por sucessão, ajuízam os autores ação de usucapião pleiteando declaração de domínio sobre área que, conforme afirmam os próprios, não corresponde integralmente àquela da qual os

genitores eram proprietários.

Não obstante, a cessão dos direitos possessórios pela genitora dos autores foi realizada em 2021, não atingindo, portanto, o lapso temporal necessário ao acolhimento do pedido.

Carecendo de medidas administrativas a serem tomadas, previamente, perante o Registro de Imóveis, de fato, deve a parte autora mobilizar o meio processual adequado, seja pela ação de demarcação e divisão, arrolamento/inventário ou qualquer outra via que entender cabível, para veicular seu pleito. Ressalta-se que a regularização administrativa não se confunde com a transmissão do domínio e deve ser realizada pela via apropriada.

Os apelantes, ademais, não lograram êxito em demonstrar, inequivocamente, que “há impossibilidade de localizar a gleba descrita na transcrição, além de não haver consenso dos condôminos para promoverem retificação de área e/ou divisão”, não existindo prova segura de que a retificação das matrículas originárias não é juridicamente admissível.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

PROPRIEDADE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. 1.- Cerceamento de defesa. Não acolhimento. Litígio que repousa sobre conteúdo exclusivamente jurídico. Incidência do art. 355, I, do Código de Processo Civil. 2.- Indicada posse de bem já pertencente ao autor. Pretensão que recai sobre imóvel registrado em nome do demandante. Pleito, no fundo, de regularização imobiliária, com a abertura de matrícula autônoma do imóvel. Impossibilidade de emprego da usucapião, considerando que o demandante já é o proprietário do bem objeto da ação. Eventual impossibilidade jurídica

de individualização das matrículas, por contrariar a observância do módulo mínimo. Questão, além de não comprovada, que ainda assim inadmite o emprego da prescrição aquisitiva para a obtenção do registro da fração do imóvel objeto de condomínio. Precedentes. APELO DESPROVIDO (Apelação Cível nº 1001601-57.2019.8.26.0099; 3ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. DONEGÁ MORANDINI; j. 11/02/2024; g.n.).

Usucapião extraordinária. Imóvel. Sentença que julgou improcedente o pedido. Irresignação do autor. Preliminar. Nulidade afastada. Sentença adequadamente fundamentada. Mérito. Posse do imóvel que teria sido transmitida ao autor pelos ascendentes, titulares do domínio, falecidos. Inventário para transmissão da titularidade dominial que não teve regular seguimento em razão de expressiva dívida deixada pelos autores da herança. Cenário que permite inferir insolvência civil dos titulares do domínio. Imóvel usucapiendo que representa único bem deixado pelos ascendentes do autor. Posse com animus domini descaracterizada. Interrupção da prescrição aquisitiva. Elementos que afastam a pretendida declaração de usucapião do bem, que representaria afronta aos interesses dos credores. Sentença de improcedência do pedido mantida. Recurso desprovido (Apelação Cível nº 1005969-44.2021.8.26.0001; 1ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ALEXANDRE MARCONDES; j. 13/03/2024).

APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária.

Sentença de extinção. Inconformismo do autor. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Pretensão dos autores que é regularização, pela via da usucapião, o desdobro do imóvel, o que não é possível por essa via processual. Devem promover as devidas retificações para regularização do bem, que carece de medidas administrativas a serem tomadas previamente perante o Registro de Imóveis, notadamente o desdobro do imóvel, valendo-se, se do interesse, compeliem os réus para outorga da escritura de venda e compra correspondente, da área objeto da presente ação, observando a legislação vigente. A existência de várias averbações de indisponibilidades e penhoras que recaem sobre o imóvel, também afastam a possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva no caso em tela. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento (Apelação Cível nº 1000905-72.2021.8.26.0415; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES; j. 25/06/2024; g.n.).

Portanto, não há, em absoluto, espaço para debater a ocorrência da usucapião, razão pela qual acertada a conclusão de origem.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do Colendo Superior Tribunal de Justiça².

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e

infraconstitucional suscitada com a finalidade de acesso à Superior Instância, pelas vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, é desnecessária a indicação exaustiva dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida, como o foi no teor deste acórdão.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR