



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303699

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010787-71.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ROSELI APARECIDA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1010787-71.2024.8.26.0506

APELANTE: ROSELI APARECIDA DE LIMA

APELADO: COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO -
COHAB/RP

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

JUIZ: ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES

AÇÃO: USUCAPIÃO ORDINÁRIA

VOTO Nº 50808

USUCAPIÃO – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO –
INVIABILIDADE – FIGURA QUE SE PRESTA À
REGULARIZAÇÃO DOMINIAL - INTERESSE DE AGIR
CONFIGURADO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO
PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 58/60, que julgou extinto, sem resolução do mérito, feito de Usucapião, nos termos do Art. 485, VI, do Código de Processo Civil, rija no argumento de que não se revela admissível tal figura, quanto a bem próprio.

Apela a Autora, sustentando que o Instrumento Particular de doação não é apto a Registro, sendo a medida intentada a única forma de assegurar a regularização do domínio, tendo em vista que o imóvel está aquém dos limites definidos pela Lei Orgânica Municipal, com regularização por outra via.

Recurso com processamento bastante.

Esse o breve relato.

Com efeito, a insurgência está por merecer acatamento.

Deveras, o Usucapião não é um instituto restrito àqueles que nunca detiveram

vínculo formal com o bem; tem-se-no por cabível para regularização dominial, até quando a aquisição foi realizada por meio de instrumento de transferência imperfeito, como ocorre no caso dos autos.

Nesse sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça aponta entendimentos reiterados, de que a figura pode ser utilizada como meio de regularização fundiária, aquando a cadeia dominial do imóvel está incompleta ou irregular, desde que preenchidos os requisitos legais da posse mansa, pacífica e ininterrupta com “*animus domini*”; a posse decorreu de doação informal, e o MM. Juiz entendera que a Autora já detém domínio sobre o imóvel, afastando o cabimento do instituto – exegese essa que, no entretanto, não encontra amparo legal.

O imóvel em questão foi cedido à Autora por meio de Instrumento Particular de Doação, celebrado em 16 de agosto de 2016, mas tal peça não foi registrada no Cartório competente, a modo que a transferência da propriedade não se consolidou sob o aspecto registral; assim, o bem permanece formalmente vinculado ao nome do doador ou do antecessor registral, sem que a parte Autora possa exercer plenamente seu direito como proprietária.

Neste contexto, a Autora está impedida de regularizar o bem por meio de procedimento de retificação ou transferência voluntária, e o Usucapião é via adequada para obter o reconhecimento desse direito de propriedade.

Ademais, não há nos autos elementos que demonstrem existência de oposição ao exercício da posse da Autora, tampouco indícios de litígio em relação à destinação do bem.

A r. Sentença aponta da impossibilidade de desmembramento do imóvel, ante restrições impostas pela Lei Orgânica Municipal de Ribeirão Preto, que fixa dimensões mínimas para lotes urbanos; contudo, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e desta Relação de São Paulo é firme no sentido de que a impossibilidade de desmembramento do solo urbano, por si só, não inviabiliza o reconhecimento do Usucapião.

Tal limitação administrativa não pode prevalecer sobre o direito constitucional à moradia, e à regularização fundiária, cuidando-se o reconhecimento da medida buscada meio viável para garantir a segurança jurídica dos possuidores.

DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso, reformando-se a r. Sentença, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinar o prosseguimento da Ação, com regular instrução probatória.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica