



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326940

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0229987-50.2007.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante NELZA APARECIDA MARCHINI (INVENTARIANTE), são apelados NELSON MARCHINI (ESPÓLIO), MARIA AMADA KEIKO MATSUDA, JOSÉ ANTONIO KOITHI MATSUDA, VICENTE DOMINGOS TOMAZ DEMASI, VALMIR FREITAS PEREIRA, CLAUDELICE DE SOUZA PEREIRA, MARIA JOSÉ VIEIRA e YUKIE MATSUDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro Central Cível/1ª Vara de Registros Públicos**
Processo nº: **0229987-50.2007.8.26.0100**
Apelante (s): **NELZA APARECIDA MARCHINI**
Apelado (s): **CLAUDELICE DE SOUZA PEREIRA, JOSÉ
ANTONIO KOITHI MATSUDA, MARIA AMADA
KEIKO MATSUDA, MARIA JOSÉ VIEIRA,
NELSON MARCHINI, VALMIR FREITAS
PEREIRA, VICENTE DOMINGOS TOMAZ
DEMASI E YUKIE MATSUDA**

Juiz Prolator: Rodrigo Jae Hwa An

VOTO N.º 33.644

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PROVIDO.**

Ação de usucapião extraordinária proposta por Nelza Aparecida Marchini, na condição de inventariante do espólio de Nelson Marchini, visando o reconhecimento da propriedade de imóvel situado à Rua Municipal, nº 791, Vila Ré, Penha de França, com área de 195 m². Alega posse com ânimo de dono por mais de 20 anos, sem oposição, e quitação de impostos. A questão em discussão consiste em verificar se a posse exercida pela autora e seus antecessores, desde 27 de novembro de 1946, preenche os requisitos para a usucapião extraordinária, conforme o artigo 1238 do Código Civil. A ausência de contestação por parte da cadeia de cessionários e da família Demasi, titular original da área, corrobora a posse mansa e pacífica exercida pela autora e pelo Espólio. A longa tramitação da ação e a inexistência de impedimentos reforçam o exercício da posse com ânimo de dono, legitimando a outorga do domínio. Recurso provido. Declaração da propriedade em nome da autora e dos sucessores do autor, com abertura de matrícula para registro.

Legislação Citada: Código Civil, art. 1238.

NELZA APARECIDA MARCHINI apela (fls. 612/618) da respeitável sentença de fls. 607/609, que nos autos da ação de usucapião extraordinária movida por ela e na condição de

inventariante do **ESPÓLIO DE NELSON MARCHINI**, julgou a demanda improcedente e os condenou ao pagamento das custas e despesas processuais, “observada eventual gratuidade concedida”.

Inconformada, sustenta a parte requerente que exerce a posse com ânimo de dono por mais de 20 (vinte) anos sem qualquer impedimento. Invoca o disposto no artigo 1238 do Código Civil, diz que vem honrando com os impostos que recaem sobre o imóvel, conforme fls. 550/557. Pede a reforma da sentença para que lhe seja reconhecida a propriedade do imóvel com a expedição do correspondente mandado de registro da sentença para a abertura de matrícula, bem como anotação para a Prefeitura Municipal.

Recurso tempestivo.

Questionada sobre a gratuidade alegada, a autora realizou o recolhimento do preparo, conforme o determinado às fls. 627/628, fls. 632/633.

É o relatório do essencial.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária originalmente proposta por NELSON MARCHINI e NELZA APARECIDA MARCHINI sob a alegação que desde 26 de abril de 2007 adquiriram com fundamento em Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos e Obrigações, Sub-rogação de Dívidas e outras avenças os direitos de posse sobre o terreno situado à

Rua Municipal, nº 791, bairro Vila Ré, subdistrito de Penha de França com área total de 195 m², cadastrado na PMSP sob nº 059.125.0039-1. Disseram que somada a de seus antecessores, remontaria a 14 de novembro de 1946.

Teriam realizado benfeitorias no imóvel e zelado por sua conservação. Juntaram instrumento particular de cessão de direitos em que figuram como cedentes Denis Roberto Puzzi Marchini, Elaine Batista Braz Marchini, Antenor O. Franco dos Santos e os autores, datado de 26/4/2007, sem firmas reconhecidas (fls.16/19). Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos e Obrigações sobre Bem Imóvel figurando na qualidade de cedente Antenor Olavo Franco dos Santos e como cessionários Denis Roberto Puzzi Marchini casado com Elaine Batista Braz Marchini, datado de 30/12/2005 (fls. 20/22). Instrumento particular de compromisso de cessão de direitos sobre imóvel figurando como cedente Adebald Gonçalves Cardos e como cessionário Antenor Olavo Franco dos Santos, sobre 50% do imóvel, datado de 21.12.2005 (fls. 23/24). Instrumento particular de cessão de direitos figurando como cedente Maria do Socorro Gomes dos Santos e como cessionário Antenor Olavo Franco dos Santos, incidindo sobre 50% do imóvel, datado de 10/7/2002 (fls. 25/29). Contrato de Compra e Venda figurando como vendedor Mario Monteiro e Alice Cabral Monteiro e como comprador Adebald Gonçalves Cardoso, fls. 30/31, sem complemento do documento. Certidão de transcrição do 12º Registro de Imóveis de nº 16.912, data de 27/11/1946 constando que Vicente Domingos Tomaz Demasi adquiriu de Oswaldo Moraes e Silva imóvel situado na Avenida Municipal

esquina com a Rua Wenceslau Braz consistente nos lotes 6, 7, 8, 9, 10 da quadra 80 nas proximidades da Estação de Artur Alvim, E.F.C.B., na Vila Ré, consistente em UM TERRENO com a área de 2.500,00m²., medindo 50,00m. de frente, para a Avenida Municipal, por 50,00m. da frente aos fundos, confrontando - do lado esquerdo com o lote 05, do lado direito onde forma esquina com a Rua Wenceslau Braz, com esta mesma rua, nos fundos com o lote 11, e pela frente com a citada Avenida Municipal.- Título Aquisitivo Transcrição n°. 10.5 .75 deste Registro.- Constando à margem - da Transcrição no. 16.912, a seguinte averbação:- Número 02, feita em data de 09 de Agosto de 1.971.- Por: Escritura de 19 de Julho de 1.971, das notas do 22°. Tabelionato desta Capital, é feita esta averbação, para ficar constando que a Rua Wenceslau Braz, objeto da mesma, tem hoje a denominação de RUA IMPATÁ; como prova certidão expedida pela Prefeitura de São Paulo, em 23 de Julho de 1.971, -sob n°. 45.637/71.- CERTIFICA MAIS, que dos mesmos livros consta que:- 1º.) - CONFORME a Transcrição no.- 89.387, feita em data de 19 de Outubro de 1967, que, ESPÓLIO de VICENTE DOMINGOS THOMAZ DEMASI ou VICENTE DEMASI, representado nos termos do alvará transcrito no título pela inventariante MARIA LAETITIA ANTONACCI DEMASI, brasileira, viúva, proprietária, residente e domiciliada nesta Capital, TRANSMITIU por venda feita à ANALDINA SILVA, brasileira, solteira, maior, industriaria, residente e domiciliada nesta Capital, nos termos da Escritura de 30 de Agosto de 1.967, do 1°. Tabelionato desta Capital, livro 987, fls. 43v., pelo valor de NCr\$.140,00., o imóvel situado no 3°. Subdistrito Penha de França, à Avenida ou Rua Municipal, lote 09 da Subdivisão dos lotes 061108, 09 e 10 da quadra 80, da Vila Ré, na

Estação de Arthur Alvim, E.F.C.B., consistente em UM TERRENO medindo 7,50m. de frente, distante 30,50m. da esquina da Rua Wenceslau Braz, por 26,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 7,50m., confinando de ambos os lados e fundos com terrenos do Espólio, com a área de 195,00m².- Título Aquisitivo Transcrição n°. 16.912 deste Registro. - 2 0.) — CONFORME a Transcrição n°. 114.326, feita em data de 09 de Agosto de 1.971, que, ESPÓLIO de VICENTE DOMINGOS THOMAS DEMASI ou VICENTE DEMASI, representado pela inventariante MARIA LAETITIA ANTONACCI DEMASI, brasileira, viúva, domiciliada e residente nesta Capital, e como anuentes:- Silvio de Oliveira e s/m. Laura Rodrigues de Oliveira, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, TRANSMITIU por venda feita à ANTONIO MARIA REIS, português, aposentado, casado no regime da comunhão de bens com AURISIA DA ASSUNÇÃO, domiciliados e residentes nesta Capital, nos termos da Escritura de 19 de Julho de 1.971, do 22°. Tabelionato desta Capital, livro 985, fls. 67, pelo valor de Cr\$.145,00., o imóvel situado no 3°. Subdistrito Penha de França, à Rua Impatá, antiga Rua-Wenceslau –Braz, lotes 06, 07, 08,09 e 10, da quadra80, da-Vila-Ré designado por lote 03 a da planta da subdivisão dos vendedores, consistente em UM TERRENO medindo 6,00m. de frente, por 38,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, com 228,00m²., confrontando de um lado com Sebastião Pereira, de outro com Schoichi Matsuda e nos fundos com quem de direito. Título Aquisitivo Transcrição no. 16.912 deste Registro. - CERTIFICA MAIS, que dos mesmos livros constam as matriculas xerocopiadas nos termos do §1°. do artigo 19 da Lei n°. 6.015/73, matriculas essas de nºs 33.955, 46.290, 46.291, 46.358,

52.750, 59.931, 71.686, 84.720 e 112.251, que fazem parte integrante desta certidão.- (seguem no verso) xxxx (fls. 33/34).

Consta memorial descritivo à fls. 67.

Foi designada a realização de perícia à fls. 168/169.

Destaco do laudo pericial que o imóvel se encontra ocupado pelos autores sem oposição aparente; existe no terreno uma construção residencial com 189,41 m2 aparentando 5 anos; as divisas estão definidas por muros ou paredes de construções (fls. 211/215); os autores são conhecidos pela vizinhança desde o ano de 2007.

Foram anexados aos autos as primeiras declarações do inventário de Nelson Marchini (fls. 293 e ss).

Certidão do Oficial de Justiça da citação do Espólio de Vicente Domingos Tomaz Demasi ou Vicente Domingos Thomaz Demasi ou Vicente Demais na pessoa de sua inventariante Maria Laetitia Antonacci Demasi à fls. 371.

Consta manifestação do Registro de Imóveis no sentido de que há documentação necessária para abertura de matrícula do imóvel usucapiendo, caso deferido o pedido pelo Juízo (fls. 525).

Notas fiscais de materiais de construção à fls. 573/579.

Muito embora a respeitável sentença tenha entendido que não houve comprovação da posse com ânimo de dono anteriormente à propositura da ação, observo que não há contestação por parte da cadeia de cessionários, inclusive da parte da família Demasi, titular original da área.

Em assim sendo, diante da longa tramitação da ação, a ausência de oposição ou de impedimentos de qualquer natureza corroboram em favor dos autores no sentido de que exercem, em nome próprio em sucessão com os possuidores antecedentes posse *animus domini* a lhe legitimar a outorga do domínio.

Ante o exposto, **meu voto dá provimento ao recurso** para reformar a respeitável sentença e **declarar a propriedade em nome da autora e dos sucessores do autor, do imóvel Rua Municipal, nº 791, bairro Vila Ré, subdistrito de Penha de França com área total de 195 m², cadastrado na PMSP sob nº 059.125.0039-1, abrindo-se a competente matrícula para o registro ora deferido.**

Custas na forma da lei.

Alberto Gosson

Relator