



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1126979-54.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROBERVALDO ROCHA NEVES, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1126979-54.2018.8.26.0100
Parte Apelante: ROBERVALDO ROCHA NEVES
Parte Apelada: O JUÍZO
Interessados: RÉUS AUSENTES, INCERTOS,
DESCONHECIDOS E EVENTUAIS
INTERESSADOS CITADOS POR EDITAL
(REPRESENTADOS POR CURADOR)
Comarca: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 1ª
VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
Voto nº 01167

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO – REQUISITOS – AUSÊNCIA DE "ANIMUS DOMINI" – NÃO COMPROVAÇÃO DA ALEGADA POSSE EXERCIDA COMO PROPRIETÁRIO, SEJA PELA SOMA DOS VENDEDORES DOS DIREITOS DO IMÓVEL AO AUTOR, JÁ QUE EXERCIAM A POSSE DE NATUREZA DIVERSA, OU SEJA, COMO PROPRIETÁRIOS, JÁ QUE SUCEDERAM O TITULAR DO DOMÍNIO – NÃO DEMONSTRAÇÃO DE QUE OS REQUISITOS TEMPORAIS A CARACTERIZAR A POSSE DO AUTOR ESTEJAM PRESENTES. IMPROCEDÊNCIA À MÍNGUA DE PROVAS HÁBEIS. Inconformismo do autor à r. sentença de improcedência, reiterando os argumentos de que a posse restou provada já que somada sua posse de 07 meses à posse anterior exercida pelos promissários vendedores do bem imóvel. Ausência de elementos de prova de que os vendedores dos direitos sobre o imóvel exerceram a posse com as mesmas características do autor, já que sucederam o titular do domínio havendo possibilidade de transferência da titularidade ao autor. Ausência de participação de uma das corrés, herdeira e sucessora do proprietário anterior, no compromisso de venda e compra

*do imóvel ao autor. Pretensão de regularização e transferência da titularidade do imóvel ao autor por via transversa, o que não se revela possível, sob pena de desnaturar a usucapião, modalidade de prescrição aquisitiva que impõe o cumprimento dos requisitos legais, inexistentes na hipótese. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença de fls. 197/300 que, nos autos de ação de usucapião ordinária, julgou improcedente a pretensão do autor, onerando-o ao pagamento das custas e despesas processuais, ressalvada eventual gratuidade judiciária a ele deferida.

Inconformado, o autor interpõe recurso de apelação e expõe nas razões de apelo de fls. 303/309 que a r. sentença ignorou as diversas provas documentais constantes dos autos que evidenciam o "*animus domini*" do autor, que adquiriu o imóvel dos réus, possuindo justo título e exerce posse mansa, contínua e sem oposição desde a aquisição na data de 08 de março de 2018, cuja posse soma-se à posse dos promitentes vendedores para fins de aperfeiçoar-se a prescrição aquisitiva. Aduz que a corré Ana Lourenço Marque Gil exercia a posse do imóvel desde 2007, a qual detinha a posse mansa e pacífica e depois a posse foi transferida ao apelante através de contrato de compromisso de compra e venda. Tece considerações sobre o fato de a propriedade do imóvel ter sido transmitida através de inventário em 2014, mas a corré

Ana já detinha a posse desde meados de 2007 e, desta forma, a Sra. Ana, como herdeira legítima do proprietário anterior continuou, de pleno direito, a posse de seus antecessores. Busca reforma.

Convém observar que o autor ajuizou ação de usucapião em face de Ana Lourenço Marques Gil, casada com Julião Pinheiro Gil e outros, afirmando que adquiriu dos réus, sucessores de José Lourenço Marques (falecido na data de 1º de junho de 2012) e Antonio Lourenço (falecido aos 15 de abril de 2015), o imóvel usucapiendo consistente em uma área de terreno urbano, situada na Rua João André Leyser , 52 – Capão Redondo- Santo Amaro- CEP: 05884-100 no município de São Paulo - SP, com área de 125m² metros quadrados, que compõe área maior de terreno objeto da matrícula n° 122.502 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contudo, a leitura atenta do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" (fls. 06/12) permite concluir que a corré Ana Lourenço Marques Gil, casada com Julião Pinheiro Gil, não figurou naquele instrumento contratual como promitente vendedora, daí porque o argumento do autor de que exerceu a posse mansa, pacífica e sem oposição desde a aquisição do imóvel carece de verossimilhança, já que nem todos os sucessores do anterior proprietário do imóvel figuraram na avença.

Aliás, os argumentos trazidos pelo autor nas razões de apelação a respeito de a corré Ana Lourenço Marques Gil ser possuidora do imóvel desde 2007 e que a propriedade do imóvel teria

sido transmitida aos sucessores através de inventário em 2014, mas a corré Ana já detinha a posse desde meados de 2007 constituem inovação recursal, já que sequer foram ventilados na petição inicial reproduzida na íntegra às fls. 35/46, não tendo o autor, nem mesmo, trazido aos autos qualquer elemento acerca do aludido inventário dos bens, dentre os quais o imóvel que pretende usucapir.

O fato é que o autor celebrou compromisso de venda e compra do imóvel com diversos herdeiros do anterior proprietário na data de 08 de março de 2018, cuja sucessão fora aberta na data de 1º de junho de 2012 e, das informações trazidas em sede recursal, fora objeto de ação de inventário no ano de 2014, quando a propriedade do bem então passou a pertencer a todos os sucessores do anterior proprietário José Lourenço Marques, em que pese a circunstância de o compromisso de venda e compra celebrado com o autor não terem figurado como promitente vendedora a coerdeira Ana Lourenço Marques Gil.

Pois bem, considerando-se que o contrato de compromisso de venda e compra reproduzido às fls. 06/12 e demais documentos que o acompanharam, como recibos de pagamento, constitui documento hábil para ajuizamento de ação de adjudicação compulsória para fazer valer as obrigações assumidas pelos promitentes vendedores, como aliás previsto na cláusula "Quinta" do contrato em questão, a pretensão do autor bem poderia ser chancelada pelo judiciário se ajuizada ação com caráter petitório e não possessório, salvo pelo detalhe de que do contrato de compromisso de venda e compra não houve participação nem mesmo anuência de uma das herdeiras

sucessores, a saber Ana Lourenço Marques Gil.

Evidencia-se que a propósito do autor foi de alcançar o desiderato de ter para si a transmissão da titularidade do imóvel através de via transversa, desprezando assim a possibilidade de utilização da via petitória ao invés da ação de usucapião, talvez pelo óbice de que na avença então celebrada faltou a participação de uma das herdeiras sucessoras do proprietário anterior e que detém, ao menos, uma quota-parte do imóvel objeto da presente ação.

Ora, o documento reproduzido às fls. 23/26 é conclusivo de que os promitentes vendedores do imóvel adquirido pelo autor, além da corré Ana Lourenço Marques Gil, casada com Julião Pinheiro Gil, passaram a ser, em razão do formal de partilha datado de 22 de janeiro de 2014, titulares do domínio do imóvel deixado em virtude do óbito do anterior proprietário, à razão de 1/7 avos da parte ideal para cada qual, razão pela qual a pretensão do autor de buscar a regularização da aquisição do imóvel junto aos proprietários tabulares passa necessariamente pela ausência de participação da corré Ana Lourenço na venda e compra do imóvel pelos demais coproprietários, cuja negociação revela vícios a serem objeto de análise pelos meios adequados, não se prestando a ação de usucapião como forma de adquirir-se e regularizar-se a propriedade, já que no caso vertente possui o autor título aquisitivo que embora sem a anuência e participação de uma das coproprietárias, revela-se indiciário do seu direito à propriedade, conforme constante do contrato de compra e venda, devendo o vício da não participação da corré ser sanado pelas vias

administrativas ou mesmo judiciais, através de outras maneiras mais adequadas e hábeis para se atingir o resultado esperado, de regularização da propriedade, que não propriamente a ação de usucapião.

É fato incontestado, ademais, que os promissários vendedores que o autor nomina como antecessores da posse, exerceram-na em decorrência do direito de propriedade que lhes assistiu desde o momento da abertura de sucessão pelo óbito de seu genitor (1º de junho de 2012), regularizado posteriormente em ação de inventário com o devido registro no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, daí porque, adquirido o imóvel pelo autor na data de 08 de março de 2018 e ajuizada a ação de usucapião na data de 12 de dezembro de 2018, nem mesmo transcorreria o lapso temporal de 10 anos previsto para o ajuizamento de ação de usucapião, na conformidade do art. 1.242 do Código Civil, como pretendido pelo autor.

Ademais, o autor também não demonstrou o pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel durante todo o período em que alega haver exercido a posse, o que afasta o "*animus domini*".

Ou seja, em nenhuma hipótese assiste razão ao autor quanto à sua pretensão de usucapir o bem imóvel descrito nos autos.

Assim, evidencia-se a impossibilidade de acolhimento da pretensão do autor de ver reconhecida a posse, ante a fragilidade das alegações quanto a comprovação dos requisitos do artigo 1.242 do Código civil, como lhe competia, nos termos do que consigna o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 373, inciso I, do CPC, impondo-se a manutenção da r. sentença.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO**
ao recurso.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator