



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001869-55.2022.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes CLAUDINEI BIGARELLA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e SIMONE DE MORAIS OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cívelº: 1001869-55.2022.8.26.0601
Apelante (s): Claudinei Bigarella de Oliveira e outro
Apelado (s): Juízo da Comarca
Comarca: Socorro - 2ª Vara
1ª Instância: 1001869-55.2022.8.26.0601
Juiz: Erika Silveira de Moraes Brandao

Voto nº: 43727

Ementa. Apelação cível. Ação de usucapião ordinária de fração ideal de imóvel urbano com área delimitada. Sentença de improcedência fundada na impossibilidade de soma de posses entre os atuais possuidores e o proprietário tabular antecessor. Alegação de ausência de homogeneidade entre as posses. Recurso dos autores. Aquisição do imóvel por instrumento particular diretamente do proprietário tabular. Impossibilidade de registro formal por restrições cartoriais relacionadas a frações ideais. Existência de carta de anuência do antecessor. Posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 35 anos. Ausência de contestação de terceiros. Possibilidade jurídica da usucapião de fração ideal com individualização física. Aplicação do princípio da função social da propriedade. Flexibilização do requisito da homogeneidade das posses quando há transmissão voluntária e pacífica com anuência expressa do antecessor. Presença dos requisitos do art. 1.242 do Código Civil. Justo título caracterizado pelo instrumento particular de compra e venda. Boa-fé demonstrada. Precedentes deste tribunal. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por Claudinei Bigarella de Oliveira e Simone de Moraes Oliveira contra a decisão de fls. 144/147, cujo relatório ora se adota, que na ação de usucapião ordinária julgou improcedente o pedido por entender que não restaram atendidos os requisitos legais do art. 1.242 do Código Civil.

Os apelantes argumentam que exercem, junto com seu antecessor Waldomiro Baptista de Oliveira, posse mansa e pacífica

do imóvel há mais de 35 anos, conforme documentado no levantamento anexado aos autos. Alegam que, apesar de terem adquirido a área de 1.040,71m² diretamente do antecessor via instrumento particular, foram impossibilitados de formalizar a transferência por escritura pública devido a restrições do Cartório de Registro de Imóveis, restando a usucapião como única alternativa para regularização. Destacam que sua intenção nunca foi evadir obrigações legais ou tributárias, mas regularizar adequadamente a propriedade. Ressaltam a existência de carta de anuência do antecessor (fls. 80/81) e a ausência de contestação nos autos, elementos que evidenciariam a legitimidade de sua pretensão. Como pedido, solicitam o provimento do recurso para anular a sentença e devolver o processo à origem ou, alternativamente, a reforma da decisão para reconhecer a procedência do pedido de usucapião, admitindo-se a soma de posses que totalizaria mais de 35 anos (fls. 162/178).

Recurso tempestivo e isento de preparo, pois os apelantes são beneficiários da justiça gratuita.

É o relatório em sede recursal.

O recurso comporta provimento.

O ponto central da controvérsia é decidir se é possível a soma da posse dos apelantes com a de seu antecessor (Waldomiro), que era o proprietário tabular do imóvel, para fins de usucapião ordinária. Em outras palavras, trata-se de verificar se as posses são homogêneas conforme exige o art. 1.243 do Código Civil, considerando as peculiaridades do caso concreto.

O sistema jurídico brasileiro tem como princípios fundamentais a função social da propriedade e a segurança jurídica das relações possessórias. Nesse contexto, a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imóvel, fundada na posse contínua, mansa e pacífica, exercida com ânimo de dono e sem oposição, pelo tempo determinado em lei.

No caso dos autos, os apelantes Claudinei Bigarella de Oliveira e Simone de Moraes Oliveira demonstraram que adquiriram o imóvel diretamente do proprietário tabular, Sr. Waldomiro Baptista de Oliveira, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 37/40), mas não puderam efetuar o registro em razão de restrições cartoriais relacionadas à impossibilidade de individualização da fração ideal.

Essa situação peculiar merece análise cuidadosa, pois representa um cenário comum no contexto das relações jurídicas imobiliárias brasileiras: a existência de negócios jurídicos válidos entre as partes, mas com impossibilidade de efetivação registral por restrições formais, levando os adquirentes a buscarem a via da usucapião como forma de regularização.

Primeiramente, quanto à possibilidade jurídica de usucapião de fração ideal com individualização física da área, não há impedimento legal para seu reconhecimento quando a fração objeto da posse puder ser identificada por seus limites fáticos, mesmo que não esteja individualizada registralmente. O art. 176, §1º, inciso II, nº 3, da Lei nº 6.015/73, ao exigir a perfeita identificação do imóvel, visa garantir a segurança jurídica das relações imobiliárias, mas não pode

ser interpretado como obstáculo absoluto à regularização de situações fáticas consolidadas.

Este entendimento encontra amparo na jurisprudência desta Corte, como se verifica no julgamento da Apelação Cível nº 1001114-95.2019.8.26.0452:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO – Fração ideal de imóvel – Pretensão de obtenção do reconhecimento do domínio e individualização de quota parte de imóvel comum por meio de usucapião – Sentença que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito tendo em vista a falta de interesse processual, ante a inadequação da via eleita - Insurgência dos autores - Acolhimento - Utilidade e adequação demonstradas – Imóvel que corresponde à fração de uma área maior, não desmembrada. Inexistência de óbice legal para o ajuizamento de usucapião para declaração do direito de propriedade e regularização registrária. Citações não realizadas – Sentença anulada - Recurso provido” (Relator.: MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES, Data de Julgamento: 14/05/2020, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/05/2020)

No que concerne ao instituto da *accessio possessionis*, o art. 1.243 do Código Civil estabelece que "o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-

fé".

A magistrada de origem entendeu ser inaplicável essa soma de posses por considerar que a posse do proprietário tabular (Waldomiro) e a posse dos adquirentes (os apelantes) teriam naturezas distintas: a primeira seria exercida na qualidade de proprietário, enquanto a segunda seria ad usucapionem. Concluiu, assim, pela ausência de homogeneidade entre as posses.

Contudo, essa interpretação literal e isolada do dispositivo, sem considerar as circunstâncias específicas do caso concreto, contraria os princípios da função social da propriedade e da segurança jurídica.

No presente caso, há elementos que afastam a incompatibilidade entre as posses: a transferência da posse ocorreu de forma voluntária, através de instrumento particular de compra e venda; o antecessor não contestou a ação e, pelo contrário, apresentou carta de anuência (fls. 80/81), demonstrando sua concordância com a pretensão dos apelantes; não houve oposição de terceiros à posse exercida pelos apelantes, que permaneceu mansa e pacífica por todo o período; a impossibilidade de registro formal decorreu de restrições cartoriais (item 166 das NSCGJ), e não de qualquer irregularidade na relação entre as partes.

A existência de justo título e boa-fé também está caracterizada no caso concreto. O Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que o compromisso de compra e venda, ainda que por instrumento particular, constitui justo título hábil a

fundamentar a aquisição por usucapião ordinária.

Ainda que tradicionalmente se considere que a posse do proprietário e a posse *ad usucapionem* tenham naturezas distintas, essa diferenciação não pode ser aplicada de forma absoluta quando há transmissão voluntária e pacífica da posse, com ciência e concordância do proprietário. Nessas situações, a posse transmitida carrega consigo o *animus domini* necessário à configuração da usucapião.

A função social da propriedade, princípio de estatura constitucional, exige que se privilegiem interpretações que promovam a regularização de situações fáticas consolidadas pelo tempo, especialmente quando não há prejuízo a terceiros e quando a situação de fato corresponde à intenção manifestada pelas partes.

Impedir a soma das posses neste caso específico resultaria em uma solução contrária à realidade das relações jurídicas estabelecidas e criaria um obstáculo injustificado à regularização fundiária, obrigando os adquirentes a aguardar o decurso completo do prazo legal a partir da aquisição, mesmo quando já exercem posse mansa e pacífica há décadas, com a concordância do antigo proprietário.

A prova dos autos revela que os apelantes exercem posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, desde a aquisição em 19/10/2021, somando-se à posse anteriormente exercida pelo antecessor Waldomiro Baptista de Oliveira desde 1989, totalizando mais de 35 anos. Essa posse longa, sem qualquer

oposição, atende aos requisitos temporais tanto da usucapião ordinária (art. 1.242 do CC) quanto da extraordinária (art. 1.238 do CC).

Importante destacar que a sentença recorrida se fundamentou em precedentes que não refletem adequadamente as circunstâncias específicas deste caso. Ao contrário do decidido, a jurisprudência mais recente dos tribunais superiores tem flexibilizado o requisito da homogeneidade das posses quando há transmissão voluntária e pacífica, especialmente nos casos em que o próprio proprietário tabular reconhece a legitimidade da posse exercida pelo adquirente.

Conclui-se, assim, que estão presentes todos os requisitos para o reconhecimento da usucapião ordinária no caso em exame: posse mansa, pacífica, contínua, com justo título, boa-fé e pelo tempo exigido em lei, considerando-se a soma da posse dos apelantes com a de seu antecessor.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, reformando a sentença recorrida para julgar procedente o pedido inicial e, em consequência, declarar a aquisição da propriedade do imóvel descrito na inicial, por usucapião ordinária, em favor de Claudinei Bigarella de Oliveira e Simone de Moraes Oliveira.

Determino a expedição de mandado para registro da sentença no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.241 do Código Civil e art. 167, I, 28, da Lei nº 6.015/73, após o trânsito em julgado.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator