



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000392332

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1000474-33.2019.8.26.0601, da Comarca Socorro, em que são apelantes JOSÉ CONSTANTINI e TEREZINHA DOS SANTOS CONSTANTINI, são apelados GRACINDA MARIA DE JESUS (FALECIDO), VICENTE DE TOLEDO, ANDREA YAEKO ISEKI, EURIDES OLIANI, KENSUKE ISEKI (ESPÓLIO) e YAEKO KODERA ISEKI (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1000474-33.2019.8.26.0601

Comarca: Socorro

Apelantes: José Constantini e Terezinha dos Santos Constantini

Apelados: Gracinda Maria de Jesus, Vicente de Toledo, Andrea Yaieko Iseki, Eurides Oliani, Kensuke Iseki e Yaeko Kodera Iseki

Juiz sentenciante: Hugo Wingeter Ramalho

Voto nº 42.547

Usucapião. Processo extinto sem resolução do mérito. Adequação. A ação de usucapião não é meio adequada à regularização de domínio quando já existe título de propriedade. Pretensão de desmembramento do imóvel que deve ser busca pela via procedimental própria. Ausência do interesse de agir, na modalidade adequação, caracterizada. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de ação de usucapião, em que a r. sentença de págs. 215/216, cujo relatório adoto, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Condenou os Autores ao pagamento das custas processuais, observada a gratuidade de Justiça.

Apelam os Autores (págs. 219/222) com alegação, em síntese, que, sem embargo da decisão proferida em sede local, é certo que o *decisum* caminhou em descompasso com a realidade do processo. Como relatado alhures, o imóvel ora usucapiendo é originário de uma parte ideal dentro de uma gleba maior, fato este que impede sua alienação a terceiros ou na eventualidade de abertura sucessória, impossibilitando a sucessão a terceiros. Na prática, os Apelantes estão impedidos de alienar seu imóvel, pelo fato do RI local não registrar a escritura de compra e venda a terceiros, existindo necessariamente a obrigação de regularização do imóvel, para que haja o aperfeiçoamento da propriedade, por parte de terceiros adquirentes. Pese ainda

1000474-33.2019.8.26.0601

Voto nº 42.547

que o imóvel possui metragem descrita na transcrição registral de 1.4662ha, havidos pelo R.37, quantia esta bem distinta da realidade atual do imóvel, após medição pelo sistema de georreferenciamento, fazendo nascer o segundo impedimento na sua alienação, que é a divergência de metragem. Veja-se, portanto, que o fato de os Apelantes já possuírem escritura antiga registrada em nada os beneficia, haja vista a impossibilidade registral de novos atos doravante. Este, então, o motivo que deu azo à escolha da via eleita, para que possam abrir uma nova matrícula individualizada e com metragem correta, estando a partir daí apto à alienação e posterior registro. Pese ainda que, no caso concreto, não há possibilidade de desmembramento do imóvel, em virtude de não ter metragem relativa ao módulo rural, restando tão somente a via do usucapião, para se socorrer e regularizar seu imóvel. Requer o recebimento e processamento do recurso, sendo-lhe dado provimento para anular a r. sentença, com determinação de prosseguimento regular da demanda, até seus ulteriores termos.

Preparo anotado (págs. 223/224). Não foram ofertadas contrarrazões (pág. 228).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 215/216 não comporta reparos.

Em ação de usucapião, pretendem os Autores obter a declaração de domínio do imóvel situado no Bairro das Lavras de Cima, com área total de 1.155,61 m², matriculado sob o nº 10.754, perante o RI de Socorro (págs. 24/55), com divisas e confrontações constantes na inicial, com memorial descritivo e levantamento planimétrico. Dizem que há mais de 25 anos mantêm, por si, a posse mansa e pacífica da área, contínua, sem oposição e com *animus domini*. Alegam, ainda, que adquiriram referida área por meio de cessão de direitos hereditários, por meio de escritura pública. Assim, postulam, nos termos do artigo 1.242, CC e artigo 941, CPC, a regularização do domínio junto ao Registro de Imóveis, por meio da presente ação de usucapião.

Todavia, o processo foi corretamente extinto sem resolução do mérito, uma vez que os Autores já são proprietários do imóvel, conforme se verifica de pág. 45, de modo que ausente o interesse de agir, modalidade adequação, uma vez que o usucapião não é a via adequada para a regularização de outras questões inerentes à titulação imobiliária, como a retificação de sua área. E, como ressaltado pela r. sentença (págs. 215/216), *“Adiante, a ação de usucapião não constitui meio idôneo para suprir exigências do Cartório de Registro de Imóveis, quando parte já dispõe de título hábil para o registro imobiliário, tal como a escritura pública de compra e venda. A escritura pública, ainda que se refira à partes ideais cabentes aos requerente(s), em condomínio com outros proprietários registrais, já lhes dá, além da posse, a propriedade do imóvel.”*(inclusão entre parênteses deste Relator)

Ressalte-se, a ação de usucapião não pode ser utilizada para promover o desmembramento ou regularização da área do imóvel, para o que os Autores deverão buscar a via procedimental adequada.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator