



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398815

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0213448-77.2005.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RAIMUNDO DIAS DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA) e CLEUSA LUZIA DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PEDRO FRANCISCO DO NASCIMENTO (POR CURADOR), CRISTIANO RODRIGUES DA SILVA (POR CURADOR), ALEX QUEIROZ SILVA (POR CURADOR), SONIA MASTARI (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0213448-77.2005.8.26.0100

APELANTE: RAIMUNDO DIAS DA COSTA E OUTRO

APELADA: SONIA MASTARI E OUTROS

ORIGEM: 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: FERNANDA PEREZ JACOMINI

VOTO Nº 12566

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO – POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO QUITADO, O QUAL FOI OBJETO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE – AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI – POSSE PRECÁRIA – PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 451/454, de relatório adotado, julgou improcedente a presente ação de usucapião extraordinária.

Inconformada, apela a parte requerente alegando, em síntese, que adquiriu a posse do imóvel objeto da presente ação por meio de contrato de promessa de compra e venda. Afirma que, a despeito de ter ficado inadimplente e ter sido julgada procedente a ação que declarou a rescisão do contrato supra e determinou a reintegração de posse do bem (processo nº 0111338-17.2007.8.26.0007), a reintegração de posse não ocorreu de fato, vindo a ser arquivado o cumprimento de sentença por desídia dos seus exequentes. Aduz ainda que *não havia interesse na retomada do bem imóvel usucapiendo e a natureza da posse exercida pelos*

autores sobre o imóvel usucapiendo deve ser considerada mansa e pacífica (fls. 474/482).

Não há Contrarrazões (fls. 487).

É o relatório.

2 – A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

No que toca ao mérito, sabe-se que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual o legislador atribui juridicidade à situação fática que se prolonga no tempo, transformando-a em situação jurídica.

E, em se tratando de prescrição aquisitiva e considerando que os autores, quando da propositura da ação, alegaram que a sua posse teve início desde 1985, devem ser observadas as disposições finais e transitórias, para a aplicação do Código Civil, nos termos do art. 2.028¹.

Assim, uma vez que, na hipótese os prazos prescricionais foram reduzidos pelo novo diploma legal e na data da sua entrada em vigor já havia decorrido mais da metade do tempo estabelecido pela lei anterior, aplica-se o art. 550 do Código Civil anterior, a saber:

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

¹ Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery²:

Modo originário de aquisição da propriedade imóvel, a usucapião extraordinária ocorre pelo só fato da posse, preenchidos os demais requisitos da norma sob comentário (posse ad usucapionem). Decorrido o prazo o possuidor adquire a propriedade, extinguindo-se o domínio do anterior proprietário, bem como todos os direitos reais que eventualmente haja constituído sob o imóvel.

Verifica-se que contrato particular de compra e venda de fls. 27/29, dá conta que Pedro Francisco do Nascimento vendeu o imóvel objeto da presente ação para os autores, em 03 de agosto de 1985 o que dá conta do início da posse.

Contudo, o autor não logrou êxito em demonstrar que a posse era mansa e pacífica, havendo oposição à posse, consistente na propositura de medida judicial apta à interrupção da contagem do prazo prescricional e à retomada da coisa.

Conforme se vê dos autos, é incontroverso que foi proposta contra os autores ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse, em 2007, processo nº 0111338-17.2007.8.26.0007, a qual foi julgada procedente para rescindir o contrato e determinar a reintegração de posse.

A fls. 404/411 foi juntada Certidão de Objeto e pé na qual está descrito que o contrato firmado entre as partes era para ser quitado em 610 parcelas mensais, contudo, os autores estavam inadimplentes com relação a 121 parcelas no ano de 2007 (fls. 405).

Verifica-se que esta C. Câmara tem firmado entendimento que havendo contrato de compra e venda, o comprador

² In Código Civil Comentado. 7 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 953.

somente adquire o *animus domini* após a quitação do contrato, a este respeito confira-se excerto de voto do Ilustre Desembargador Sales Rossi, na Apelação Cível nº 1007401-20.2021.8.26.0609:

E em que pese o início do exercício da posse pelos apelantes sem a característica do "animus domini" (necessária para posse "ad usucapionem") em razão de ser ela originária de um contrato de compra e venda, o fato é que, com o vencimento da última parcela em 10/2/2013, tem-se que, a partir de então, ocorreu a transmutação da posse antes exercida pelos autores a título precário, para posse com "animus domini".

Nota-se que os apelantes, com o vencimento da última parcela, passaram a ter o "animus domini", pois não mais ocupam o imóvel na vigência do contrato, mas como dono do mesmo³.

Não há dúvida de que, no caso dos autos, houve inversão da posse e a característica da precariedade se perdeu com a rescisão do negócio por sentença anteriormente proferida.

Ocorre que, para a obtenção da pretendida usucapião, os autores não podem contar com o tempo decorrido até a data do trânsito em julgado da ação em que se buscou a reintegração na posse, porque nesse período houve oposição suficiente para interromper a contagem do prazo.

Para que os autores possam manejar a usucapião, já considerada a liberação do vício que impedia a contagem do tempo pela

³ **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO** – Parte autora que busca o reconhecimento da prescrição aquisitiva relativa ao imóvel que ocupa – Decreto de improcedência – Inconformismo – Cabimento – Presentes os requisitos para reconhecimento da usucapião nos termos do art. 1.240 do CC – Sentença proferida em outros autos que rejeitou a rescisão do compromisso de compra e venda, firmado entre as partes, em razão do reconhecimento da prescrição de cobrança do saldo devedor – Transmutação da posse – Ocorrência – Vencimento do contrato - Posse exercida pelos autores a título precário que passou para posse com "animus domini" a partir do vencimento da última parcela do preço – Configuração da posse 'ad usucapionem' – Exercício da posse sem oposição, por cinco anos ininterruptos e com 'animus domini' – Sentença reformada para decretar a procedência da ação – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007401-20.2021.8.26.0609; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2024; Data de Registro: 02/09/2024)

precariedade, é necessário que se considere como actio nata a data do trânsito em julgado da ação que determinou a reintegração na posse pelos proprietários.

É a partir dessa data que se configura a inércia dos proprietários, que pode justificar a formulação do pedido de usucapião.

O trânsito em julgado da ação anterior se deu em 2019 e, portanto, a partir dessa data é que se reiniciou a contagem do tempo para a usucapião, que deverá observar o prazo previsto em lei para a respectiva modalidade (5, 10 ou 15 anos), com pedido adequadamente formulado.

Assim, os elementos de prova trazidos aos autos não se mostraram suficientes à demonstração do preenchimento dos requisitos da usucapião, razão pela qual a r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo. Majoram-se os honorários de advogado em mais 5%, conforme art. 85, § 11, do CPC.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR