



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010575-17.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROSEMERY BRITO DOS SANTOS e JOÃO APARECIDO DOS SANTOS, são apelados EUGENIO SEMI RABBAT, ISRAEL DA SILVA, ELIAS BRANDAO, RUTH THOMAZ BRANDAO, JOAQUIM ELPIDIO MAURICIO, JOSIMONE DA SILVA DOS SANTOS, JOSE VICENTE, AURICELIA PEREIRA e CARMEN RACY RABBAT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010575-17.2018.8.26.0100.

Apelantes: **Rosemery Brito dos Santos e João Aparecido dos Santos.**

Apelados: **Eugênio Semi Rabbat, Israel da Silva, Elias Brandão, Ruth Thomaz Brandão, Joaquim Elpidio Maurício, Josimone da Silva dos Santos, Jose Vicente, Auricelia Pereira e Carmen Racy Rabbat.**

Comarca: São Paulo - 1ª Vara de Registros Públicos.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rodrigo Jae Hwa An.**

V O T O Nº. 13780

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INADMISSIBILIDADE. ESCOLHA DA VIA JUDICIAL. PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA. SENTENÇA ANULADA.

1. A existência de compromisso de compra e venda não impede o ajuizamento de ação de usucapião, forma legítima de aquisição originária da propriedade, não se confundindo com a adjudicação compulsória.

2. A extinção da ação sob fundamento de inadequação da via eleita viola o direito constitucional de ação e os princípios da eficiência, da celeridade e da economia processual, pois a parte autora tem o direito de escolher o meio processual que julgar mais adequado para alcançar sua pretensão, não podendo ser compelida a ajuizar ação diversa.

3. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **ROSEMERY BRITO DOS SANTOS, JOÃO APARECIDO DOS SANTOS** contra a r. sentença de fls. 228/229, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de usucapião que promovem em face de **EUGÊNIO SEMI RABBAT, ISRAEL DA SILVA, ELIAS BRANDÃO, RUTH THOMAZ BRANDÃO, JOAQUIM ELPIDIO MAURÍCIO, JOSIMONE DA SILVA DOS SANTOS, JOSE VICENTE, AURICELIA PEREIRA, CARMEN RACY RABBAT**, extinguiu a ação sem julgamento de mérito.

Alegam os apelantes que há interesse processual na propositura de ação de usucapião em vez de adjudicação compulsória. Requerem o provimento do recurso para que a sentença seja anulada.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por serem os recorrentes beneficiários da gratuidade judiciária e sem contrarrazões.

É o relatório.

2. O pedido inicial tem como objeto o imóvel registrado na matrícula nº 27563 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que os autores alegam ter adquirido em 1968 por meio de um compromisso de compra e venda, estando em posse do bem desde então.

Completado o ciclo citatório e sem oposição das fazendas Públicas, conforme certidão de fls. 185, determinando-se a realização da perícia, cujo laudo está encartado a fls. 198/213.

O art. 1.418 do Código Civil estabelece que o comprador de um imóvel pode exigir a outorga da escritura por meio de adjudicação compulsória, que, em teoria, seria o meio processual mais simples, rápido e econômico para obter a propriedade.

No entanto, o fato de os autores terem adquirido o imóvel por meio de um compromisso de compra e venda e a possibilidade de buscar outro tipo de ação para obter o mesmo resultado não afastam o interesse de agir nem constituem obstáculo para ingressar com uma ação de usucapião, conforme previsto nos artigos 1.242 e seguintes do mesmo Código Civil. Interpretar de maneira diferente seria violar direito constitucional de ação e acesso à jurisdição, e, na presente hipótese, gravíssima ofensa aos princípios da eficiência, celeridade e economia processuais, considerando o avançado estágio da instrução processual.

Portanto, os autores não estão obrigados a propor uma ação de adjudicação compulsória contra os proprietários, sendo perfeitamente válido ingressarem com uma ação de usucapião. Nesse sentido são os seguintes precedentes desta Corte:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO. 1.- Ação de usucapião extraordinária julgada extinta com fundamento no artigo 485, VI, do CPC. A autora alega ter cumprido todas as obrigações do compromisso de compra e venda, mas os réus desapareceram sem outorgar a escritura, levando-a a requerer usucapião. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se a autora pode optar pela usucapião extraordinária como forma de aquisição originária da propriedade, em vez de ser compelida a ajuizar ação de adjudicação compulsória. 3.- A usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade, sem vínculo com a titularidade anterior, permitindo ao novo titular incorporar o bem livre de vícios. 4.- O ajuizamento da ação de adjudicação compulsória não pode ser imposto, pois a autora tem o direito de escolher a via processual adequada para sua pretensão. 5.- Recurso provido. Sentença anulada, determinando o retorno dos autos à primeira instância para regular prosseguimento da ação. (TJSP; Apelação Cível 1020833-18.2020.8.26.0003; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária. Sentença que extinguiu o feito sob a alegação de que deveria ter sido proposta ação de adjudicação compulsória. O ajuizamento da ação de adjudicação compulsória não pode ser imposto aos autores, que têm o direito de escolher a via processual adequada ao exame da pretensão. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento. (TJSP; Apelação Cível 1084037-46.2014.8.26.0100; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025)

Consequentemente, o recurso deve ser acolhido para anular a r. sentença de extinção, com o retorno dos autos à origem para que ocorra a análise do preenchimento dos requisitos necessários para o reconhecimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da usucapião.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator