



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407279

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1121476-91.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELISEU ROSA DE PAIVA e ERNESTINA ROSA PEREIRA DE PAIVA, são apelados CIA J.D.O DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, ERCILIA PINTO BARBOSA e JOÃO FERREIRA DOS SANTOS FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 25412

Apelação n. 1121476-91.2014.8.26.0100

Origem: 1ª Vara de Registros Públicos da Capital

Juiz: Dr. Rodrigo Jae Hwa An

Apelantes: ELISEU ROSA DE PAULA e ERNESTINA ROSA PEREIRA DE PAIVA

Apelados: CIA. J.D.O. DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, ERCÍLIA PINTO BARBOSA e JOÃO FERREIRA DOS SANTOS FILHO

USUCAPIÃO ORDINÁRIA – Autores que postulam o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel residencial urbano, com base na posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, por mais de 30 anos - Sentença de improcedência, fundada na falta de documentos capazes de demonstrar o exercício da posse com animus domini, pelo lapso temporal pela modalidade de usucapião extraordinária – Recurso dos autores - Acolhimento – Posse exercida com justo título, consistente no compromisso de compra e venda firmado com os anteriores possuidores, que, por sua vez, celebraram compromisso com a proprietária do imóvel, registrado na matrícula – Ausência de oposição ao pedido inicial, inclusive pela própria titular de domínio, que reconheceu as transações celebradas – Para além do justo título, os demais documentos comprovam o lapso temporal de dez anos exigido pelo art. 1.242 do Código Civil – Autores que comprovam pagamento dos impostos prediais de todo o período de ocupação, comportando-se como se proprietários fossem – Prova documental apta a corroborar a versão inicial de que, desde a data da celebração do compromisso firmado com os anteriores possuidores (1982), os autores exercem a posse de boa-fé e com inquestionável ânimo de donos, preenchendo, portanto, os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião ordinária – Inexistência de óbice à abertura da matrícula, conforme informação do C.R.I. local - Sentença reformada - **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por ELISEU ROSA DE PAULA e ERNESTINA ROSA PEREIRA DE PAIVA em face de CIA. J.D.O. DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, ERCÍLIA PINTO BARBOSA e JOÃO FERREIRA DOS SANTOS FILHO, objetivando a declaração de usucapião de imóvel residencial urbano, com base na posse mansa, ininterrupta, sem

oposição e com *animus domini*, por mais de 30 anos.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, tendo em vista a falta de documentos capazes de demonstrar o efetivo exercício da posse exercida, revestida de *animus domini*, pelo lapso temporal necessário à aquisição do domínio pela modalidade de usucapião extraordinária. Não houve condenação em honorários advocatícios (fls. 363/366).

Apelam os autores, sustentando em síntese, que as provas documentais comprovam a posse longeva, que foram desconsideradas pelo magistrado sentenciante. Enfatiza que na petição inicial constou o pedido para a justificativa da posse, e que até mesmo o titular de domínio não se opôs à usucapião, ressaltando que não foi possível a transferência administrativa pela não localização dos possuidores anteriores e pela falta de desdobro da área. Afirmam que há justo título, pois o imóvel foi adquirido a título oneroso, havendo a quitação integral do preço e a sucessão da posse, o que foi ignorado pelo juiz prolator da sentença. Reiteram que há prova documental suficiente para comprovar a posse de longa data e o *animus domini*, razão pela qual postulam a reforma da sentença, com a procedência do pedido inicial (fls. 394/397).

Recurso processado, os réus, apesar de intimados, não apresentaram contrarrazões.

É o relatório.

Depreende-se da narrativa inicial que, em 25/06/1982, os autores firmaram com Antonio Deolindo Apolinário e Maria Saraiva Apolinário, o instrumento particular de compra e venda do imóvel localizado na Rua Gonçalves Barros nº 204 e 206 (antigo 504/506), sendo parte do Lote 10 da Quadra D, no Bairro do Capão Redondo, São Paulo/SP, objeto da transcrição nº 211.308 do 11º C.R.I. local (fls. 15/17).

Relata que os antigos possuidores adquiriram o lote diretamente da titular de domínio em 14/12/1972, por meio de compromisso de compra e venda, registrado na transcrição imobiliária. Contudo, o loteador ainda

não providenciou o desdobro do lote, o que inviabiliza o registro e a transferência para si.

Afirma que construiu os muros divisórios e realizou benfeitorias úteis e necessárias, sempre pagou todos os impostos, e lá permanece por mais de 30 anos, de forma mansa, sem interrupção e sem oposição, razão pela qual postula o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Citada, a titular de domínio não se opôs ao pedido inicial, reconhecendo a validade do compromisso de compra e venda firmado com o anterior possuidor e a quitação do preço ajustado, bem como a transação celebrada entre estes e os autores. Consoante informação do Oficial de Registro de Imóveis, inexistente óbice para a abertura de matrícula (fl. 307).

O recurso comporta acolhimento.

Com efeito, constituem requisitos formais para o reconhecimento da usucapião, a posse e o lapso temporal.

Para o exercício da posse, é necessária que seja ela contínua, mansa e pacífica, sem que se configure a clandestinidade, e com *animus domini*, ou seja, que o postulante possua a coisa como sua, como se proprietário fosse.

No caso, embora os autores tenham pleiteado a produção da prova oral, conveniente observar que, para além do justo título, consistente no compromisso de compra e venda firmado com os anteriores possuidores, os demais documentos comprovam o lapso temporal de 10 anos, exigido no art. 1.242 do Código Civil.

Por seu turno, a posse é ininterrupta e sem oposição, na medida em que a própria titular de domínio, como mencionado, não se opôs ao pedido inicial, admitindo ter comprometido o imóvel à venda a Antonio Deolindo Apolinário e Maria Saraiva Apolinário, conforme comprova o documento de fl. 37, registrado na transcrição imobiliária. Estes, por sua vez, firmaram compromisso

com os autores, que comprovaram a quitação do preço, conforme se verifica das notas promissórias resgatadas a fls. 18/35.

Anote-se, ainda, a inexistência de prova da reivindicação de quem quer que fosse ao longo desse período.

Não bastasse, os autores detêm os comprovantes dos impostos prediais pagos por todo o período de ocupação, comportando-se como se proprietários fossem, uma vez que se preocupam com a satisfação do ônus advindo da ocupação (fls. 53/65).

Veja-se, ainda, que o coautor Eliseu recebeu, em 1987, o “auto de infração e notificação” pela construção irregular no terreno *sub judice*, posteriormente regularizada, conforme certificado emitido pela Municipalidade em 1995 (fls. 74/78).

Ora, toda essa documentação juntada pelos autores nos autos, está apta a corroborar a versão inicial de que, desde a data da celebração do compromisso firmado com os anteriores possuidores (1982), exercem a posse do imóvel, de boa-fé e com inquestionável ânimo de donos, preenchendo, portanto, os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião ordinária.

Em conclusão, o pedido inicial deve ser julgado procedente, para declarar, em favor dos autores, o domínio sobre o imóvel descrito na planta e no memorial descritivo de fls. 296/300, servindo o presente Acórdão como título de ingresso no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, observada a transcrição imobiliária nº 211.308 (fls. 13/14).

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora