



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424416

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033912-64.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GABRIELA DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e NEREDA DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1033912-64.2020.8.26.0100

Apelantes: Gabriela dos Santos e Nereda dos Santos

Apelado: Juízo da Comarca

Interessado: Ausentes, Incertos, Desconhecidos e Eventuais Interessados Citados Por Edital

Comarca: São Paulo

V. 15459

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. INTERESSE PROCESSUAL. CONFIGURAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO EM 1973 PELA GENITORA DAS AUTORAS. AFIRMAÇÃO DE QUE NÃO POSSUEM OS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DOS VALORES ESTIPULADOS NO CONTRATO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INVIABILIDADE. PRECEDENTES. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. INADMISSIBILIDADE. SENTENÇA REFORMADA. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. ART. 1.013, § 3º, DO CPC. APLICAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. POSSE PACÍFICA, ININTERRUPTA E COM ÂNIMO DE DONO, COM UTILIZAÇÃO DO BEM OBJETO DA AÇÃO PARA MORADIA, PELO TEMPO PREVISTO NO ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. DEMONSTRAÇÃO POR PROVAS DOCUMENTAIS, TESTEMUNHAIS REDUZIDAS A TERMO E PERICIAL. PRECEDENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REFORMA. RECURSO PROVIDO.

1. Em usucapião, o interesse processual está presente quando, sem o ajuizamento da ação, as autoras se veriam impedidas de ter reconhecido o domínio sobre o imóvel usucapiendo.
2. Preenchidos os requisitos para prescrição aquisitiva, na modalidade invocada na petição inicial, deve ser declarado a favor das possuidoras o domínio sobre o imóvel usucapiendo.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 284/285), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo declarou extinto o processo sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, condenando a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais.

Segundo a autora, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) o exercício do direito real à adjudicação compulsória está condicionado à demonstração da quitação integral do preço do bem; b) não tem comprovantes da quitação do montante relativo a tal compromisso de venda e compra e as herdeiras da compromissária compradora não possuem provas de quitação do preço do imóvel; c) o cabimento de ação de adjudicação compulsória não obsta a escolha da via da usucapião; d) há interesse processual na regularização da propriedade do imóvel por meio da ação de usucapião (p. 291/295).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Respeitado entendimento em sentido contrário, a prestação jurisdicional é necessária para a satisfação do direito invocado na exordial, pois, sem a presente ação, a aquisição do domínio restaria inviabilizada, considerando que as autoras informaram que “não possuem os comprovantes de pagamento dos valores estipulados no contrato de compromisso de compra e venda firmado pela genitora com o titular de domínio” (p. 281). Além disso, existe adequação entre a situação descrita na petição inicial (de posse sem domínio do bem) e o provimento jurisdicional concretamente solicitado (declaração de usucapião).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. (...). Malgrado o compromisso de compra e venda tenha sido demonstrado, não há prova de quitação do preço. (...). Eventual prescrição do débito que não tem o condão de extinguir a obrigação natural de pagamento do preço, requisito para a pretendida adjudicação. Possibilidade de eventualmente perquirir a propriedade pela via da ação de usucapião. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1007045-19.2018.8.26.0451; Relator: Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/04/2024) – g.n.

Não se pode olvidar que, no ordenamento processual civil pátrio, alegar a quitação e não comprová-la equivale, em termos jurídicos, à ausência de quitação. Assim, na situação em que se encontram as autoras, a ação de usucapião extraordinária, que independe de qualquer título, revela-se como via necessária e adequada.

A propósito:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Direitos decorrente de compromisso de compra e venda não quitado. Ausente caracterização de justo título. Possibilidade apenas na modalidade extraordinária, cumpridos todos os requisitos. Extinção decretada por inadequação da via eleita. Indicada ausência de interesse de agir. Não prevalência – Regular indicação dos fatos a sustentar a busca do atendimento judicial. Modalidade que dispensa o justo título - Possibilidade jurídica efetiva e interesse processual demonstrado. Extinção afastada - Sentença anulada. RECURSO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1006807-41.2014.8.26.0224; Relator: Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/01/2015) – g.n.

Afastada a hipótese de carência da ação reconhecida em primeiro grau, tem-se que, em relação ao mérito propriamente dito, o processo está em condições de imediato julgamento por este Tribunal pela matéria fática estar esclarecida (art. 1.013, §§ 3º e 4º, CPC). Pois bem.

Pelo que se depreende dos documentos colacionados aos autos, as autoras residem no imóvel objeto da demanda há mais de dez anos, período em que adimpliram contas de consumo (p. 27/51) e cadastraram-se como contribuintes do imposto relativo ao bem (p. 52/64). Isso, por óbvio, denota ânimo de dono por condizer com o comportamento de quem se apresenta como titular de domínio.

Não foi outra, após a oitiva de uma vizinha, a conclusão do perito judicial nomeado pelo Juízo de origem (p. 176/177), que encontrou confirmação em outras provas testemunhais reduzidas a termo (p. 65 e 72).

Nessas condições, por encontrar amparo nas provas documentais, na prova pericial e nas provas testemunhais reduzidas a termo, a aquisição da propriedade do bem objeto da ação, pela via da usucapião extraordinária, deve ser declarada em favor das requerentes.

Igualmente:

“Usucapião extraordinária. Requisitos preenchidos. Posse com *animus domini* verificada por extenso lapso temporal. Prova documental e testemunhal que sustentam a pretensão de reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1000512-10.2019.8.26.0063; Relator: Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/06/2023) – g.n.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para reformar a sentença de modo a afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e, com base no artigo 1.013, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil, proceder ao julgamento imediato do pedido, reconhecendo sua procedência, a fim de declarar o domínio das autoras sobre o imóvel usucapiendo, conforme memorial descritivo do bem e projeto planimétrico apresentados pelo perito judicial (p. 188/191).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora