



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

Registro: 2025.0000437313

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1147679-75.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLARICE SANTOS BERGSTROM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

VOTO Nº 37.911

Apelantes: Clarice Santos Bergstrom (Justiça Gratuita)

Apelado: Juízo da Comarca

Interessados: Cidaliza Celeste Muños e outro

Comarca: São Paulo – 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central

Juiz: Rodrigo Jae Hwa An

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA AÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

I. Caso em Exame

1. A autora ajuizou ação de usucapião extraordinária visando regularizar a propriedade de imóvel onde exerce posse contínua, mansa e pacífica há mais de 30 anos. A sentença de primeira instância extinguiu o processo sem resolução do mérito, por inadequação da via eleita, sugerindo a adjudicação compulsória como medida cabível.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a ação correta para regularizar a propriedade do imóvel seria a usucapião extraordinária ou a adjudicação compulsória.

III. Razões de Decidir

3. A usucapião extraordinária requer posse contínua, mansa e pacífica por 15 anos, sem necessidade de justo título ou boa-fé.

4. O contrato de compra e venda firmado com os proprietários registraes do imóvel indica que a adjudicação compulsória é a medida adequada, pois há obrigação de outorga da escritura definitiva.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é a via adequada quando há contrato de compra e venda com obrigação de outorga de escritura. 2. A usucapião extraordinária não se aplica quando há título formal de aquisição.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 485, VI.

Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência Citada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

TJSP, Apelação Cível 1036493-74.2015.8.26.0602, Rel. Luiz Antonio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 07.08.2019.

TJSP, Apelação Cível 1002727-97.2017.8.26.0266, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 04.06.2018.

Vistos.

Ao relatório de fls. 113 acrescento ter a r. sentença apelada julgado extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, VI do Código de Processo Civil, dada a falta de interesse processual, eis que a via eleita se mostra inadequada. Diante da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais.

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 117/120), que foram rejeitados (fls. 121/122).

A autora interpôs recurso de apelo (fls. 125/138) buscando a reforma do julgado. Aduz que propôs a ação com o objetivo de regularizar a propriedade do imóvel situado na Rua Etiópia, 113, Parque da Mooca, São Paulo/SP, onde reside e exerce posse contínua, mansa e pacífica há mais de 30 anos e com *animus domini*. Argumenta que a ação de usucapião extraordinária é a cabível na hipótese, eis que a adjudicação compulsória é absolutamente inviável no presente caso. Assevera que os proprietários originais do imóvel estão desaparecidos e seus herdeiros são desconhecidos, o que inviabiliza



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

completamente essa via alternativa. Sustenta a adequação da usucapião, bem como a necessidade técnica de abertura da matrícula. Tece comentários sobre a função social da posse. Pleiteia o reconhecimento da adequação da via processual da usucapião extraordinária, determinando o regular processamento da ação, permitindo que a autora possa demonstrar e consolidar seus direitos sobre o imóvel por meio da usucapião, até a obtenção de uma decisão de mérito.

O recurso foi recebido e processado (fls. 139).

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

A parte autora ajuizou a presente ação de usucapião visando regularizar a propriedade do imóvel, com a declaração de domínio do bem localizado na Rua Etiópia, 113, Parque da Mooca, São Paulo/SP. Narra que exerce a posse contínua, mansa, pacífica e com *animus domini* do imóvel há mais de 30 anos. Aduz ter adquirido os direitos possessórios sobre o bem objeto da demanda em 12/09/1991, por meio de instrumento particular firmado com Cristobal Muños Lopes e sua esposa Cidaliza Celeste Muños, que constam na escritura como proprietários registrais do bem.

A r. sentença julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, ante a falta de interesse processual, eis que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

via eleita se mostra inadequada, consignando que: *“não há óbice para que a parte autora ajuíze ação de adjudicação compulsória e lá obtenha autorização judicial para a transmissão da propriedade, considerando-se que adquiriu o imóvel diretamente do titular de domínio, sendo desnecessária a ação de usucapião”*.

Como é cediço, a usucapião extraordinária, à luz do disposto no Art. 1.238 do Código Civil, impõe como requisitos para sua declaração a (a) posse contínua e incontestada; (b) o ânimo de dono, bem como (c) o prazo de quinze anos, independente do justo título e boa-fé ou o prazo reduzido de dez anos para o caso de ser utilizado como moradia ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo (posse-trabalho).

Referente à usucapião extraordinária, como leciona Flávio Tartuce, Manual de Direito Civil: Volume Único, Editora Método: *“Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único, isto é, a presença da posse que apresente os*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

requisitos exigidos em lei”.

A controvérsia em questão reside em estabelecer se a medida cabível seria a ação de adjudicação compulsória ou a ação de usucapião.

Conforme afirmado pela própria autora, o imóvel foi por ela adquirido através de contrato firmado com os proprietários registrais do bem (fls. 18/19). Nesse sentido, a transcrição 95.313 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fls. 14/15), deixa certo que a área objeto encontram-se registradas em nome dos vendedores, proprietários tabulares do bem perante o Registro de Imóveis.

Assim, o contrato celebrado entre as partes gerou a obrigação da outorga da escritura definitiva à autora, após o pagamento do bem, tratando-se de obrigação inerente ao contrato firmado pelas partes, sendo adjudicação compulsória a medida cabível no presente caso.

Anote-se que a ação de adjudicação compulsória visa a transferência de propriedade a um adquirente que possui um contrato de compra e venda, mas não houve a realização da transferência. Por sua vez, a ação de usucapião é a medida cabível na hipótese de aquisição de propriedade pela posse mansa, pacífica e prolongada, sem a existência de título formal de compra e venda.

Nesse sentido, o entendimento deste E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

Tribunal de Justiça:

Apelação – Ação de Usucapião – Via eleita inadequada – Hipótese em que a ação correta a ser promovida seria a adjudicação compulsória – Fungibilidade – Inadmissibilidade – Inviável o aproveitamento da ação, eis que os elementos (causa de pedir e pedido) entre elas são distintos – Princípio da economia processual que deve ser aplicado com parcimônia, sem que se ofenda a ordem pública – Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1036493-74.2015.8.26.0602; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2019; Data de Registro: 07/08/2019)

APELAÇÃO – USUCAPIÃO – Alegação dos autores de que adquiriram o imóvel através de contrato de gaveta e que o financiamento foi quitado com a morte do mutuário – Ausência dos contratos e dos comprovantes de quitação - Imóvel que, caso ainda pendente o mútuo, torna precária a posse e, por consequência, inadmissível a usucapião – Recusa na outorga da escritura que, quando decorrente de contrato de compra e venda quitado, não enseja ação de usucapião – Via eleita inadequada - Lapso temporal de 15 anos (art. 1238) também não comprovado, pois o documento mais antigo e com credibilidade para demonstrar a posse foi expedido em 09/12/2012 – Total ausência de provas do preenchimento dos requisitos para usucapir – Violação ao artigo 373, I, do CPC - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJSP; Apelação Cível 1002727-97.2017.8.26.0266; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 3ª Vara; Data do Julgamento: 04/06/2018; Data de Registro: 04/06/2018)

Não cabe a parte eleger o meio pelo qual pretende regularizar a propriedade de bem imóvel, quando a exigência legal é a adjudicação compulsória.

Tem-se, portanto, que a r. sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1147679-75.2023.8.26.0100

apelada não comporta reforma, devendo ser mantida, inclusive quanto a sucumbência.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora