



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000715459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007122-05.2017.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que são apelantes ..., são apelados ...

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) e MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 3 de setembro de 2020.

NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664

Apelantes:

Apelados:

Comarca: VOTUPORANGA

Voto n.º 46.057

Usucapião. Requisitos se fazem presentes. Lapso cronológico mínimo legal e posse mansa e pacífica caracterizados. 'Animus domini' também configurado. Exclusão de 1/4 da área que já estaria em nome dos ora apelantes não pode sobressair. Ausência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de registro imobiliário para tanto. Pretensa remessa para abertura de inventários envolvendo apenas 25% do imóvel sem consistência. Integralidade do bem abrangendo a usucapião em tela se apresenta adequada para a regularização da propriedade. Óbice exposto pela sentença deve ser afastado. Apelo provido.

1. Trata-se de apelação interposta tempestivamente, com base na r. sentença de págs. 310/313, aclarada pelos embargos de págs. 320/321, que julgou procedente em parte ação de usucapião, excluindo da totalidade da área o correspondente à fração ideal de 1/4.

Alegam os apelantes que a sentença merece reforma,

2

uma vez que a declaração de usucapião abrangeu somente 3/4 do imóvel, porém, os direitos decorrem de compromisso de compra e venda realizado em 1962. A seguir disseram que a improcedência quanto ao 1/4 sobressalente, que já seriam de ..., ... e ... em razão de sucessão hereditária deve ser afastada, reportando-se, ainda, a inúmeros textos legais. Prosseguindo expuseram que a natureza da compra e venda é contrato consensual e não real, e não depende da transmissão da propriedade, pois exige *a posteriori* a transferência do domínio em cumprimento da relação obrigacional. Continuando declararam que a cadeia sucessória por trás do bem é inviável por qualquer medida que não seja a usucapião, haja vista que ultrapassadas mais de seis décadas a regularização nunca se consolidou, porém, o *animus domini* fora demonstrado e a posse decorrente do contrato



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proporciona a usucapião da totalidade do imóvel, já que o compromisso de compra e venda fora registrado no Cartório de Títulos e Documentos. No mais, ressaltaram que os falecimentos proporcionaram mero direito de posse aos herdeiros e não de propriedade, devendo também ser reconhecida a transmissão de posse aos autores sobre 1/4 do imóvel. Por último, requereram o provimento do apelo.

É o relatório.

2. A r. sentença apelada merece reforma.

O caso em exame envolve compromisso de compra e venda de imóvel celebrado em 1962, sendo que, posteriormente, os promitentes compradores vieram a falecer.

Os autores comprovaram o exercício na posse direta

3

do bem na condição de herdeiros e com *animus domini*.

Desta forma, a totalidade do imóvel está apta à declaração de propriedade com base na usucapião, haja vista que, não havendo registro imobiliário, não há que se falar que os ora apelantes já seriam proprietários, mas somente sucessores de compromissários compradores, e nada além disso.

Assim, a usucapião está em condições de sobressair, abrangendo a totalidade do imóvel para todos os fins de direito, mesmo porque, a posse mansa e pacífica se faz presente, observado o lapso cronológico mínimo legal e o *animus domini*, portanto, ausente óbice para as pretensões dos apelantes.

Por derradeiro, a imposição contida na sentença para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que fossem realizados inventários sucessivos não se apresenta adequada, uma vez que a regularização por usucapião está em condições de sobressair, tanto que a sentença o reconheceu em 3/4 do imóvel, logo, por interpretação extensiva, também o 1/4 restante deve acompanhar a outra extensão do bem em referência.

3. Com base em tais fundamentos, dá-se provimento ao apelo.

NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA
RELATOR

ALC299

4