



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000053939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0005903-11.2014.8.26.0136, da Comarca de Cerqueira César, em que são apelantes JOSÉ ROBERTO PINHEIRO e MARIA LÚCIA FABIANO RIBEIRO PINHEIRO, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Converteram o julgamento em diligência. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RUI CASCALDI (Presidente sem voto), CHRISTINE SANTINI E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2018

FRANCISCO LOUREIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 0005903-11.2014.8.26.0136

Comarca: CERQUEIRA CÉSAR

Juiz: JAIR ANTONIO PENA JUNIOR

Apelante: JOSÉ ROBERTO PINHEIRO E OUTRO

Apelado: JUÍZO DA COMARCA

VOTO Nº 32.548

USUCAPIÃO TABULAR – Imóvel que foi transmitido à neta dos proprietários por saisine e, posteriormente, os direitos hereditários cedidos os autores da demanda, por meio de escritura pública – Homogeneidade das posses (todos os possuidores eram proprietários) que autoriza a accessio possessionis no caso – Objetivo de regularizar a situação dominial do imóvel – Inviabilidade, porém, de acolher desde logo o pedido dos autores, diante da possibilidade de sobreposição de áreas entre a gleba que se pretende usucapir, e aquela herdada pela tia da cedente, oriunda do mesmo sítio, e que foi regularizada mediante ação de usucapião julgada procedente – Necessária a manifestação do Oficial de Registro competente, com informações pormenorizadas sobre a situação dominial do lote usucapiendo, especialmente no que diz respeito à eventual existência sobreposição com área com origem na mesma transcrição e já usucapida por terceiros em ação diversa - Julgamento convertido em diligência.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 155/160 dos autos, que julgou improcedente a ação de usucapião ajuizada por JOSÉ ROBERTO PINHEIRO E OUTRO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Fê-lo a r. sentença, basicamente sob o argumento de que os autores pretendem o desmembramento de terra adquirida em relação à área maior, ou então a individualização de seu quinhão em relação ao dos demais condôminos, razão pela qual deveriam ter proposto ação de retificação de matrícula, demarcatória ou divisória.

Acrescentou o MM. Juiz de primeiro grau que o acolhimento do pleito do autor implicaria burlar a Lei n. 6.766/79, e que a posse dos demandantes é *ad interdicta*, não *ad usucapionem*.

Os recorrentes alegam, em síntese, que a sentença deve ser reformada, pois diferentemente do que dela constou, o imóvel usucapiendo é rural, não é objeto de condomínio com terceiros, não possui matrícula no CRI, pois deriva de transcrições precárias, e por isso não pode ser objeto de ação de retificação de matrícula, demarcatória ou divisória.

Sustentam os apelantes a possibilidade de ajuizar ação de usucapião com vistas à regularização do registro. Em razão do exposto e pelo que mais argumentam às fls. 197/204, pedem o provimento de seu recurso.

O apelo não foi contrariado.

É o relatório.

1. O feito deve ser convertido em diligência.

Preservado o entendimento do MM. Juiz sentenciante, a princípio não há óbices ao acolhimento do pleito dos autores, pois é perfeitamente possível a propositura de ação de usucapião para regularização de registro de imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Segundo consta dos autos (fls. 14/16), em 03 de fevereiro de 2014 foi lavrada escritura de cessão de direitos hereditários pela qual os demandantes adquiriram de Ana Paula Ghidini Neves e seu companheiro Wilson Alecsandro de Mattos, a primeira herdeira do espólio de Santos Neves e Antonia Pinto da Silva, os direitos relativos ao Sítio Serrinha, com 22,4114 hectares, e proveniente das transcrições n. 921 e 2107 (fls. 18/19).

Na inicial, afirmaram os autores que a soma de sua posse à dos cedentes e dos antigos proprietários totalizava mais de 40 anos, e permitia a propositura da ação de usucapião, especialmente no caso em tela, em que se afigura necessária a regularização do registro.

Assiste razão aos demandantes em tal argumentação.

2. De acordo com o princípio da *saisine* (artigo 1.784 do Código Civil), no exato momento da morte do proprietário, a posse e propriedade do imóvel transmitem-se automaticamente a seus herdeiros.

No caso em tela, a herdeira Ana Paula Ghidini Neves e seu companheiro Wilson Alecsandro de Mattos cederam os direitos hereditários e possessórios decorrentes da morte dos avós Santos Neves e Antonia Pinto da Silva aos ora autores.

Nada impede, diante das circunstâncias do caso concreto, que os cessionários dos direitos hereditários (e, portanto, da propriedade substancial, mas não formal) invoquem a seu favor o tempo de posse de seus antecessores.

A cedente tornou-se proprietária no exato momento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da morte dos avós, por força da *saisine*. Como se sabe, a *saisine* é uma das exceções ao princípio de que a propriedade imóvel somente se adquire pelo registro.

O registro, na sucessão *causa mortis*, não tem efeito constitutivo do domínio, mas tão somente regularizatório, permitindo ao herdeiro – e a seu cessionário – ingressar na cadeia registrária e futuramente alienar o imóvel a título derivado.

Como proprietário que era, a herdeira Ana Paula tinha o direito de dispor do imóvel. E o fez por escritura de cessão de direitos hereditários, cedendo todos os seus direitos de proprietária ainda sem título inscrito aos demandantes.

Cientes de que a cessão de direitos hereditários não é título registrável, sob pena de violação ao princípio da continuidade, é que os autores propuseram a presente demanda.

Possível, assim, a soma da posse própria dos requerentes à posse de seus antecessores, para efeito de consumação da usucapião.

Na verdade, poderiam os autores seguir dois caminhos: o primeiro era o de abrir o inventário do titular do domínio e se habilitar como credor do espólio, ou cessionário de direitos hereditários; o segundo era regularizar o domínio por esta via da usucapião. Optaram pelo segundo caminho que, a meu ver, não encontra óbice no ordenamento jurídico.

3. Pode-se afirmar que os demandantes são muito mais do que meros possuidores, pois adquiriram os direitos hereditários e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

se sub-rogaram na posição de herdeiros do titular do domínio.

Mais do que isso. Se assumiram a posição jurídica da herdeira, também se beneficiam pela *saisine*, de modo que esta usucapião constitui figura análoga à da usucapião tabular contemplada no nosso Código Civil, art. 1.241, parágrafo único.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade. Por meio dela, o possuidor que preencha determinados requisitos (especialmente o decurso de um certo lapso temporal) torna-se proprietário da coisa possuída.

Tradicionalmente, a ação de usucapião é ajuizada por possuidores não-proprietários, que visam justamente a adquirir o domínio da coisa.

Nada impede, porém, que, em casos excepcionais, o possuidor proprietário ajuíze a ação de usucapião (desde que preenchidos exatamente os mesmos requisitos exigidos para o possuidor não-proprietário), com vistas a regularizar o seu domínio sobre a coisa.

Desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito (**cfr. Lenine Nequete, Da Prescrição Aquisitiva, Sulina, 1.954, p. 21**).

Isso decorre do fato da usucapião ser modo originário de aquisição da propriedade, porque não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão.

Na lição precisa de **Benedito Silvério Ribeiro**, na mais completa obra já escrita sobre o tema, em determinados casos, desde que justificados, cabível é a usucapião tabular, ajuizada por quem já é titular do registro a título derivado, mas que padece de alguma imperfeição. Ensina que *“tem-se dito, e a jurisprudência dos tribunais pátrios endossa o entendimento, de que a ação de usucapião não compete apenas ao possuidor sem título algum de propriedade, mas também àquele que o tenha, todavia, insuscetível de assegurar-lhe o domínio”* (**Tratado de Usucapião, V. 1, p. 209**).

Consta de antigo julgado de São Paulo que “não há a menor ilegalidade em que o possuidor, por não ter confiança em seu título dominial, recorra à ação de usucapião” (RT 357/400).

O Superior Tribunal de Justiça assentou também que “é cabível ação de usucapião por titular do domínio que encontra dificuldade, em razão de circunstâncias ponderáveis, para unificar as transcrições ou precisar área adquirida escrituralmente” (**REsp 292.356-SP, Rel. Min. Menezes Direito**).

4. É verdade que causa estranheza a possibilidade do usucapiente somar à posse própria o tempo de posse dos titulares do domínio para a consumação da prescrição aquisitiva. Normalmente tal situação não é admitida nem pela doutrina e nem pelos tribunais.

No caso concreto, porém, as circunstâncias indicam solução oposta. Isso porque os autores, na qualidade de cessionários dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

direitos hereditários, sucedendo herdeira que, por seu turno, é proprietária sem registro, tem situação muito próxima à da usucapião tabular.

O que impediria a *accessio possessionis* no caso concreto era o fato de serem distintos os ânimos e qualidades da posse dos autores e de seus antecessores. Com efeito, “o art. 1.243 exige a *homogeneidade das posses, para o fim de aproveitamento para o tempo de usucapião (Código Civil Comentado, 4ª edição, Manole, 1.234)”*

Ocorre que, reconhecendo-se que os autores têm situação próxima à de proprietário sem registro do imóvel, forçoso reconhecer também a homogeneidade de sua posse em relação à dos antecessores e, por conseguinte, a possibilidade de *accessio possessionis*.

5. Inviável, porém, a concessão da usucapião pretendida pelos autores desde logo, devido a uma especificidade do caso concreto.

De acordo com os documentos de fls. 175/178 dos autos, a tia de Ana Paula Neves Ghandini, Sra. Jacira Aparecida Neves Giacomini, também herdou parte do imóvel pertencente a Santos Neves e sua esposa Antonia Pinto da Silva, e em ação de usucapião tabular, teve a propriedade de parte do sítio Serrinha reconhecida, o que redundou na abertura da matrícula de fls. 179/181.

Não é possível saber, contudo, com a necessária certeza, se a gleba que os autores pretendem usucapir em nada se sobrepõe àquela objeto da matrícula n. 179/181.

Aparentemente, tratam-se de glebas diferentes, inclusive com áreas distintas (22,4114 hectares no caso do imóvel dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autores, e 52.5801 hectares, no caso do imóvel da tia da cedente). Corrobora esta tese, aliás, a ausência de contestação por parte da Sra. Jacira Aparecida Neves Giacomini, regularmente citada nestes autos (cf. fls. 143 e 154).

Contudo, não se pode desconsiderar que o oficial do CRI competente manifestou-se nestes autos sobre a regularidade do pedido dos demandantes (fls. 54 e 68) antes da abertura da matrícula do imóvel juntada às fls. n. 179/181.

6. Sendo assim, para afastar qualquer dúvida acerca de possível sobreposição entre o imóvel que os autores pretendem usucapir e o imóvel matriculado sob o n. 19.884 no CRI de Cerqueira César, de rigor a conversão do julgamento em diligência.

Nesse sentido, deverá ser expedido ofício ao Oficial de Registros competente, para que preste informações pormenorizadas sobre a situação dominial do lote usucapiendo, especialmente no que diz respeito à eventual existência de área em comum com o imóvel objeto da matrícula de fls. 179/181.

Deverá a diligência ser realizada no Juízo de origem no prazo de trinta dias, após o que retornarão os autos a este Relator, com prévia manifestação das partes sobre a prova produzida.

Diante do exposto, pelo meu voto, converto o julgamento em diligência, para os fins acima explicitados.

FRANCISCO LOUREIRO
Relator