



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000660-85.2021.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante MARICENE SANTOS DOS PASSOS, são apelados ANGELO ZANESCO SOBRINHO, ISABEL CRISTINA SILVA ZANESCO e WALKIRIA FÁTIMA CAUDURO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Socorro

Apelação n. 1000660-85.2021.8.26.0601

Apelante: MARICENE SANTOS DOS PASSOS

Apelados: ANGELO ZANESCO SOBRINHO e outros

Voto n. 11130

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária. A autora alega posse desde 2018, a qual, somada à dos proprietários anteriores, totalizaria 22 anos, suficiente para usucapião. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se a autora preenche os requisitos legais para a usucapião extraordinária, considerando a soma de posse com antecessores. III. Razões de Decidir. 3. A posse da autora iniciou-se em 2018, não atingindo o prazo de 15 anos exigido para usucapião extraordinária. 4. A soma de posse com antecessores não foi comprovada de forma satisfatória, pois a posse deles, proprietários registrais, tinha natureza diversa. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A usucapião extraordinária exige posse contínua e sem oposição por 15 anos. 2. A soma de posse requer continuidade e mesma natureza possessória. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.238, caput; art. 1.243. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Sem Revisão 9154895-58.2003.8.26.0000, Rel. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 11/03/2008. TJSP, Apelação Cível 1012354-70.2019.8.26.0100, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 22/11/2023. TJSP, Apelação Cível 1000103-08.2017.8.26.0450, Rel. Fernanda Gomes Camacho, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 18/05/2021.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 282/285, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que exerce posse desde agosto de 2018, período que deve ser somado ao dos proprietários tabulares que firmaram com ela o compromisso de compra e venda, a qual perfaz 22 anos, somando tempo suficiente para a declaração da usucapião (fls. 288/308).

Recurso tempestivo, preparado, e sem apresentação de contrarrazões.

Não houve interesse do Ministério Público em intervir no feito (fl. 321).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, a autora adquiriu o imóvel por compromisso de compra e venda aos 10.08.2018 (fls. 20/27), tendo sido, em 23.08.2018, lavrada no Livro 313, fls. 37/38 do Tabelionato local a escritura pública (fls. 30/31), mas o cartório de registro de imóveis local se nega a registrar a escritura, alegando a impossibilidade de novas averbações sobre a matrícula 7.343, tendo em vista ter o imóvel sido objeto de usucapião por outros condôminos.

Alega a autora que o Superior Tribunal de Justiça, através do REsp n. 1.365.329, declarou que é cabível usucapião por titular de domínio que encontra dificuldade, em razão de circunstâncias ponderáveis, para unificar as transcrições e/ou precisar a área adquirida escrituralmente.

A hipótese jurisprudencial, no entanto, não isenta da comprovação dos requisitos legais para a prescrição aquisitiva.

Dispõe o artigo 1238, *caput*, do Código Civil:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”

Como se percebe pelo dispositivo legal, a espécie de usucapião extraordinária tem como requisito apenas a posse contínua e sem oposição, exercida com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos. Nesta modalidade de usucapião dispensam-se até os requisitos da boa-fé e do justo título.

Nesse sentido é a lição de FLÁVIO TARTUCE: *“Assim, no que diz respeito à usucapião extraordinária, é seu requisito essencial, em regra, a 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: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”* (Direito Civil, vol. 4, 10ª edição, editora Forense, págs. 201/202).

Assim sendo, ante o conjunto probatório produzido nos autos, não restou satisfatoriamente demonstrado que a autora exerce a posse mansa e pacífica do imóvel com *animus domini* pelo prazo estabelecido na lei, já que sua posse teve início apenas em 2018.

Ainda que se admitisse a possibilidade de somar a posse de eventuais antecessores, nos termos do art. 1.243 do Código Civil, tal soma deve ser devidamente demonstrada por meio de provas que estabeleçam a continuidade possessória e da mesma natureza, e o ânimo de dono em todos os elos da cadeia possessória.

O laudo pericial de fls. 178/209 atesta que há divergências em relação à descrição do imóvel, daí a irresignação de alguns dos confrontantes (fl. 193), e confirmou que a autora exerce a posse desde 2018, a qual antes era exercida por Joaquim José de Azevedo e sua esposa Nair Vieira de Azevedo (fls. 189/190).

Segundo a matrícula n. 7343, o imóvel total tem área de 210,4342 hectares (fls. 122/136), e, em 09.06.2000, Joaquim e Nair adquiriram uma área de 4,9 ha do imóvel, por arrematação em leilão judicial (fl. 130). Na mesma matrícula, vê-se que várias outras porções do imóvel foram vendidas a terceiros (fls. 131/136). Em 2018, a autora adquiriu dos próprios Joaquim e Nair os direitos sobre a área que lhe pertencia.

Ora, a posse dos próprios titulares registrais não é da mesma natureza da posse exercida pela autora.

Nesse cenário, não há possibilidade de soma de posses porque a posse exercida pelos antecessores tem natureza diversa da posse pleiteada pela apelante.

Nesse sentido, o entendimento desta Câmara:

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Modo originário de aquisição da propriedade - Outorga de escritura de compra e venda pela antiga proprietária aos requerentes - Propositura de ação de usucapião que não faz sentido algum - Desconhece-se, aliás, o porquê da incorrência de seu registro em cartório competente - Impossibilidade de somar a posse dos requerentes com a propriedade da antecessora - Instituto da "accessio possessionis" que supõe o mesmo "animus domini" nos dois possuidores - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Sem Revisão 9154895-58.2003.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos; Data do Julgamento: 11/03/2008).

E desta Corte:

“APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO – REJEIÇÃO – Não alcançado o lapso temporal autorizador da usucapião – Inaplicabilidade do instituto da accessio possessionis para soma das posses – Posses não homogêneas - Caso em que os antigos possuidores celebraram contrato de compromisso de compra e venda com os proprietários registrais – Posse precária, subordinada e sem animus domini – Mera detenção – Sentença mantida -

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO”. (TJSP; Apelação Cível 1012354-70.2019.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 22/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023).

“USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Autores que obtiveram posse do imóvel em virtude de contrato particular de venda e compra firmado com a proprietária registraria do bem. Impossibilidade de soma da posse própria com aquela exercida pelo proprietário anterior. Accessio possessionis que é admitida quando as posses a serem somadas são da mesma natureza. Posse da antecessora, proprietária, não tem a mesma natureza daquela exercida pelos autores. Tempo necessário à prescrição aquisitiva não contemplado. Art. 1.238, CC. Sentença mantida. Recurso não provido” (Apelação Cível / Usucapião Ordinária 1000103-08.2017.8.26.0450 - Relator(a): Fernanda Gomes Camacho - Comarca: Piracaia - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 18/05/2021).

Ainda, tendo em vista o compromisso de compra e venda e a lavratura de escritura pública, a adquirente-apelante pode, por ora, requerer providências correicionais relativas à oposição externada pelo oficial do cartório de imóveis, demonstrando que a área por ela adquirida não se confunde com a área remanescente do imóvel, mas a solução do impasse via usucapião somente será possível quando cumprido o requisito temporal legalmente previsto.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora