



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000707-25.2022.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes LEANDRA APARECIDA MONTINI BENATTI e LUÍS ANTONIO BENATTI, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Francisco Antonio Moreno Tarifa, OAB/SP 283.255.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025

MÁRCIO BOSCARO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 7.264

Apelação Cível nº 1000707-25.2022.8.26.0601

Comarca: Socorro

Apelantes: Luís Antônio Benatti e outra

Apelado: Juízo da Comarca

Juíza: Erika Silveira de Moraes Brandão

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Insurgência dos requerentes. Alegação de aquisição dos direitos sobre o bem usucapiendo por meio de instrumento particular de cessão e transferência de direitos, celebrado em abril de 2020, com exercício da posse desde então, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, a qual, somada à de seus antecessores, totalizaria mais de 20 anos. Inexistência de homogeneidade entre as naturezas das posses. Posse dos antecessores derivada do domínio registral (*jus possidendi*), não configurando posse *ad usucapionem*. Distinção que impede a agregação da posse dos antecessores para fins de usucapião, em razão da incompatibilidade entre as naturezas possessórias. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Lapso temporal necessário à prescrição aquisitiva não configurado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta às fls. 259/301, em face da r. sentença de fls. 229/232, que julgou improcedente a presente ação de usucapião ordinária.

Irresignados, arguem os apelantes a nulidade da r. sentença, em razão de cerceamento de defesa, decorrente da não oportunização da produção de provas que consideram imprescindíveis para o adequado deslinde da controvérsia. Sustentam que a posse exercida por seus antecessores ostenta a mesma qualidade daquela por eles própria exercida. Destacam que não houve oposição por parte dos confrontantes do imóvel usucapiendo ao pedido formulado. Asseveram ser viável a usucapião de fração ideal de imóvel, desde que o usucapiente exerça posse localizada e que a área seja devidamente individualizada e descrita, com a necessária precisão, em seus limites, contornos ou confrontações. Ademais, argumentam que, embora a área usucapienda tenha origem em frações ideais de duas matrículas, o imóvel sempre foi composto por área certa, delimitada e localizada. Afirmam que, embora um dos antecessores figure como proprietário registral, não se pode afirmar que possuía o domínio sobre a área usucapienda, dado que detinha domínio exclusivamente sobre uma fração que não corresponde ao total do imóvel usucapiendo. Reafirmam que todos os requisitos exigidos pela legislação para a soma das posses foram devidamente cumpridos. Aduzem, ainda, que não é exigida a homogeneidade das posses, sendo que a homogeneidade mencionada pela jurisprudência se refere às características das posses, as quais devem ser mansas, pacíficas e contínuas. Ressaltam, por outro lado, que a área usucapienda não corresponde àquela que consta da matrícula registrada em nome dos antecessores. Defendem a viabilidade da usucapião de imóvel registrado em nome do usucapiente, com a finalidade de sanar vícios de propriedade. Afirmam que a ação de usucapião se apresenta como o meio adequado para o reconhecimento do domínio sobre parte certa e individualizada de imóvel, ocupada por condômino, como instrumento para a regularização registral. Argumentam que, considerando que os antecessores poderiam figurar como autores em ação de usucapião, a posse por eles exercida pode ser somada à dos sucessores para fins de reconhecimento do direito pleiteado. Sustentam, ademais, que a decisão proferida pela douta sentenciante violou o princípio da razoabilidade, ao manifestar, unicamente na sentença, o entendimento de que não seria possível a soma das posses dos antecessores, após a prática de diversos atos processuais. Citam precedentes jurisprudenciais. Por fim, aduzem que o entendimento consagrado na r. sentença compromete a segurança jurídica. Diante do exposto, requerem o pronunciamento deste E. Tribunal sobre a conclusão então adotada.

O recurso é tempestivo e bem preparado.

Houve oposição ao julgamento virtual pelos apelantes (fls. 390 e 393).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de usucapião ordinária, por meio da qual se busca a declaração de domínio sobre o imóvel descrito às fls. 3/5. Sustentam os apelantes haver adquirido os direitos sobre o bem mediante instrumento de cessão e transferência de direitos celebrado em abril de 2020, com exercício da posse desde então, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, a qual, somada à de seus antecessores, totalizaria mais de 20 anos.

Inicialmente, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide.

À vista do que consta dos autos, a douta sentenciante entendeu desnecessária a produção de outras provas, dando por encerrada a instrução processual com a prova documental já acostada aos autos, por considerar constituídos os elementos probatórios suficientes para a formação de sua convicção.

Nessa conformidade, sendo o Juízo o destinatário final da prova, compete a ele a incumbência de determinar a produção daquelas que são necessárias ao julgamento do mérito.

No caso em apreço, tratando-se de demanda cujo objeto consiste na declaração de usucapião de bem imóvel, fundamentada na soma dos períodos de exercício da posse pelos apelantes e seus antecessores, e tendo sido constatada, *in casu*, a impossibilidade da *accessio possessionis*, a prova documental já colacionada aos autos revela-se plenamente apta e suficiente para a formação do juízo de convicção, restando, por conseguinte, despicienda a produção de quaisquer outras provas.

No que tange ao mérito, o douto Juízo *a quo* julgou improcedente a ação, sob os seguintes fundamentos:

“Inobstante tenha sido iniciado o ciclo citatório, observo que o

feito comporta imediato julgamento, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, vez que os elementos constantes dos autos são suficientes ao deslinde da causa.

Embora os requerentes aleguem ter preenchido os requisitos legais elencados no art.1.242, do Código Civil, verifica-se que não exercem a posse sobre o imóvel usucapiendo pelo período necessário à procedência dos pedidos formulados nesta demanda.

O direito de posse sobre o imóvel foi adquirido pelos requerentes aos 23/04/2020 quando firmaram o "Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos Hereditários Sobre Imóvel Rural" de fls.54/56, com Antônio do Nascimento, herdeiro do proprietário tabular.

Ocorre que o proprietário registral, Pedro do Nascimento, faleceu em 05/10/2017 (fls.180), de forma que, ainda que a posse dos demandantes seja somada à de Antônio (ambas com animus domini), atingem apenas 7 anos e 1 mês.

Os requisitos processuais para a aquisição de propriedade na modalidade usucapião ordinária estão elencados no artigo 1.242 do Código Civil, que assim dispõe: "Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos".

Dessa forma, para a procedência da demanda os requerentes deveriam exercer a posse sobre o imóvel pelo prazo de dez anos.

Ressalto ser inaplicável, ao caso dos autos, o artigo 1.243, do Código Civil, em relação ao período de posse exercido pelo proprietário tabular (Pedro do Nascimento) tendo quem vista que a soma dos períodos de posse somente é permitida se possuírem a mesma natureza e as mesmas características, o que não se verifica na espécie.

Isto porque, o titular de domínio – Pedro – exercia a posse sobre a área como verdadeiro proprietário (até a data do óbito: 05/10/2017), enquanto que os requerentes e o herdeiro Antônio do Nascimento exerceram a posse "ad usucapionem" (de 06/10/2017 até a presente data).

Logo, não existe homogeneidade entre a posse dos demandantes e a de seus antecessores.

Segundo ensinamento de FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO:

'O art. 1.243 exige a homogeneidade das posses, para o fim do aproveitamento para o tempo da usucapião, dizendo que as posses devem ser contínuas e pacíficas. Embora não diga o legislador, está implícito que também a posse do antecessor deve ser animus domini, pois não se cogita de aproveitamento de anterior posse subordinada, como a do locatário, ou do comodatário, para a consumação do lapso temporal' (cf. Código Civil Comentado. 12ª ed., Barueri: ed. Manole, 2018, p. 1.187).

(...)

Desse modo, os requerente não possuem tempo de posse suficiente à usucapião, quer ordinária (art. 1.242 do Código Civil), quer extraordinária (art. 1.238 do Código Civil)” (fls. 229/231).

E, com razão, a meu ver.

A usucapião ordinária, modalidade de prescrição aquisitiva mencionada na inicial, está prevista no artigo 1.242 do Código Civil, *verbis*:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.”

Em qualquer modalidade de usucapião, dois elementos são sempre imprescindíveis: o tempo e a posse. Não basta, contudo, a posse normal exercida sobre o bem (*ad interdicta*), exigindo-se, para os fins aqui alvitados, a posse *ad usucapionem*, por meio da qual, além da visibilidade do domínio, há que se exercer uma posse dotada de especiais qualidades.

No que tange ao *animus domini*, controverte a doutrina acerca de seu exato sentido e alcance, predominando, todavia, a corrente doutrinária que entende o *animus* estar intrinsecamente ligado à *causa possessionis*, ou seja, à razão pela qual se possui, não constituindo, pois, elemento meramente subjetivo.

Outrossim, o artigo 1.243 do mesmo diploma legal preceitua

que: *"o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé."*

A configuração da *accessio possessionis*, portanto, pressupõe a observância dos requisitos de continuidade e homogeneidade, exigindo que a natureza da posse exercida pelo postulante seja equivalente àquela dos possuidores anteriores.

No caso em apreço, a posse exercida pelos apelantes decorre de instrumento particular de cessão e transferência de direitos (fls. 54/56), celebrado com Antônio do Nascimento, cuja posse, por sua vez, tem origem na sucessão hereditária de Pedro do Nascimento, um dos titulares registrais do imóvel em questão.

Infere-se, portanto, que a posse dos antecessores decorre do domínio registral (*jus possidendi*), não se configurando como posse *ad usucapionem*. Tal distinção obsta a agregação da posse dos antecessores à posse dos apelantes para fins de usucapião, em razão da incompatibilidade entre as naturezas das posses.

Assim sendo, considerando que os apelantes iniciaram o exercício da posse sobre o imóvel em abril de 2020 e sendo inaplicável a somatória dos períodos de posse exercidos por seus antecessores, o lapso temporal necessário à prescrição aquisitiva não se encontra configurado.

Nesse sentido, o entendimento do C. STJ:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DEMARCAÇÃO C/C REIVINDICATÓRIA E INDENIZAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA. 1. Consoante precedentes desta Corte, para fins de aquisição da propriedade por usucapião, resta impossibilitada a soma de posses de naturezas distintas. 1.1 No caso, a situação fática da ocupação do bem e a natureza jurídica da posse da ré, ora agravante, é completamente diversa daquela exercida pelo anterior proprietário do imóvel, o que impossibilita a soma das posses. 2. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp nº 1.516.632/MS, 4ª Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 27/11/23).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Na mesma linha, o entendimento desta C. Câmara e deste E.

Tribunal de Justiça:

“USUCAPIÃO - Autores que adquiriram parte ideal de imóvel integrante de área maior, por meio de promessa de compra e venda - Pretensão de declaração de usucapião, com base na posse mansa, ininterrupta e sem oposição, por mais de 15 anos, mediante a soma da posse dos antecessores - Sentença de improcedência - Recurso dos autores - Não acolhimento - Imóvel que tem como proprietário registrado na matrícula, o compromitente vendedor - Posse do titular de domínio que não ostenta a mesma natureza da posse dos autores, a impedir a accessio possessionis e a declaração de usucapião - Precedentes jurisprudenciais - O fato de a parte ideal adquirida pelos autores integrar área maior, por si só, não obstará a declaração de usucapião em seu favor, desde que a posse fosse exercida de forma contínua e ininterrupta por, no mínimo, 10 anos - Requisito do lapso temporal não cumprido, o que impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Sentença mantida na íntegra - RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1000051-05.2021.8.26.0601, 10ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 5/6/24);

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Alegações de posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos, somadas às posses atuais e de seus antecessores. Descabimento. Requisitos legais da usucapião não preenchidos. Impossibilidade de somatória das posses (atual possuidor com as dos seus antecessores). Não comprovação de que as posses sejam da mesma natureza. Lapso temporal da posse exclusiva da autora não comprovado. Posse ad usucapionem não demonstrada. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1020008-11.2019.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jair de Souza, j. 26/3/24);

“Apelação Cível – Usucapião – “Accessio possessionis” que somente pode ser permitida quando as posses forem de mesma natureza – Antecessor do

apelante que exerceu a posse na qualidade de herdeiro dos proprietários de área maior da qual o imóvel usucapiendo fora desmembrado – Posse que foi transmitida ao antecessor do apelante com as mesmas características – Soma das posses que se apresenta inviabilizada, porquanto não comprovada a identidade de suas características – Posses que apresentam naturezas distintas, não homogêneas, de modo a inviabilizar a "accessio possessionis" – Ônus da prova (art. 373, I, do CPC) – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC” (Apelação Cível nº 1004127-60.2020.8.26.0099, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 7/5/24);

“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” (Apelação Cível nº 1000660-85.2021.8.26.0601, 1ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Mônica

de Carvalho, j. 9/1/25);

“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 inocorrência 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” (Apelação Sem Revisão nº 9154895-58.2003.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 11/3/8);

“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” (Apelação Cível nº 1012354-70.2019.8.26.0100, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 22/11/23);

“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 nº 1000103-08.2017.8.26.0450, 5ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª.

Fernanda Gomes Camacho, j.18/5/21);

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Autores que têm a posse do imóvel somente desde 2010 - Pretensão de soma das posses dos anteriores possuidores - Hipótese em que um dos antecessores era proprietário do imóvel - Impossibilidade de soma em razão de serem as posses de naturezas diversas - Período em que os autores permaneceram na posse do imóvel que é insuficiente para o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 0005587-51.2010.8.26.0099, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 25/2/14);

“Agravado de instrumento. Usucapião ordinário. Decisão impugnada reconheceu impossibilidade de somar os períodos de posse exercidos pelos autores e pelo antecessor. Insurgência dos autores. Soma das posses. Descabimento. Antecessor era legítimo proprietário de parte ideal do bem imóvel. Posse exercida pelos autores não tem a mesma qualidade daquela exercida pelo antecessor, o que impede a soma dos tempos. Aplicação do artigo 1.243 do Código Civil. Naturezas jurídicas das posses que são diversas. Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravado de Instrumento nº 2340750-97.2024.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz, j. 11/11/24);

“Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Accessio possessionis. Soma do tempo da posse que depende da observância de três requisitos: continuidade, homogeneidade e vínculo jurídico. Ausência de homogeneidade entre a natureza das posses. Antecessores que eram proprietários do imóvel usucapiendo. Ausência de animus domini. Impossibilidade de soma do tempo da posse dos antigos proprietários com a do autor. Sentença mantida. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 0002336-78.2012.8.26.0091, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j.14/12/17);



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Destarte, conclui-se, a r. sentença atacada bem equacionou o litígio em apreciação, devendo, assim, ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator