



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

'Registro: 2025.0000354898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007909-18.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que são apelantes CELSO LUIS BOSSOLAN e ODILA DE FATIMA VIEIRA BOSSOLAN, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007909-18.2021.8.26.0624.

Apelantes: **Celso Luis Bossolan e outro.**

Comarca: Tatuí - 3ª Vara Cível.

Magistrado: **Fernando Jose Alguz da Silveira.**

V O T O N° 13660

CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO EFETIVA DO POSSE EXERCIDA PELO CEDENTE PARA FINS DE *ACCESSION POSSESSIONIS* (ART. 1.243, CC). IMPROCEDÊNCIA.

1. O documento que sustenta a boa-fé dos autores refere que os cedentes da posse teriam adquirido os direitos transmitidos em 14/09/2020.

2. A declaração feita pelos cedentes, no sentido de que a posse transmitida seria superior há dez anos conflita com o próprio instrumento de cessão, daí não servir, por si só, para justificar a pretendida soma das posses na forma do art. 1.243, CC.

3. As demais declarações de confrontantes anexadas aos autos registram unicamente a ausência de oposição, mas nada discorrem sobre o termo inicial da posse dos antecessores.

4. Considerando que os autores protestaram pelo julgamento antecipado e não alegaram cerceamento de defesa como matéria preliminar, é forçoso concluir que a prova documental entranhada aos autos não é suficiente para demonstração da conjugação do prazo tanto para a usucapião extraordinária (art. 1238, CC) como a ordinária (art. 1242, CC).

5. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação de usucapião promovida por **CELSO LUIS BOSSOLAN** e **ODILA DE FÁTIMA VIEIRA BOSSOLAN**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 266/269, cujo relatório se adota, condenados os autores ao pagamento das custas, despesas do processo e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Apelam os autores, ao fundamento de que “o r. Juiz a quo, ao analisar as provas ignorou o fato de que os Apelantes adquiriram o imóvel através de contrato de fls. 10/12, e declaração de fls. 208 dos possuidores anteriores com firma reconhecida que comprovam a posse de

mais de 10 anos antes da venda em Julho/2021 para os Apelantes, bem como ignora o r. Juiz a quo a declaração de mais de 34 confrontantes (fls. 207/221) que afirmaram ser os Apelantes os possuidores do imóvel, ou seja, não foram poucas as provas produzidas da posse dos Apelantes, e se o pedido de usucapião extraordinária não era o correto, visto o entendimento do Juízo, resta evidente que comprovada foi a posse de 14 anos, com justo título (fls. 10/12), e declaração de fls. 208, desta forma se trata de usucapião ordinária”. Defendem que “poderia ter o r. Juízo a quo ter reconhecido o domínio com a conversão do usucapião extraordinária em ordinária, visto que os ritos de ambas são idênticos, não havendo conflito e nem incompatibilidade de ritos sobre a matéria”.

Processado o recurso com preparo (fls. 278/279) e sem contrarrazões.

É o relatório.

2. Os autores alegam posse de terreno de 150m² na cidade de Capela do Alto, cujos direitos foram adquiridos em 14/07/2021 de Ailton Rodrigo Correa. Afirmam que a posse do cedente excede 15 anos. Ressaltam que, embora inexistir registro imobiliário do imóvel, divisa com imóvel de Bruno Augusto Menck, com matrícula nº 107.708 e o imóvel de Sebastião Manoel de Machado, com matrícula nº 97.451, aduzindo que os demais confrontantes também buscam em demandas parelhas a regularização registral.

Parte-se do magistério de Flávio Tartuce, segundo o qual “o Código Civil, em relação à propriedade imóvel, consagra as seguintes modalidades de usucapião de bem imóvel: a) usucapião ordinária (art. 1.242 do CC); b) usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC); c) usucapião especial rural (art. 1.239 do CC, já prevista anteriormente na Constituição Federal); e d) usucapião especial urbana (art. 1.240 do CC,

*também constante do Texto Maior). Além dessas formas de usucapião, serão analisadas a usucapião indígena (Lei 6.001/1973 – Estatuto do Índio) e a usucapião coletiva (Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade)”.*¹

Especificamente sobre a hipótese presente, ressalta o civilista que *“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”.*²

O documento que sustenta a boa-fé dos autores informa que os cedentes da posse teriam adquirido os direitos transmitidos em 14/09/2020 (fls. 10/11), daí a conclusão do magistrado singular pela ausência de *“documento que pudesse confirmar a suposta posse exercida por Ailton Rodrigo Correa antes disso, sobretudo de forma mansa, pacífica e ininterrupta pelo período alegado”.*

A declaração feita pelos cedentes às fls. 208, no sentido de que a posse transmitida seria superior há dez anos conflita com o próprio instrumento de cessão, daí não servir, por si só, para justificar a soma das posses de que cuida o art. 1.243, CC.

As demais declarações de confrontantes anexadas aos autos (fls. 207/221) registram unicamente a ausência de oposição, mas nada discorrem sobre o termo inicial da posse dos antecessores Ailton e Regiane.

A propósito na necessidade de demonstração da posse efetiva do cedente, Cristiano Chaves de Farias adverte que *“o fato de o cedente da*

¹ Direito Civil: direito das coisas. V. 4 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Item nº 2.3.4.

² Op. cit. Item nº 7.4.6.2.2.'b'./

*posição contratual não ter exercido anterior efetiva posse sobre o imóvel, ou não se encontrarem os cessionários na posse dele, no prazo posterior à concreção do negócio jurídico, inviabiliza a pretensão possessória”.*³ Destarte, demonstrando a mesma precaução na somatória de posses do art. 1.243, CC, o Enunciado nº 494 do Conselho de Justiça Federal prescreve que “a faculdade conferida ao sucessor singular de somar ou não o tempo da posse de seu antecessor não significa que, ao optar por nova contagem, estará livre do vício objetivo que maculava a posse anterior”.

Considerando o fato de que os autores protestaram pelo julgamento antecipado (fls. 253) e não alegaram cerceamento de defesa como matéria preliminar, é forçoso concluir que a prova documental entranhada aos autos não é suficiente para demonstração da conjugação do prazo tanto para a usucapião extraordinária (art. 1238, CC) como a ordinária (art. 1.242, CC).

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

³ Manual de Direito Civil. Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald. - 7. ed. São Paulo: JusPodivm, 2022. p. Fls. 1024.