



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366056

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001407-98.2022.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante PATRÍCIA LUCIANA MARIANO BELLON, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94071

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001407-98.2022.8.26.0601

COMARCA: SOCORRO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: ERIKA SILVEIRA DE MORAES BRANDAO

APELANTE: PATRÍCIA LUCIANA MARIANO BELLON

APELADO: JUÍZO DA COMARCA

INTERESSADOS: GEDALVA LOPES SEGURO E NELSON MOLINARO SEGURO

Usucapião. Área rural maior loteada mediante transmissão de partes ideais que tiveram acesso ao registro imobiliário, constituindo uma situação registral irregular (condomínio pro diviso). Nesse contexto é possível, conforme precedentes do Tribunal, somar a posse para fins de reconhecer e declarar a propriedade da área certa ocupada com animus domini, regularizando o domínio. Provimento.

Vistos.

A sentença de fls. 137-140, do Juízo da 2ª Vara de Socorro, rejeitando a usucapião pleiteada pela recorrente (área na zona rural de 3,0105 hs. - laudo pericial de fls. 111) resíduo da matrícula 7201 do CRI de Socorro (fls. 29) pela inadmissibilidade de serem somadas as posses da autora e dos antecessores, pela origem diversa da aquisição. Esse não é o primeiro caso julgado e que tem fundamento na situação de condomínio pro diviso de área maior e pelo acesso, na matrícula, de escrituras de partes ideais, como a dos antecessores da recorrente (Nélson Molina Seguro – R. 19/7201 – fls. 37).

O recurso está centrado em decisões favoráveis, inclusive da Quarta Câmara de Direito Privado e que, reverso do que decidido em Primeiro Grau, entenderam possível a somatória de posses.

É o relatório.

O art. 1207 do CC permite unir posses exercidas de forma regular (*animus domini* na forma do art. 1696 do CC). Já o art. 1243 do CC autoriza a *accessio temporis* para fins de integração do prazo da prescrição aquisitiva, desde que sejam contínuas e pacíficas. A doutrina passou a considerar a expressa homogênea para caracterizar os requisitos, de modo que para somar tempo de posse, o exercício fático ou poder físico necessitam de semelhança em todos os ângulos de visibilidade (exterioridade). A autora entrou na posse pelo modo derivado, adquirindo de Néelson Molinaro Seguro e esposa, em 17-8-2021, conforme fls. 25-28.

Embora Néelson tenha adquirido e registrado o seu negócio (fls. 37), a sua posse não tem a mesma característica de posse exercida pelo proprietário de direito ou aquele com título registrado na forma do art. 1227 do CC, exatamente pela irregularidade do acesso ao sistema imobiliário. É que o imóvel foi fraccionado de forma irregular e expedidas escrituras de partes ideais (frações) e cada titular tinha a área demarcada, sem ter ocorrido divisão. Portanto e para todos os efeitos legais, a posse, embora baseada em título registrado, não permitia o exercício de todos os requisitos inerentes do domínio, pela instabilidade da situação registraria (condomínio pro diviso). A autora adquiriu a posse nesse contexto e continuou o exercício igual ao dos antecessores, até promover a usucapião para regularizar o domínio. São posses homogêneas e que se somam para demonstrar a utilidade do uso (proveito econômico ou função social da posse), servindo a usucapião para regularizar o domínio ou a maneira de adquirir, com perfeição e segurança, a área ocupada. A posse de mais de trinta anos é incontroversa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, dá-se provimento para o fim de declarar e reconhecer a propriedade da área descrita e individualizada no laudo de fls. 103-126, pela usucapião extraordinária, autorizando a abertura de nova matrícula a partir do R-19/7201, seguindo com o mandado memorial descritivo e planta. Custas pela recorrente. Sem honorários.

ENIO ZULIANI
Relator