



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382793

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000100-75.2023.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes LEANDRO LOPES ROPELLE e VALERIA BATISTA FELICIANO, é apelado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000100-75.2023.8.26.0601

Apelantes: Leandro Lopes Ropelle e Valeria Batista Feliciano

Apelado: o Juízo

Comarca: 2ª Vara do Foro de Socorro

Magistrado(a): ERIKA SILVEIRA DE MORAES BRANDAO

Voto nº 6151

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião, com fundamento na insuficiência do lapso temporal necessário e na falta de homogeneidade entre as posses – Apelantes que insistem na soma da posse exercida pelos antecessores com a sua própria posse, alegando continuidade, pacificidade, boa-fé e animus domini – Argumento de que as posses são homogêneas, com a mesma natureza, características e título aquisitivo – Laudo pericial que conclui que o autor se encontra na posse do imóvel há pouco mais de 2 anos - Inadmissibilidade da soma das posses – Ausência de homogeneidade entre a posse dos apelantes e a dos antecessores, que exerceram a posse em caráter diverso (como titulares de domínio) – Requisitos exigidos para a usucapião extraordinária não preenchidos – Sentença mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Leandro Lopes Ropelle e Valéria Batista Feliciano** contra a r. sentença de fls. 310/313, que julgou improcedente a ação de usucapião extraordinária por eles proposta, sob o fundamento de que não exerceram a posse do imóvel pelo período necessário à aquisição da propriedade nos termos do art. 1.238 do Código Civil, bem como pela ausência de homogeneidade entre a posse dos apelantes e a de seus antecessores.

Irresignados, apelam os autores, às fls. 326/340, sustentando que a r. sentença de primeiro grau foi equivocada ao julgar improcedente a ação, argumentando que preenchem todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião do imóvel. Defendem que é válida a soma da posse de seus antecessores com a sua própria posse, uma vez que ambas são contínuas, pacíficas e de boa-fé, com *animus domini*, e que todas as posses envolvidas são

homogêneas. Reforçam que a posse foi exercida de maneira mansa, pacífica e ininterrupta, desde a aquisição do imóvel por meio de um contrato particular de venda e compra. Alegam ainda que o laudo pericial confirmou a veracidade dos fatos narrados na inicial.

Pleiteiam a reforma da r. sentença, requerendo o reconhecimento da usucapião extraordinária do imóvel, somando-se as posses anteriores ao seu período de posse.

Recurso regularmente processado e preparado, às fls. 339/340 e 357/358.

Ausentes contrarrazões.

Parecer da D. Procuradoria de Justiça Cível às fls. 228/230, opinando pelo desprovimento do apelo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

Os apelantes sustentam que a soma de sua posse com a posse dos seus antecessores é válida, afirmando que ambas são contínuas, pacíficas e de boa-fé, com o *animus domini*, requerendo a reforma da r. sentença para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

A r. sentença impugnada consignou que os apelantes adquiriram a posse do imóvel em 26/05/2021, por meio de “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” (fls. 19/24), não havendo controvérsia de que o lapso temporal até a propositura da ação é de apenas 3 anos e 4 meses, ou seja, insuficiente para atingir o prazo de 15 anos necessário à configuração da usucapião extraordinária.

A r. sentença ainda destacou a ausência de homogeneidade entre as posses dos apelantes e seus antecessores, uma vez que os antecessores exerceram a posse do imóvel como titulares de domínio, enquanto os apelantes a exerceram como possuidores *ad usucapionem*, o que inviabiliza a soma dos períodos de posse.

Malgrado o inconformismo dos apelantes, entendo que o juízo *a quo* deu correta solução à lide.

Inicialmente, cumpre ressaltar que, para o reconhecimento da usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, é imprescindível o exercício da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* pelo prazo de 15 anos, independentemente de título e boa-fé.

In casu, os apelantes adquiriram a posse do imóvel em 26/05/2021, por meio de contrato particular de compra e venda, e, portanto, o período de posse exercido até o ajuizamento da ação é inferior a 4 anos, não atingindo o lapso temporal de 15 anos exigido pelo referido dispositivo legal.

Além disso, no que se refere à possibilidade de soma das posses, o art. 1.243 do Código Civil dispõe que o possuidor poderá acrescentar à sua posse a dos possuidores anteriores, desde que as posses sejam contínuas, pacíficas, com justo título e de boa-fé. Contudo, o aludido dispositivo exige que as posses sejam homogêneas, ou seja, que o exercício da posse anterior tenha as mesmas características da posse posterior.

Neste ponto, a r. sentença corretamente concluiu que, no caso em apreço, não há homogeneidade entre a posse dos apelantes e a de seus antecessores. Isto porque, os antecessores exerceram a posse sobre o imóvel como titulares de domínio, enquanto os apelantes exerceram a posse com *animus domini* de forma distinta, voltada para a usucapião. Ou seja, as posses dos apelantes e de seus antecessores não possuem as mesmas características, inviabilizando a soma dos períodos de posse.

Alinhada a essa conclusão, destaco a jurisprudência desta C. Câmara, citada pelo Ministério Público no Parecer, que é claramente

aplicável ao caso. De acordo com o entendimento exposto na Apelação Cível n.º 1006233-74.2013.8.26.0152, a possibilidade de soma das posses exige a homogeneidade das posses, o que não se verifica quando há distorção no *animus domini* entre o possuidor e seu antecessor.

Por fim, ressalto que o laudo pericial, no qual atesta que o imóvel foi adquirido pelos apelantes há pouco mais de dois anos (cf. fls. 267), corrobora o entendimento de que o lapso temporal não é suficiente para caracterizar a usucapião extraordinária.

Diante deste cenário, não há como prosperar o recurso de apelação, uma vez que os apelantes não comprovaram o tempo necessário de posse para a configuração da usucapião extraordinária, tampouco a homogeneidade entre as posses.

Destarte, a manutenção da r. sentença recorrida, por seus próprios e adequados fundamentos, é medida que se impõe.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Deixo de majorar os honorários advocatícios nos termos art. 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, eis que não fixados na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator