



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001675-86.2023.8.26.0450, da Comarca de Piracaia, em que é apelante LUCAS DE OLIVEIRA POLONI, é apelado O JUIZO.

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 1001675-86.2023.8.26.0450

Apelante: Lucas de Oliveira Poloni

Apelado: O Juízo

Comarca: 2ª Vara do Foro de Piracaia

Magistrado(a): Carolina Braga Paiva

Voto nº 6267

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. REQUISITOS DO ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. AÇÃO DE USUCAPIÃO BASEADA NA SOMA DO PERÍODO DE POSSE DO APELANTE COM O DOS TRANSMITENTES DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA DAS POSSES DEVIDO À NATUREZA DISTINTA DOS TÍTULOS: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, FORMAL DE PARTILHA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS. POSSES NÃO HOMOGÊNEAS, A OBSTAR A SUA SOMATÓRIA. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO DEMONSTRA O DECURSO DE TEMPO NECESSÁRIO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 118/123, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: ***“Diante do exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial. Custas pelo autor, observando-se a gratuidade de justiça. Sem condenação em honorários advocatícios, uma vez que não houve resistência ao pedido. Oportunamente, arquivem-se os autos observadas as formalidades legais. Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.”***

Nas razões recursais, o apelante alega que os transmitentes do imóvel nunca possuíram a propriedade, mas sim a posse, uma vez que não houve a devida formalização da transferência de propriedade por Escritura Pública de Venda e Compra, mas apenas a transmissão da posse por meio de Compromisso de Compra e Venda. Assim, sustenta ser possível a soma do período de posse dos transmitentes

com o período de posse exercido pelo apelante, em razão da sucessão da posse mansa, pacífica e ininterrupta, sem interrupções, por mais de 45 anos, desde 1979 até o ano de 2022. Aduz que a decisão de primeira instância, ao entender que a posse não poderia ser somada à do recorrente, baseou-se na alegação de que a ausência de Escritura Pública de Venda e Compra impossibilitaria a aquisição da propriedade. Argumenta que a falta da escritura não compromete a soma das posses, uma vez que, embora os transmitentes não fossem proprietários do imóvel, detinham a posse legalmente reconhecida, permitindo a integração dos períodos. Requer o provimento do recurso e a reforma da sentença, com a consequente procedência da ação.

Recurso de apelação tempestivo e dispensado de preparo (fls. 126/138).

Sem contrarrazões.

A Douta Procuradoria de Justiça deixou de atuar nos autos por ausência de interesse (fls.40/46).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

De proêmio, destaco que os requisitos relevantes para o pedido de usucapião ordinária estão preconizados pelo artigo 1242, do Código Civil, a seguir transcrito:

" 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."

Lecionam NELSON ROSENVALD e CRISTIANO CHAVES que: ***"a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais" (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil Reais - 16a. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2020, p. 431), acrescentando que "três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus domini". (Op. cit., p. 448.)."***

O cerne da controvérsia reside no preenchimento do requisito

temporal, na natureza homogênea ou heterogênea da posse, e na regularidade do parcelamento do solo, considerando-se o loteamento clandestino rural recente.

Pois bem.

Analisando-se a cadeia possessória, constata-se:

Inicialmente, o Sr. Roberto Eiiti Inui, solteiro e o Sr. Masato Higashi casado com a Sra. Elizete Kiyomi Higashi, transferiram a posse do imóvel ao Sr. Yoshiriro Kataoka, em 22.10.1979, por compromisso particular de venda e compra, conforme R.1 da matrícula n.º 2224

Posteriormente, averbou-se o casamento do Sr. Yoshiro Kataoka, com a Sra. Maria Nishikawa Kataoka, pelo regime d comunhão universal de vens e escritura de pacto antinupcial, registrada sob n.º 2683 do Livro 03 - registro auxiliar do 4º registro de imóveis de São Paulo, consoante Av.4, daquela matrícula.

Averbado o óbito do Sr. Yoshiro Kataoka ocorrido em 07.07.2021, conforme Av.06 da matrícula imobiliária.

Com o falecimento do Sr. Yoshiro Kataoka, houve o registro do inventário e partilha/ direitos, em 03.11.2021, pela Escritura de Inventário e Partilha datada de 09.09.2021, Livro 3459, páginas 377/384, lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de São Paulo e a transmissão dos direitos de compromissário comprador incidentes sobre o imóvel, na proporção de 50% à viúva meeira Sra. Maria Nishikawa Kataoka e na proporção de 25% a cada herdeira filha, Sras. Debora Midori Kataoka e Luciana Tiemi Kataoka de Freitas casada com o Sr. Leandro Sekito de Freitas, nos termo do R.7, a matrícula n.º 2224, do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.

Por fim, a viúva e as herdeiras suso mencionadas, transferiram a posse do imóvel ao apelante, por meio do instrumento particular de cessão e transferência de direitos hereditários e possessórios (fls. 31/36).

Delineada a sucessão possessória, passa-se à análise da homogeneidade ou heterogeneidade da posse.

O instituto da *accessio possessionis*, previsto nos artigos 1.207 e 1.243 do Código Civil, permite a soma das posses desde que sejam homogêneas, ou seja, exercidas sob o mesmo título e natureza jurídica:

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a

posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais. [...]

Art. 1.243. 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 posse das alienantes-cedentes estende-se desde o falecimento do compromissário comprador Yoshiro ocorrido em 07.07.2021, por força da “*saisine*”, uma vez se tratar da viúva meeira e das herdeiras filhas do “*de cujus*”.

O falecido, por sua vez, obteve a posse por intermédio do **compromisso de venda e compra**, datado de 22.10.1979 (R.1 da matrícula 2.224), quando efetuou a compra junto ao proprietário tabular.

Já o autor, obteve a posse junto às alienantes-cedentes em 26.08.2022, conforme **instrumento particular de cessão e transferência de direitos hereditários e possessórios** colacionado às fls. 31/36.

Logo, não se admite a soma das posses, uma vez que a hipótese versa sobre posses de naturezas distintas, ou seja, **compromisso de venda e compra, formal de partilha e escritura de cessão de direitos hereditários**, portanto, posses não homogêneas.

Dito isto, cabe ressaltar que embora se admita a possibilidade de soma do tempo de posse do antecessor ao da posse própria para fins de reconhecimento da usucapião (art. 1243 do CC), não se pode olvidar que tal hipótese (*accessio possessionis*) ocorre somente quando as posses forem da mesma natureza.

Tratando-se de posses de naturezas distintas, não homogêneas, afasta-se a possibilidade de soma para fins de usucapião.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO - Sentença de procedência - Apelação do contestante - Natureza da posse do antecessor diversa da dos autores da ação - Contrato de cessão de direitos - Impossibilidade de acréscimos dos tempos para fins de prescrição aquisitiva - Ausentes os requisitos a conferir domínio por meio de usucapião, sobretudo em

*relação ao tempo de posse exercido” - Sentença reformada
- RECURSO PROVIDO. Apelação nº
1009208-53.2021.8.26.0099, Rel. Des. BENEDITO
ANTONIO OKUNO, j. 24/04/2024.*

Por fim, observo que não estão preenchidos os requisitos essenciais para a configuração da usucapião, especialmente no que se refere ao lapso temporal e natureza da posse, eis que heterogênea.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois, *“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).*

Diante do acima exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto. Em razão da ausência de resistência ao pleito exordial, não foram arbitrados honorários em primeira instância.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator