



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000915-72.2023.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante MIRIAM DE OLIVEIRA LIMA DOMINGUES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ISIDORO VAZ DE LIMA e MARIA IVETE DE OLIVEIRA LIMA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível Nº 1000915-72.2023.8.26.0601

Apelante: Miriam de Oliveira Lima Domingues

Apelados: Isidoro Vaz de Lima e Maria Ivete de Oliveira Lima

Comarca: 2ª Vara do Foro de Socorro

Magistrado(a): ERIKA SILVEIRA DE MORAES BRANDAO

Voto nº 6316

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Sentença de improcedência – Insurgência da autora, que pretende o reconhecimento da usucapião com a soma de sua posse a posse dos antecessores – Inadmissibilidade – Posse dos antecessores exercida na condição de proprietários tabulares, distinta da posse ad usucapionem, o que inviabiliza a *accessio possessionis* – Ausência de homogeneidade da posse – Inexistência de provas em momento anterior – Requisitos do artigo 1.238 do Código Civil não preenchidos – Precedentes desta C. Câmara e do STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Miriam De Oliveira Lima Rodrigues contra a sentença proferida nos autos da ação de usucapião extraordinária, na qual o magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

A apelante ajuizou a demanda alegando que, por si e por seus antecessores, exerce posse mansa, pacífica, ininterrupta e com "*animus domini*" sobre área urbana de 656,51 m², situada no Bairro dos Rubins, Município de Socorro/SP. Para alcançar o lapso temporal exigido no artigo 1.238 do Código Civil, postulou a aplicação do instituto da *accessio possessionis* (art. 1.243 do CC), somando seu período de posse ao dos antecessores, em decorrência de contrato de doação firmado em 2023.

A sentença rejeitou o pedido sob o fundamento de que a posse da autora teve início apenas em 25/01/2023, quando firmou o "Instrumento Particular de Doação e Cessão de Direitos Possessórios", não atingindo, portanto, o prazo exigido para a usucapião extraordinária. O juízo considerou inaplicável a *accessio possessionis*, sob o argumento de que os antecessores possuíam o bem

como proprietários tabulares, enquanto a apelante passou a exercê-lo com intuito de usucapião, rompendo a homogeneidade exigida para a soma de posse.

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação, sustentando que a posse exercida pelos antecessores não se dava na condição de proprietários plenos, mas sim como possuidores de parte ideal de um imóvel indiviso. Argumenta que a posse sempre foi exercida de forma contínua e com “*animus domini*”, justificando a possibilidade de soma dos períodos de posse para fins de usucapião.

O recurso é tempestivo e dispensado do preparo, tendo em vista que a apelante é beneficiária da gratuidade de justiça (fl. 113).

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso, reiterando os fundamentos da sentença e destacando que a posse da apelante teve início apenas em 2023, não sendo suficiente para atender ao requisito temporal exigido em lei. Além disso, considerou incabível a soma de posses, uma vez que não possuem natureza homogênea.

Regularmente intimada, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, a apelante se opôs ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A questão central dos autos reside na possibilidade ou não de soma da posse da apelante à posse exercida pelos proprietários registraes do imóvel, para fins de preenchimento do lapso temporal exigido para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

Inicialmente, a usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, que exige, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) posse contínua e ininterrupta por pelo menos 15 anos; (ii) posse mansa e pacífica, sem oposição; e (iii) *animus domini*, isto é, o exercício da posse como se

dono fosse, sem subordinação ou relação de dependência.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson
Rosenvald explicam que:

“O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unido posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade” (Direitos Reais, Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2010, p. 274).

No caso dos autos, é incontroverso que a autora **iniciou a posse sobre o imóvel em 25/01/2023**, quando firmou o **"Instrumento Particular de Doação e Cessão de Direitos Possessórios"** com os **proprietários tabulares** Isidoro Vaz de Lima e Maria Ivete de Oliveira Lima (fls. 73/75).

Dessa forma, para **alcançar o tempo necessário** à usucapião, a apelante busca **somar a sua posse a posse dos proprietários tabulares**, os quais lhe doaram os direitos possessórios sobre o imóvel.

No entanto, tal pedido não é cabível no caso concreto.

O artigo 1.243 do Código Civil estabelece que a posse pode ser transferida de um possuidor para outro, sendo possível a soma dos tempos de posse (*accessio possessionis*) para fins de usucapião.

Contudo, a doutrina e a jurisprudência condicionam essa possibilidade à **homogeneidade da posse**, ou seja, a posse do antecessor e do sucessor devem ser **de mesma natureza**.

Francisco Eduardo Loureiro ensina que:

"A acessão da posse exige três requisitos: continuidade, homogeneidade e vínculo jurídico. As posses a ser somadas devem ser contínuas, sem interrupção de solução. Devem ser homogêneas, vale dizer ter as mesmas qualidades, para gerar os efeitos positivos almejados. Deve haver, finalmente, um vínculo jurídico entre o possuidor atual e o anterior. Esse vínculo pode revestir-se de várias modalidades, por exemplo, um negócio jurídico, ou, então,

uma arrematação em hasta pública" (Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Manole, 14ª edição, p. 1.332).

No caso, os antecessores da apelante **eram proprietários registrais do imóvel**, não meros possuidores. Assim, a posse exercida por eles não era *ad usucapionem*, sendo juridicamente incompatível com a posse exercida pela autora, o que impede a aplicação da *accessio possessionis*.

Nesse sentido é o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça:

“Não pode ser reconhecido a usucapião extraordinária do imóvel por meio da soma das posses dos antecessores, eis que, por um lado, estes eram proprietários e não necessariamente possuidores, sendo o usucapião uma forma de obter domínio por meio de posse e não propriedade por meio de domínio; e, por outro, estiveram na cadeia dominial a União e o Estado de Goiás, entes em relação aos quais não se pode falar em usucapião, nem em contagem de tempo com tais fins.” (STJ, Recurso Ordinário nº 10/DF, 3ª T., Rel. Min. CASTRO FILHO, Julgamento em 03.06.2003, DJ 25.08.2003 p. 294) (g.n)

“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”. (STJ - AgInt no REsp: 1516632 MS 2015/0036538-4, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 27/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/11/2023).

Ademais, esta 6ª Câmara de Direito Privado possui diversos precedentes no mesmo sentido, inclusive desta relatoria:

“APELAÇÃO Usucapião Ordinária Sentença de improcedência. Insurgência dos autores, os quais alegam cerceamento de defesa, ante a inoportunidade de apresentar novas provas que surgiram no decorrer da

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ação. Inocorrência. Instrumento de Compra e Venda e demonstra a falta do lapso temporal a fim de caracterizar a usucapião, não necessitando de novas provas para tanto. - Pretensão de soma da posse exercida pelos autores com aquela exercida anteriormente, pelos proprietários. Imóvel adquirido através de instrumento particular de compra e venda, de modo que os proprietários não exerciam ad usucapionem. Instituto da accessio possessionis que exige característica como homogeneidade. Requisito temporal não preenchido. Precedentes desta C. Câmara. Jurisprudência do STJ. Sentença mantida. desprovido.” (TJSP; Apelação Cível nº 1001239-62.2023.8.26.0601; Relator (a): Marcelo do Amaral Perino; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/01/2025)

“APELAÇÃO USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA Gratuidade de Justiça pleiteada pela autora Situação financeira que revela insuficiência de recursos Desnecessidade de demonstração de estado de penúria ou miserabilidade extrema Necessidade do benefício comprovada Aquisição do imóvel mediante compromisso de compra e venda Impossibilidade de soma de posses de naturezas distintas Prescrição aquisitiva não comprovada Improcedência mantida Recurso provido em parte, para conceder a gratuidade processual” (Apelação Cível nº 1002547-77.2018.8.26.0450, Rel. COSTA NETTO, 6ª Câmara de Direito Privado, TJSP, j. 05/02/2021). (g.n)

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Autor que pretende somar sua posse àquela exercida pelos proprietários, além da posse dos seus antecessores. Inadmissibilidade. "Animus domini" de natureza distinta. Inaplicabilidade do art.1.243 do Código Civil. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça e do STJ. Lapso temporal não comprovado na data de propositura da ação. Ademais, antecessores que sequer foram citados do trâmite da demanda. Improcedência. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1006233-74.2013.8.26.0152, Relator(a): Ana Maria Baldy, 6ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 24/07/2017). (g.n)

“USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. PROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA POSSE "AD USUCAPIONEM". REQUERENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA DE QUE POSSUÍA O IMÓVEL DE FORMA CONTÍNUA, MANSA, PACÍFICA E COM "ANIMUS DOMINI" PELO PRAZO LEGAL DE QUINZE ANOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA HOMOGENEIDADE DAS POSSES. "ACCESSIO POSSESSIONIS" NÃO CARACTERIZADA. DE TODA SORTE, O AUTOR NÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DEMONSTROU O REQUISITO TEMPORAL DE 15 ANOS PARA A USUCAPÃO EXTRAORDINÁRIA, NOS TERMOS DO ART. 1.238, "CAPUT", DO CÓDIGO CIVIL, TAMPOUCO AQUELE DE 10 ANOS, DO PARÁGRAFO ÚNICO DO MESMO DISPOSITIVO, PARA A HIPÓTESE DE HAVER ESTABELECIDO NO BEM A SUA MORADIA HABITUAL, OU NELE REALIZADO OBRAS OU SERVIÇOS DE CARÁTER PRODUTIVO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.238 DO CC E 373, INC. I DO CPC. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA REFORMADA. RECURSO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível nº 1011436-30.2023.8.26.0099; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/12/2024)

Considerando que a autora **começou a exercer a posse usucapionem sobre o imóvel apenas em 31/01/2023**, decorrente do contrato de doação, verifica-se que detém a posse qualificada há **menos de três anos**, o que é insuficiente para preencher o prazo de quinze anos exigido pelo art. 1.238 do CC, ou mesmo ao prazo reduzido de dez anos previsto em seu parágrafo único.

Ressalte-se que não foi apresentado qualquer documento que comprove o exercício da posse *usucapionem* e com *animus domini* em período anterior. Todos os documentos em nome da autora datam apenas de 2023.

Ainda, o parecer do Ministério Público corrobora este entendimento, opinando pelo desprovimento do recurso, em razão da impossibilidade da soma de posses e da não comprovação dos requisitos necessários para a usucapião.

Por fim, inaplicável o disposto no art. 85, § 11, do CPC, porquanto não fixados honorários sucumbenciais na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator