



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001329-07.2022.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes SILVANO ANTONIO DE MORAES e MAGDA DIAS FURTADO DE MORAES, são apelados MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA DE SOCORRO, JOÃO BATISTA MENDES, CAROLINA EMILIA DA ROCHA MENDES e ANTÔNIA ROZANTE DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001329-07.2022.8.26.0601

Apelante: Silvano Antonio de Moraes e outro

Apelado: Município da Estância de Socorro e outros

Comarca: Socorro

Voto nº 25240

USUCAPIÃO. REQUISITOS. SOMA DO PERÍODO DE POSSE DO ADQUIRENTE COM O DA POSSE DO TITULAR DO DOMÍNIO. IMPOSSIBILIDADE. POSSES DE NATUREZAS DISTINTAS. IMPROCEDÊNCIA. 1. Ação de usucapião ordinária julgada improcedente. 2. Apelam os autores dizendo exercerem posse mansa e pacífica sobre o imóvel há mais de trinta anos, somando o tempo desde a aquisição por instrumento particular com o da posse dos antigos titulares do domínio. 3. Accessio possessionis pressupõe a soma de posses de mesma natureza. 4. A posse do titular domínio (jus possidendi) é incompatível com a posse ad usucapionem. 5. Não restou completado o lapso temporal exigido, o que não pode ser dispensado pela alegação de inviabilidade da regularização do registro. 6. Decreto de improcedência mantido. 7. Recurso desprovido.

A sentença de fls. 198/201, cujo relatório é adotado, julgou improcedente ação de usucapião ordinária, sem condenação dos autores em honorários advocatícios, diante da ausência de contestação.

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 218).

Apelam os autores alegando, em síntese, que exercem a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, acrescida com a dos antecessores, há mais de trinta anos. Destacam ser inviável no caso a regularização do imóvel administrativamente, de modo que possível o reconhecimento do domínio através da usucapião, forma de aquisição originária.

Recurso tempestivo.

A douta Procuradoria de Justiça ofereceu parecer no

sentido do desprovimento (fls. 259/261).

É o relatório.

À míngua de elementos que infirmem a declaração de momentânea hipossuficiência financeira dos apelantes e apenas para viabilizar o acesso deles à instância recursal conheço do recurso independentemente do recolhimento das custas de preparo.

O inconformismo, contudo, não merece prosperar.

Por meio da ação de usucapião buscam os apelantes o reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano com área de 1.256,27 m², afirmando ter adquirido a posse dele em 09/04/2021, por meio do instrumento particular, firmado com o Bruno e Danielle, que, a seu turno, teriam adquirido o bem dos titulares de domínio, Hermes e Lázara, em 17/03/2021.

Não há como somar a posse do prescribente com posse decorrente de pretenso título de propriedade dos antecessores. O instituto da *accessio possessionis*, supõe, evidentemente, o mesmo *animus domini* nos dois possuidores. Daí, inadmissível pretender o possuidor, para fins de usucapião, somar sua posse com a do titular do domínio (*jus possidendi*), que é incompatível com a posse *ad usucapionem*.

Na espécie vertente, como assentou o juízo,

“O direito de posse sobre o imóvel foi adquirido pelos requerentes aos 09/04/2021 e os antecessores diretos – Bruno e Danielle – haviam adquirido o bem, diretamente dos proprietários tabulares (Hermes e Lázara) em 17/03/2021 (fls.18/24).

Logo, ainda que se admita a soma do tempo de posse dos autores com o de Bruno e Danielle, a posse com animus domini alcança apenas 3 anos e 5 meses.

Os requisitos processuais para a aquisição de propriedade na modalidade usucapião ordinária estão elencados no artigo 1.242 do Código Civil: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Dessa forma, para a procedência da demanda, os requerentes deveriam exercer a posse sobre o imóvel pelo prazo de dez anos.

Ocorre, porém, que a posse dos demandantes teve início apenas em 17/03/2021, não atingindo, portanto, o lapso temporal necessário ao acolhimento do pedido.

Ressalto ser inaplicável, ao caso dos autos, o artigo 1.243, do Código Civil, tendo quem vista que a soma dos períodos de posse somente é permitida se possuírem a mesma natureza e as mesmas características, o que não se verifica na espécie.

Isto porque, Hermes Turino e Lázara Marcelino Turino exerceram a posse sobre a área como titulares de domínio que eram (de 1993 até 16/03/2021), enquanto que os requerentes e os antecessores imediatos (Bruno e Danielle), exerceram a posse "ad usucapionem" (de 17/03/2021 até a presente data).

Logo, não existe homogeneidade entre a posse dos demandantes e a dos proprietários registrais".

Portanto, a soma da posse do possuidor à posse de seus antecessores pressupõe não apenas contiguidade, mas também homogeneidade. Conforme anota BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, citando TITI LÍVIO PONTES, "a homogeneidade 'reside na circunstância de ser o mesmo objeto, e os mesmos atributos das pessoas envolvidas na sucessão'" ("Tratado de Usucapião", Vol. I, 5ª ed., Saraiva, São Paulo, 2007, p. 765).

Nessa linha, é uníssona a jurisprudência, conforme revelam os precedentes da Câmara:

APELAÇÃO – Usucapião – Sentença de extinção sem julgamento de mérito – Pretensão dos apelantes na aplicabilidade do instituto da accessio possessionis com os antigos proprietários – Posses que não se somam – Sentença mantida – Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1001303-31.2020.8.26.0099; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).

USUCAPIÃO ORDINÁRIA – Modo de adquirir a propriedade e de sanar vícios de propriedade adquirida a título derivado, legitimando situação jurídica já sedimentada de fato – Hipótese, entretanto, em que não transcorreu o lapso temporal exigido por lei para caracterização da usucapião extraordinária – Impossibilidade de somar a posse do postulante com a propriedade dos antecessores – Ausência, ademais, de preenchimento de todos os requisitos previstos

no art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil – Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1009519-15.2019.8.26.0099; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 17/12/2021).

Eventual impossibilidade de regularização do registro do imóvel não constitui justificativa para dispensar a exigência do requisito temporal da prescrição aquisitiva.

Dessa forma, a sentença há de ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator