



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000416998**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003269-23.2014.8.26.0595, da Comarca de Serra Negra, em que são apelantes LIDIMARA DE ABREU SOUSA e JOSE FERREIRA DE SOUSA, são apelados ROSANA DE LUCCA FRUGIUELE, ADRIANA FRUGIUELE, MARIO EUGENIO FRUGIUELE e MARCIO FRUGIUELE.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**OLAVO PAULA LEITE ROCHA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 0003269-23.2014.8.26.0595  
Parte Apelante: Lidimara de Abreu Sousa  
José Ferreira de Sousa  
Parte Apelada: Orestes Frugiuele (falecido)  
Belkiss Thereza de Lucca Frugiuele  
Comarca: Serra Negra  
Voto nº 01202

**APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA.** *Ausência de justo título. Instrumentos particulares firmados por não proprietários (alienação a non domino). Inexistência de cadeia possessória contínua. Inviabilidade da usucapião ordinária. Possibilidade de reenquadramento para modalidade extraordinária. Art. 1.238 do CC. Posse inferior a 15 anos. Prova testemunhal imprecisa. Inaplicabilidade da função social da propriedade como substituto dos requisitos legais. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pela parte autora contra a sentença proferida às fls. 618/623, que julgou improcedente o pedido de reconhecimento da propriedade por usucapião ordinária, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais, a parte apelante postula pela reforma do *decisum*, aduzindo o preenchimento dos requisitos

legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, notadamente a posse qualificada pelo *animus domini*, mansa, pacífica e ininterrupta por prazo superior a 15 anos. Sustenta, ainda, a aplicabilidade do artigo 493 do Código de Processo Civil, que autoriza a consideração de fatos constitutivos supervenientes; invoca o artigo 1.243 do Código Civil para legitimar a *accessio possessionis* e argumenta pela valoração do instrumento particular de cessão de posse, dos comprovantes de recolhimento tributário e da prova testemunhal colhida nos autos. Por derradeiro, invoca a função social da propriedade como vetor hermenêutico de estatura constitucional a corroborar sua pretensão.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 636/639, nas quais pugna pela manutenção do julgado, fundamentando-se na ausência de comprovação da posse *ad usucapionem* pelo lapso temporal legalmente exigido, na inexistência de cadeia possessória apta a ensejar a soma de posses, na insuficiência da prova testemunhal e na inaptidão do instrumento de cessão para comprovar, por si só, o *animus domini* e a continuidade possessória.

Sem intervenção ministerial, diante de apelação que envolve, neste momento processual, apenas interesse disponível de partes maiores e capazes.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 3/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

### **É o relatório.**

Ausentes objeções preliminares, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passa-se ao julgamento do mérito.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

### **Da Delimitação da Controvérsia e Qualificação Jurídica da Demanda**

Inicialmente, impõe-se precisar que, conquanto a parte autora tenha fundamentado sua pretensão inicial no instituto da usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil), a instrução processual e os elementos documentais coligidos aos autos revelam a inviabilidade do reconhecimento da prescrição aquisitiva sob essa modalidade, ante a ausência de justo título.

Os instrumentos particulares de cessão de posse juntados às fls. 20/21. consubstanciados nas cessões firmadas em

16/07/2014 entre a parte autora e Reinaldo da Silva Nascimento, e, anteriormente, em 22/03/2012, entre este e Sebastião Lauzo Lopes não se revestem da qualidade de justo título exigida pelo ordenamento jurídico para a configuração da usucapião ordinária.

Com efeito, tais documentos particulares, jamais submetidos ao registro imobiliário, constituem manifestações negociais a *non domino*, porquanto celebradas por sujeitos alheios à cadeia dominial do imóvel, conforme se depreende da matrícula nº 22.578 do Registro de Imóveis de Serra Negra (fl. 36), que permanece em nome de terceiro estranho à cadeia possessória invocada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sedimentou o entendimento de que o justo título, para efeitos de usucapião ordinária, deve ser compreendido como o instrumento que, em tese e abstratamente, seja hábil à transferência dominial, ainda que eivado de vícios sanáveis ou carente de requisitos formais. *In verbis*:

***(...) “Reputa-se justo título o documento apto a propiciar, em tese, a transferência do domínio do imóvel. Leva-se em conta a possibilidade abstrata de transferência da propriedade. No caso, os réus, portadores de contrato de promessa de compra e venda, que tem origem em compromisso de cessão de direitos sobre imóvel firmado por quem não detinha direitos sobre o bem (documento, portanto, que não se mostra apto, ainda que em tese, a transferir o domínio), não são portadores de justo título. (...) Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum***

***requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini")"***

(REsp n. 1.334.591, Ministro Luis Felipe Salomão, DJEN de DJe 14/03/2018.)

Diante da incontestável ausência de justo título, afasta-se, de plano, a possibilidade de reconhecimento da usucapião na modalidade ordinária.

### **Da Fungibilidade entre as Espécies de Usucapião**

O ordenamento jurídico contemporâneo, informado pelos princípios da instrumentalidade das formas, da primazia da resolução de mérito e da máxima efetividade dos direitos, autoriza o reenquadramento jurídico da pretensão deduzida, desde que preservada a identidade substancial do pedido e assegurado o contraditório.

Consectário lógico do princípio *iura novit curia*, a requalificação jurídica da demanda não configura julgamento ultra ou *extra petita*, mas interpretação sistemática e finalística do pedido à luz do ordenamento jurídico, conforme preconizam os artigos 322, §2º e 493 do Código de Processo Civil.

Passa-se, portanto, a perquirir se estão satisfeitos os requisitos da usucapião extraordinária, disciplinada no *caput* do artigo

1.238 do Código Civil, que prescinde de justo título e boa-fé, exigindo, em contrapartida, posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* pelo prazo mínimo de 15 anos.

### **Da Ausência do Requisito Temporal para a Usucapião Extraordinária**

Versa a demanda sobre pretensão aquisitiva originária de domínio sobre bem imóvel urbano situado no Loteamento Nova Serra Negra, especificamente o lote nº 05 da quadra 32, com área de 300m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 22.578 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Serra Negra.

A sentença objurgada julgou improcedente o pedido vestibular por não reconhecer o implemento do lapso temporal exigido pelo artigo 1.238, *caput*, do Código Civil, cuja incidência demanda a comprovação inequívoca da posse qualificada por, no mínimo, 15 anos.

A parte recorrente, em suas razões, sustenta que exerce a posse desde 2014 e que deve ser computado o período possessório de seus antecessores, invocando o instituto da *accessio possessionis*, previsto no artigo 1.243 do Código Civil. Argumenta, ainda, que o prazo aquisitivo pode se completar no curso da demanda, consoante o disposto no artigo 493 do Código de Processo Civil, e invoca o princípio constitucional da função social da propriedade como elemento legitimador de sua pretensão.

Tais argumentos, contudo, não se sustentam diante do acervo probatório apresentado.

O suporte fático-probatório demonstra que a parte autora adquiriu a posse do imóvel mediante instrumento particular de cessão firmado em 16 de julho de 2014 com Reinaldo da Silva Nascimento (fl. 20). Este, por sua vez, tornou-se cessionário dos direitos possessórios por instrumento celebrado com Sebastião Lauzo Lopes em 22/03/2012, com reconhecimento de firma datado de 18/04/2013 (fl. 21).

Destarte, mesmo na hipótese mais favorável à pretensão autoral, com a admissão da soma integral das posses anteriores, o termo *a quo* possessório remontaria, no máximo a 22/03/2012 - o que, inexoravelmente, não perfaz o lapso temporal de 15 anos até a prolação da sentença, ocorrida em setembro de 2024.

É cediço que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que o prazo aquisitivo da usucapião pode se completar no curso do processo, em consonância com o artigo 493 do Código de Processo Civil (REsp 1.361.226/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 05/06/2018). Todavia, a aplicação dessa orientação pressupõe a comprovação segura e convincente da posse contínua e qualificada pelo *animus domini*, o que não se verifica no presente caso.

O conjunto probatório não autoriza a conclusão de



que a cadeia possessória invocada perfez o prazo legal exigido. As testemunhas ouvidas (fls. 603) prestaram depoimentos vagos e imprecisos quanto à anterioridade da posse de Reinaldo ou à extensão temporal da posse dos autores para além do marco de 2014. Os relatos testemunhais caracterizam-se pela indeterminação cronológica e pela ausência de vinculação a fatos concretos que demonstrem inequivocamente o exercício de posse *ad usucapionem*. A incerteza dos depoimentos inviabiliza o reconhecimento, com o grau de segurança jurídica necessário, da continuidade possessória suficiente para satisfazer o requisito temporal legalmente estabelecido.

Nesse diapasão, oportuno colacionar precedente desta Egrégia Corte:

***Apelação. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de improcedência. Requisitos do artigo 1.238 do Código Civil não preenchidos. Provas dos autos que afastam a posse contínua, mansa e pacífica pelos autores, por um prazo igual ou superior ao exigido, mesmo que considerada a cadeia sucessória. Demandantes que não se desincumbiram do ônus probatório que lhes competia. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido.***

(TJSP; Apelação Cível 1015666-31.2019.8.26.0625; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025)

## **Da Função Social da Propriedade e sua Aplicabilidade ao Caso Concreto**

Quanto à invocação do princípio constitucional da função social da propriedade (artigos 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal), cumpre ressaltar que, não obstante sua inquestionável relevância axiológica no ordenamento jurídico brasileiro, tal diretriz hermenêutica não possui o condão de dispensar o implemento dos requisitos legais objetivamente estabelecidos para a aquisição da propriedade por usucapião.

O princípio da função social constitui vetor teleológico que orienta a interpretação e aplicação das normas de direito real, mas não substitui as condições específicas da prescrição aquisitiva, notadamente o lapso temporal mínimo legalmente exigido.

## **Dos Elementos Probatórios Complementares**

No que concerne aos comprovantes de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano desde 2013, alegadamente apresentados pela parte apelante, impende consignar que, embora constituam indícios da relação material com o imóvel, não configuram, por si sós, prova irrefutável da posse *ad usucapionem*.

A natureza *propter rem* da obrigação tributária imobiliária permite que a responsabilidade pelo pagamento do imposto recaia sobre o possuidor direto ou até mesmo sobre terceiros detentores

do bem. Ademais, os documentos fiscais anexados aos autos reportam-se apenas ao ano de 2013, sendo inaptos a demonstrar exercício possessório em período anterior, de modo a complementar o prazo legal exigido.

### **Conclusão**

Em suma, inexistente nos autos elemento probatório, seja documental ou testemunhal, que autorize a conclusão de que a posse exercida pela parte autora, ainda que somada à de seu antecessor, ultrapassou o prazo de 15 anos, exigido pelo artigo 1.238, *caput*, do Código Civil. Os instrumentos de cessão de direitos possessórios, de 2014 e 2012/2013, respectivamente, não são suficientes para satisfazer o requisito temporal, até mesmo considerando-se a data da prolação da sentença em 2024.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.**

Desprovido na íntegra o recurso, é cabível a majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a R\$ 2.500,00, observada a gratuidade judiciária deferida à parte ativa à fl. 100, em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), a saber: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil pressupõe que o recurso tenha sido integralmente*”



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

***desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente (...)***” (grifou-se).

É como se vota.

**OLAVO PAULA LEITE ROCHA**

Relator