



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

**RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM**

**APELANTE:** JOÃO ABDIAS DOS SANTOS E MARIA DAS NEVES PESSOA  
SANTOS

**APELADO:** JOSÉ CAMELO DE LACERDA, VICENTE ALVES DA SILVA  
E IMOBILIÁRIA PIRANEMA

**EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRETENSÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA. PARCELA SITUADA NOS FUNDOS DOS LOTES 32 E 33. PEDIDO RECURSAL TAMBÉM REFERENTE A PARTE DO LOTE 34. INOVAÇÃO RECURSAL. CONTRATO PARTICULAR QUE NÃO INDIVIDUALIZA A ÁREA USUCAPIENDA. DEMAIS DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA DEMONSTRAR POSSE CONTÍNUA E QUALIFICADA SOBRE O EXATO POLÍGONO. PRAZO AQUISITIVO PASSÍVEL DE IMPLEMENTAÇÃO NO CURSO DA DEMANDA. AUSÊNCIA DE PROVA DOS DEMAIS REQUISITOS. REVELIA E AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO QUE NÃO SUPREM O ÔNUS PROBATÓRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Apelação interposta pelos autores contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião relativa a área de 233,90 m<sup>2</sup> situada nos fundos dos lotes 32 e 33 da quadra 16 do 2º Loteamento da Vila Ibirapitanga, no Município de Itaguaí, por insuficiência de prova da posse qualificada. Os recorrentes sustentam que adquiriram direitos possessórios em 23 de dezembro de 2002, exploraram atividade comercial no local e completaram o prazo aquisitivo, inclusive durante a demanda.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há quatro questões em discussão: (i) saber se pode ser conhecida a pretensão recursal referente a



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

parte do lote 34, não compreendida no objeto descrito na inicial; (ii) definir se o contrato particular e os documentos administrativos individualizam a mesma área usucapienda; (iii) estabelecer se o conjunto probatório demonstra posse contínua, pacífica e com ânimo de dono pelo prazo legal; e (iv) determinar os efeitos do prazo completado no curso do processo e da juntada tardia de documentos.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. O pedido de reconhecimento da usucapião sobre parte do lote 34 constitui inovação recursal, pois a petição inicial delimitou a pretensão a uma parcela de 233,90 m<sup>2</sup> situada nos fundos dos lotes 32 e 33. A ampliação objetiva da demanda em apelação não pode ser conhecida.

4. O justo título pode resultar de instrumento particular imperfeito, mas deve referir-se ao imóvel cuja posse qualificada se pretende demonstrar. O contrato de 23 de dezembro de 2002 descreve loja comercial na Rodovia Rio-Santos, com medidas próprias, sem mencionar os lotes 32 e 33 ou a área de 233,90 m<sup>2</sup>, não permitindo estabelecer identidade objetiva entre o bem negociado e o polígono usucapiendo.

5. Cadastros empresariais, protocolos administrativos, fotografias, contas de consumo e guias tributárias constituem indícios de uso de imóvel na região, mas não demonstram, de forma concatenada, posse ininterrupta e com ânimo de dono sobre a exata área postulada, sobretudo diante da divergência de endereços, lotes, dimensões e titulares constantes dos documentos.

6. A ausência de oposição dos titulares registraes e dos confinantes não prova, isoladamente, o exercício material da posse. A revelia produz presunção relativa e não dispensa a demonstração do fato constitutivo do direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

7. O prazo da usucapião pode completar-se no curso do processo, conforme o art. 493 do CPC, mas essa regra pressupõe que estejam comprovados os demais requisitos da modalidade invocada. O decurso do



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

tempo não supre a deficiência da prova acerca da continuidade, da extensão e da qualidade da posse.

8. Mesmo considerados os documentos apresentados após a sentença, sua força probatória não resolve a falta de correspondência entre o imóvel descrito no contrato, os endereços cadastrais e a área delimitada na inicial. A improcedência deve ser mantida.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

**9. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.**

#### **Tese de julgamento:**

1. Não se conhece, em apelação, de pedido que amplie a área usucapienda delimitada na petição inicial.
2. O instrumento particular pode constituir justo título, desde que seja possível relacioná-lo ao imóvel usucapiendo; a divergência não esclarecida entre descrição, dimensões e localização impede essa conclusão.
3. O prazo aquisitivo pode completar-se no curso do processo, mas o decurso do tempo não substitui a prova da posse contínua, pacífica e com ânimo de dono sobre a área exatamente postulada.
4. A revelia, a ausência de oposição e documentos tributários ou de consumo isolados não dispensam o autor do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito.

**Dispositivos relevantes citados:** CC, arts. 1.207, 1.238, caput e parágrafo único, e 1.242, caput; CPC, arts. 85, § 11, 329, 344, 345, 373, I, 435, 493, 1.013 e 1.014.

**Jurisprudência relevante citada:** STJ, REsp 2.215.421/SE, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 10.03.2026, DJEN 13.03.2026; STJ, REsp 1.361.226/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 05.06.2018, DJe 09.08.2018; STJ, AgInt no AREsp 2.306.673/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 02.09.2024, DJe 04.09.2024; STJ, REsp 1.721.700/SC, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 08.05.2018, DJe 11.05.2018;



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Primeira Câmara de Direito Privado



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

TJRJ, Apelação Cível 0000740-77.2015.8.19.0017, Rel.  
Des. Paulo Wunder de Alencar, Vigésima Primeira  
Câmara Cível, j. 27.09.2022.

## **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL** Nº 0000765-69.2015.8.19.0024, em que são **Apelantes**: JOÃO ABDIAS DOS SANTOS E MARIA DAS NEVES PESSOA SANTOS e **Apelado**: ÉRICA CAROLINE RIBEIRO ALVES e **Apelados**: JOSÉ CAMELO DE LACERDA, VICENTE ALVES DA SILVA e IMOBILIÁRIA PIRANEMA,

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos em **CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO** e, na extensão conhecida, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**  
Relator





**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de ação de usucapião ajuizada por João Abdias dos Santos e Maria das Neves Pessoa Santos em face de Imobiliária Piranema, José Camelo de Lacerda e Vicente Alves da Silva, objetivando a declaração de aquisição originária da propriedade de área descrita na petição inicial como parcela de 233,90 m<sup>2</sup> situada nos fundos dos lotes 32 e 33 da quadra 16 do 2º Loteamento da Vila Ibirapitanga, no Município de Itaguaí, voltada para a Rodovia Rio-Santos.

Alegaram que Elias Valverde Ihes cedeu onerosamente os direitos possessórios sobre a área em 23 de dezembro de 2002, mediante instrumento particular registrado em cartório, e que, desde então, exercem posse contínua, pacífica e com ânimo de dono, tendo realizado benfeitorias, explorado atividade comercial e promovido providências administrativas destinadas à regularização da edificação e do cadastro imobiliário. Invocaram justo título, boa-fé, função social da propriedade e, sucessivamente, a soma da posse do antecessor.

A **Curadoria Especial** ofereceu contestação por negativa geral e arguiu nulidade da citação por edital, sob o fundamento de que não teriam sido esgotadas as diligências para localização dos citandos e de que não teria sido certificada a publicação do edital na plataforma do Conselho Nacional de Justiça.



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

A sentença rejeitou a preliminar, decretou a revelia dos réus citados que não apresentaram contestação e julgou improcedente o pedido, com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC. Considerou insuficiente a prova do exercício possessório pelo período alegado, destacando a ausência, até então, de contas de concessionárias em nome dos autores, a emissão das guias de IPTU em nome de terceiros e o fato de a residência dos demandantes não se situar no imóvel. Os autores foram condenados solidariamente nas custas, observada a gratuidade de justiça, sem honorários advocatícios.

Os autores opuseram embargos de declaração, nos quais alegaram omissão e contradição, sustentaram a possibilidade de completar o prazo aquisitivo no curso da demanda e juntaram contas de telefonia e energia elétrica, além de guias de IPTU. Os embargos foram desacolhidos, por se entender que a pretensão correspondia ao reexame da matéria.

Nas razões de apelação, os autores reiteram que adquiriram os direitos possessórios em 23 de dezembro de 2002, que realizaram benfeitorias e exerceram atividade comercial no local, e que o prazo aquisitivo pode ser completado no curso do processo. Afirmam que o contrato particular, os cadastros empresariais, os protocolos administrativos, as fotografias, as plantas, as faturas de consumo e as guias tributárias demonstram posse mansa, pacífica e com justo título. Requerem a reforma integral da sentença para que seja reconhecida a usucapião dos lotes 32 e 33 e de parte do lote 34 da quadra 16, nas modalidades ordinária ou extraordinária.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de 18 de junho de 2026.

**Passo ao VOTO**





**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

Conheço parcialmente do recurso, por tempestivo e por estarem presentes os demais requisitos de admissibilidade.

*Ab initio*, o pedido recursal **não pode ser conhecido** na parte em que pretende o reconhecimento da usucapião sobre parcela do lote 34. A petição inicial delimitou o objeto litigioso a uma área de 233,90 m<sup>2</sup> situada nos fundos dos lotes 32 e 33, vinculados às matrículas indicadas na exordial. A inclusão de parte do lote 34 somente nas razões de apelação amplia o objeto da demanda depois da estabilização prevista no art. 329 do CPC e desborda do efeito devolutivo, configurando inovação recursal vedada pelos arts. 1.013 e 1.014 do mesmo diploma.

Também não há pedido recursal autônomo de anulação da sentença por cerceamento de defesa. A menção à ausência de saneamento foi deduzida como justificativa para a apresentação posterior de documentos e não veio acompanhada de requerimento de retorno dos autos à origem. Embora a inicial contenha protesto genérico por provas, o apelo não individualiza qual fato seria demonstrado por determinado meio probatório nem explica como a providência eliminaria a divergência objetiva entre o título e a área reclamada. A controvérsia devolvida concentra-se, portanto, na suficiência do acervo documental para o imediato reconhecimento da prescrição aquisitiva.

No mérito, a usucapião ordinária exige posse contínua e incontestada, exercida com justo título e boa-fé pelo prazo de dez anos, nos termos do art. 1.242, caput, do Código Civil. A modalidade extraordinária, prevista no art. 1.238, independe de título e boa-fé, mas reclama posse ininterrupta, sem oposição e com ânimo de dono por quinze anos, reduzidos a





**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

dez quando o possuidor estabelece no imóvel sua moradia habitual ou realiza obras ou serviços de caráter produtivo.

A circunstância de os autores residirem em outro endereço não afasta, por si só, a incidência do parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, pois a redução temporal também pode decorrer da realização de obras ou serviços produtivos. O ponto decisivo, todavia, é anterior: incumbia aos demandantes demonstrar, nos termos do art. 373, I, do CPC, que exerceram essa posse qualificada, de modo contínuo e sobre a área precisamente descrita na inicial, pelo período legal.

O instrumento particular de 23 de dezembro de 2002 comprova negócio celebrado entre Elias Valverde e Maria das Neves Pessoa Santos, tendo por objeto uma loja comercial localizada na Rodovia Rio-Santos, Km 9, sem número, com 9,5 metros de largura, 17,70 metros de comprimento pelo lado direito e 21,70 metros pelo lado esquerdo. O documento não menciona os lotes 32 e 33, as respectivas matrículas, a quadra 16 ou a parcela de 233,90 m<sup>2</sup> descrita na inicial. Além disso, qualifica o alienante como possuidor e condiciona a outorga da compra e venda da posse à quitação do preço, não havendo no conjunto examinado elemento técnico que sobreponha o imóvel contratual ao polígono objeto da ação.

É certo que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 2.215.421/SE, reconheceu que o recibo de compra e venda pode constituir justo título para a usucapião ordinária, pois o conceito abrange o instrumento que revela intenção inequívoca de transferência, ainda que padeça de defeito impeditivo do registro. Esse entendimento, contudo, não dispensa a correspondência objetiva entre o bem negociado e aquele que se pretende usucapir. Na hipótese vertente, a ausência de identificação dos lotes e a diferença entre as dimensões contratuais e a área reclamada impedem





**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

atribuir ao instrumento, isoladamente, força probatória sobre a totalidade do imóvel descrito na inicial.

Os cadastros empresariais e os protocolos administrativos reforçam a existência de atividade comercial na região da Rodovia Rio-Santos, em especial em endereço associado ao lote 33, mas não esclarecem a extensão espacial da ocupação nem demonstram, sem solução de continuidade, a posse de toda a parcela de 233,90 m<sup>2</sup>. As fotografias registram edificação e melhorias, porém não contêm elementos seguros de datação ou de georreferenciamento capazes de vinculá-las ao período aquisitivo e ao exato perímetro pedido.

As contas de consumo e os documentos tributários apresentados após a sentença merecem igual cautela. A jurisprudência admite a juntada posterior de documentos, inclusive na fase recursal, quando não indispensáveis à propositura da demanda, ausente má-fé e observado o contraditório, na forma do art. 435 do CPC. No caso, ainda que sejam considerados para o julgamento, eles não superam a deficiência central do acervo: as faturas indicam endereços referidos pelos recorrentes como lotes 32 e 33 e parte do lote 34, enquanto as guias de IPTU permaneceram, por longo período, em nome dos promitentes compradores e somente passaram ao nome dos autores em momento recente. Tais elementos constituem indícios de utilização ou assunção de encargos, mas não comprovam, por si sós, a continuidade e os limites materiais da posse exercida desde dezembro de 2002 sobre o imóvel efetivamente demandado.

A conclusão harmoniza-se com o REsp 1.721.700/SC, no qual a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça assentou que a juntada tardia não serve para introduzir prova indispensável de fato antigo já conhecido pela parte, especialmente quando sua utilização produzir efeito surpresa. Aqui,



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

contudo, nem sequer é necessário determinar o desentranhamento: a valoração integral dos documentos conduz ao mesmo resultado, porque eles não estabelecem a necessária identidade entre título, ocupação e área usucapienda.

A ausência de resistência dos réus, dos confinantes e dos entes públicos tampouco é suficiente. A falta de oposição atende apenas a um dos aspectos da posse apta à usucapião; não prova que os autores tenham exercido poderes materiais de proprietário durante todo o prazo e sobre todo o bem. Do mesmo modo, a revelia produz presunção relativa e não conduz automaticamente à procedência, sobretudo quando a narrativa não encontra confirmação segura no conjunto probatório e houve contestação por negativa geral apresentada pela Curadoria Especial.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça reafirmou, no AgInt no AREsp 2.306.673/SP, que o reconhecimento da usucapião pressupõe transcurso do lapso temporal, inexistência de oposição e efetiva posse com ânimo de dono, não bastando mera detenção. Em igual direção, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na Apelação Cível 0000740-77.2015.8.19.0017, manteve a improcedência quando o material produzido não demonstrava posse mansa, pacífica, ininterrupta e qualificada pelo período legal, aplicando o art. 373, I, do CPC.

Não se desconhece a tese invocada pelos apelantes quanto ao implemento do prazo no curso da demanda. O REsp 1.361.226/MG reconhece que a prescrição aquisitiva pode completar-se durante o processo, por força do art. 493 do CPC, evitando-se nova ação quando o requisito temporal superveniente se soma a todos os demais pressupostos já comprovados. O precedente, contudo, ressalva exatamente essa condição: o decurso do tempo somente autoriza a procedência se também estiverem



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

presentes os outros requisitos da usucapião. No caso sub judice, não se demonstrou a posse contínua sobre a área exata, de modo que o prolongamento da tramitação não supre a lacuna probatória.

Também não se mostra possível reconhecer a acessão das posses prevista no art. 1.207 do Código Civil. A narrativa de ocupações anteriores por terceiros, seguida de cessão a Elias Valverde, não veio acompanhada de prova suficiente das datas, da continuidade, da qualidade e, sobretudo, da incidência dessas posses sobre o mesmo polígono de 233,90 m<sup>2</sup>. A soma pretendida pressupõe identidade objetiva e homogeneidade jurídica das posses sucessivas, requisitos não demonstrados.

Assim, embora alguns documentos sejam compatíveis com a presença dos autores ou de sua atividade empresarial na localidade, o acervo não permite formar juízo seguro de que a posse ad usucapionem tenha sido exercida, sem interrupção, sobre a integralidade da área delimitada na petição inicial. A prescrição aquisitiva produz alteração dominial oponível erga omnes e exige prova coesa da relação entre o possuidor e a coisa determinada; a soma de indícios geograficamente imprecisos não basta para esse efeito.

Por fim, não há honorários recursais a majorar. A sentença deixou de fixar verba honorária e esse capítulo não foi objeto de recurso pelos apelados. Como a majoração do art. 85, § 11, do CPC pressupõe honorários anteriormente arbitrados, deve ser mantida a ausência de condenação, vedada a criação autônoma do ônus em segundo grau.

*Ex positis*, voto no sentido de **CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO** e, na extensão conhecida, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se a sentença de improcedência, sem majoração de honorários advocatícios.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Primeira Câmara de Direito Privado**



**Apelação Cível nº 0000765-69.2015.8.19.0024**

**Desembargador MARCELO LIMA BUHATEM**  
**Relator**

