



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304664

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026306-20.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante VERONILDE SANTA DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RICARDO NOSSA CASTELLANI.

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), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1026306-20.2021.8.26.0562

Comarca: Santos

Apelante: Veronilde Santa de Jesus (Justiça Gratuita)

Apelado: Ricardo Nossa Castellani

Juiz: Dr. Frederico dos Santos Messias

Voto n. 32.852

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA ENTRE CONDÔMINOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião especial urbana, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais. A autora alega posse exclusiva do imóvel desde a separação do casal, arcando com todas as despesas, e busca a usucapião da metade ideal do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a posse exclusiva da autora sobre o imóvel, após a separação do casal, é suficiente para configurar usucapião entre condôminos.

III. Razões de Decidir

3. A posse exclusiva e o pagamento das despesas do imóvel não são suficientes para configurar usucapião entre condôminos, pois não demonstram a intenção de excluir o direito do outro condômino.

4. A jurisprudência exige que a posse seja inequívoca e manifeste claramente a intenção de não reconhecer a soberania alheia sobre o bem comum, o que não foi evidenciado no caso.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 850/854) que julgou ação de usucapião especial urbana improcedente, condenando a autora ao pagamento das

custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais, arbitrados em 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Sustenta a apelante, em sua irresignação (fls. 857/864), que pretende usucapir o apartamento nº 123, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do Edifício Maranil, à Rua Oswaldo Cochrane, nº 11; que ela e o réu mantiveram posse conjunta do bem até a separação, em 22/05/2007; que, a partir de tal momento, permaneceu morando sozinha no imóvel, tornando-se sua única possuidora, além de arcar com as despesas ordinárias e extraordinárias do bem; que o próprio réu reconheceu na ação de conversão de separação em divórcio que ela exercia a posse por no mínimo oito anos; que também na ação de alienação do imóvel o réu confessa sua posse por mais de dez anos; que, portanto, exerce de forma contínua, mansa e pacífica, em nome próprio e com *animus domini*, a posse sobre o bem; que não possui outros bens em seu nome; que é possível a usucapião de bens em comodato; que as testemunhas foram unânimes em afirmar que sempre foi a única pessoa a residir no imóvel desde sua aquisição, não tendo havido qualquer registro do exercício da posse pelo apelado; que há jurisprudência reconhecendo a possibilidade de usucapião de bem dado em comodato, considerando a inversão do *animus* em relação ao bem; que preencheu todos os requisitos para a aquisição do domínio exclusivo; que a mera inércia do réu não pode ser interpretada como um comodato; que também é possível o reconhecimento da usucapião entre condôminos.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 876/882).

É o relatório.

A sentença não comporta qualquer reparo.

Em suma, a autora pretende a usucapião especial sobre a metade ideal do imóvel cuja propriedade divide com seu ex-marido, ora réu.

Para tanto, aduz que reside no bem de forma exclusiva desde 2007, data da separação judicial, tendo arcado sozinha com *“as despesas ordinárias e extraordinárias do bem, como impostos prediais, rateios e condomínio, obras de manutenção, etc, relacionadas à preservação do patrimônio no qual exerce como moradia”* (fls. 03).

Sendo assim, resta evidente que a autora fundamenta seu pedido com base na posse exclusiva do bem por longo período e pelo fato de suportar as respectivas despesas.

Contudo, tratando-se de usucapião sobre bem em condomínio, não se mostra suficiente o quanto alegado.

Com efeito, conforme já decidido por esta Câmara, sob a relatoria do I. Des. Francisco Loureiro:

“Sucedee que a autora objetiva não apenas regularizar a situação dominial, mas também adquirir, com exclusividade, o domínio do imóvel doado ao casal.

Em outras palavras, almeja usucapir para si a totalidade do imóvel, em especial a parte doada ao seu ex-marido.

Trata-se, portanto, de usucapião entre donatários comunheiros (por doação conjuntiva), porque a autora e o réu são donatários do lote de terreno por ato inter vivos praticado pelos genitores de Alexandre.

Não há óbice em abstrato ao processamento de usucapião entre condôminos e entre comunheiros.

O entendimento dos tribunais é no sentido de que cabe usucapião entre condôminos no condomínio tradicional (ou entre comunheiros), desde que seja o condomínio pro diviso, ou haja posse exclusiva de um condômino/herdeiro sobre a totalidade da coisa comum.

Além disso, exige-se, em tal caso, que a posse seja inequívoca, vale dizer, que se manifeste claramente aos demais condôminos (ou comunheiros), durante todo o lapso temporal exigido em lei.

Deve estar evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum, a fim de evitar surpresas. O que não se admite é que situações equívocas, nas quais um dos comunheiros ocupa com exclusividade o imóvel com aquiescência dos demais, de repente se converta em propriedade, sem dar oportunidade

aos condôminos de interromperem a prescrição aquisitiva.

Na lição clássica de Lenine Nequete, “a posse do condômino é quase sempre equívoca, quando pretende ele haver gozado com exclusividade a coisa indivisa. Para invocar utilmente a prescrição, será preciso, como diz um aresto da Corte de Dijon, que ele, através de atos exteriores e contraditórios, agressivos e perseverantes, tenha colocado os demais associados em mora na defesa de seus direitos; de outra forma, ele se reputará representar a comunhão e gozar, em virtude do título, não só para si, mas para a sociedade” (Da Prescrição Aquisitiva, Livraria Sulina, 1.954, p. 86; no mesmo sentido, a lição de Benedito Silvério Ribeiro, Tratado de Usucapião, Saraiva, v. 1, p. 251)

Todavia, no caso concreto, é equívoca a existência de efetiva posse ad usucapionem sobre a totalidade do imóvel.

No caso concreto, aparentemente o réu Alexandre admitiu que a autora ocupasse o imóvel com exclusividade, após a separação do casal, para preservar a moradia dos filhos comuns. A situação é típica de comodato.

[...]

A situação, assim, somente admitiria a usucapião caso ficasse absolutamente clara a inversão da qualidade da posse após a separação do casal” (TJSP; Apelação Cível 0005232-21.2014.8.26.0222; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guariba - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/10/2021; Data de Registro: 19/10/2021).

No mesmo sentido, Benedito Silvério Ribeiro observa que um condômino só pode usucapir contra os demais quando *“exerça posse exclusiva e tenha manifesta intenção de possuir a coisa toda para si, excluindo os demais, de forma que se afigurem límpidas as condições de afastamento dos outros. Deverá essa posse ser exercida com o ânimo de dono (cum animo domini), observando-se os demais requisitos de lei.”* (***Tratado de usucapião*. Saraiva. 2ª ed. v. 1. p. 251**)

Afinal, como também decidido por este Tribunal, *“a ocupação integral do imóvel pelos apelantes não lhes confere, por si só, animus domini sobre a fração ideal pertencente ao condômino ausente, pois decorre do próprio regime jurídico da copropriedade. Para que se configure a posse exclusiva apta a ensejar a usucapião, seria imprescindível a demonstração de atos inequívocos de oposição aos demais coproprietários, circunstância que não restou evidenciada nos autos”* (**TJSP, Apelação Cível 1004575-85.2021.8.26.0038; Relator (a): Mário Chiuville Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025**)

No caso, com a separação do casal pela ruptura da vida em comum, não é incomum que um deles permaneça residindo no bem. Conforme bem apontado na sentença, por deter o benefício da utilização bem, também é natural que a autora arque com os

seus ônus, como as despesas de manutenção, IPTU e condomínio. Por si só não se trata de conduta a evidenciar que a autora não reconhece igual direito por parte do réu, ou que pretenda excluir o seu direito ao bem. Cuida-se de conduta que, a bem dizer, nada difere daquela que seria adotada por um simples comodatário.

Em outros termos, não se demonstrou, na esteira do precedente acima transcrito, *“evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum, a fim de evitar surpresas”*. Tampouco há prova de que *“atos exteriores e contraditórios, agressivos e perseverantes, tenha colocado os demais associados em mora na defesa de seus direitos”*.

Por fim, as testemunhas arroladas pela autora não auxiliam no deslinde da controvérsia, tendo apenas comprovado a posse exclusiva por parte desta, e por certo período, o que não se controverte, mas que, como se viu, não é suficiente para a usucapião entre condôminos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorados os honorários sucumbenciais para 20% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC, observada a gratuidade.

CLAUDIO GODOY

Relator