



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0034349-64.2010.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes MAGDA GOMES TAVEIRA BRUNO, LUANA BRUNO, DANIEL TAVEIRA BRUNO, FABIANO APARECIDO BRUNO, ALEANDRO APARECIDO BRUNO, CARLA CANDIDO REZENDE BRUNO, AILTON CESAR FAUSTINO, ROSIMARA VICENTINA CRUNO FAUSTINO e GABRIELA BRUNO, são apelados OZORIO RIBEIRO GONÇALVES (ESPÓLIO), RAFAEL SILVA RIBEIRO GONÇALVES, GUILHERME SILVA RIBEIRO GONÇALVES e VAIRME DO CARMO SILVA GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 0024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0034349-64.2010.8.26.0071

6ª Câmara de Direito Privado

APELANTES: Magda Gomes Taveira Bruno e outros

APELADOS: Guilherme Silva Ribeiro Gonçalves e outros.

COMARCA: Bauru/ 6ª Vara Cível

JUIZ(A) PROLATOR(A): André Luís Bicalho Buchignani

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E AÇÃO DE USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a ação declaratória de anulação de instrumento particular de compromisso de compra e venda c/c reintegração de posse e procedente a ação de usucapião.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a necessidade de consentimento da esposa do vendedor para a validade do contrato de compra e venda; (ii) analisar a procedência da ação de usucapião em face da alegada invalidade do negócio jurídico.

III. Razões de Decidir

3. A ausência de consentimento do cônjuge não anula a escritura de venda e compra, pois o alienante estava separado judicialmente, conforme documentação.

4. A posse mansa e pacífica do imóvel foi demonstrada documentalmente, atendendo aos requisitos para a usucapião.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A separação judicial do alienante dispensa o consentimento conjugal para a venda de imóvel.

2. A posse contínua e pacífica por tempo suficiente justifica a procedência da usucapião.

Legislação Citada:

Código Civil de 1916, art. 235; Código Civil atual, art. 1647, I; CPC de 1973, art. 923, CPC atual, arts. 85, §§ 8º e 11, 557.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1000679-03.2015.8.26.0084, Rel. Costa Netto, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 05.06.2019.

TJSP, Apelação Cível 1147774-71.2024.8.26.0100, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 23.01.2025.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Magda Gomes Taveira Bruno, Luana Bruno, Daniel Taveira Bruno, Fabiano Aparecido Bruno, Aleandro Aparecido Bruno, Carla Candido Rezende Bruno, Ailton Cesar Faustino, Rosimara Vicentina Bruno Faustino e Gabriela Bruno contra sentença (fls. 519/524) proferida pelo juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Bauru, que julgou improcedente a ação declaratória de anulação de instrumento particular de compromisso de compra e venda c/c reintegração de posse por eles movida em face de Ozorio Ribeiro Gonçalves (Espólio), Rafael Silva Ribeiro Gonçalves, Guilherme Silva Ribeiro Gonçalves e Vairme do Carmo Silva Gonçalves (fls. 64/76), bem como julgou procedente a ação de usucapião movida por Vairme do Carmo Silva Gonçalves contra os ora apelantes (fls. 567/578).

Sustentam os apelantes, em síntese: (i) necessária a concessão da Justiça gratuita, pois não possuem condições financeiras de efetuar os pagamentos de todas as custas processuais e honorários decorrentes da demanda, sem prejuízo de seu próprio sustento e de sua família; (ii) não ficou demonstrado o consentimento da esposa do vendedor Aparecido Bruno e configurada a má-fé dos requeridos no processo, pois estavam assistidos por advogado e um contabilista durante a celebração do contrato impugnado; (iii) a nulidade absoluta é a penalidade para ausência do consentimento da esposa, nos termos dos artigos 235, 242, e 252 do Código Civil de 1916, vigente à época da assinatura do contrato (fls. 15/10/1996), impassível de convalidação; (iv) a ação de usucapião ajuizada pela correcorrida Vairme deve ser julgada improcedente, ante a invalidade do negócio jurídico e a impossibilidade de reconhecimento de domínio no âmbito de ação possessória (fls. 537/549).

Contrarrazões apresentadas por Vairme do Carmo Silva, pugnando pela manutenção da sentença e aduzindo que: (i) os apelantes não apresentaram documentos comprobatórios da necessidade do benefício, possuem advogados particulares e podem ratear com facilidade as custas, despesas e honorários processuais; (ii) comprovou por prova documental e oral os requisitos para a ação de usucapião; (iii) nos documentos de compra e venda o compromissário vendedor Aparecido Bruno apresenta como estado civil ser separado judicialmente, o que revela a boa-fé da apelada; (iv) os apelantes tomaram conhecimento da existência do imóvel quando contatados pelos apelados para regularização da escritura do bem; (v) o direito de usucapir prevalece sobre qualquer que seja o resultado da ação anulatória proposta pelos recorrentes, ante o lapso temporal em que os apelados permaneceram na posse do bem em discussão e a aquisição direta da propriedade por meio da usucapião (fls. 555/562).

Após a juntada dos documentos comprobatórios da hipossuficiência econômica dos recorrentes, foi denegado o benefício da Justiça gratuita (fls. 55/56).

Foi recolhido o preparo recursal (fls. 03, 60/61).

É o relatório.

Decido.

Presentes os requisitos de admissibilidade o recurso merece ser conhecido.

Razão não assiste aos recorrentes.

Da análise dos autos vê-se que a r. Sentença negou provimento à ação anulatória promovida pelos apelantes por considerar que não ficou demonstrada a má-fé dos compradores na assinatura do contrato de compra e venda.

E na mesma sentença julgou procedente ação de usucapião por considerar demonstrada a posse mansa e pacífica do imóvel por lapso temporal suficiente para a aquisição originária da propriedade.

O ato impugnado foi praticado na vigência do art. 235, inciso I, do Código de 1916, o qual previa ser nulo o ato praticado por um dos cônjuges, na alienação de bens imóveis, sem o consentimento do outro, qualquer que seja o regime de bens.

O compromisso de compra e venda foi celebrado em 1996, quando vigente o Código Civil de 1916, sendo *a priori* nulo, diante da falta de outorga uxória.

Todavia tal nulidade, como ressalvado na sentença recorrida, não aproveita aos recorrentes, diante do fato de se ter constado em todos os documentos relativos à transação do imóvel que o alienante Aparecido Bruno qualificou-se como separado judicialmente, o que aliás constou até no registro do imóvel perante o CRI (fl.89), razão pela qual o ato foi celebrado sem que os adquirentes, de boa-fé, sequer pudessem desconfiar que o alienante ostentava estado civil diverso do declarado, razão pela qual a outorga uxória não seria exigível à validade e eficácia do ato celebrado.

Desde a aquisição os compromissário compradores receberam a posse do imóvel, exercida de forma direta pela recorrida VAIRME, sem qualquer impugnação ao ato celebrado, somente descoberto pelos herdeiros quanto os recorridos buscaram a regularização do imóvel.

O fato, em si, demonstra que Aparecido não matinha qualquer convivência com a cônjuge quando da celebração do compromisso, cujos herdeiros desconheciam a propriedade do imóvel, dando como certo que o suposto casal de há muito se encontrava separado de fato.

Nesse sentir:

“DIREITO DE FAMÍLIA – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL PARTICULAR – OUTORGA UXÓRIA INEXISTENTE – INSCRIÇÃO RECUSADA – DÚVIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA JULGADA PROCEDENTE – APELO PROVIDO. 1. Caso em exame. 1. O Oficial condicionou o registro da escritura à autorização de Ana Paula Correa Rocha Dias, esposa de Eduardo Dias,

alienante/coproprietário, com quem casada sob o regime de comunhão parcial de bens. 2. Os contratantes/interessados, irresignados, alegam que o imóvel é bem próprio e que o casal está separado de fato, não se justificando, assim, a exigência feita. Inconformados com a sentença, apelaram. II. Questões em discussão. 3. Dispensa da vênua conjugal em razão da separação de fato do casal, envolvido em processo de divórcio litigioso. III. Razões de decidir. 4. A separação de fato do casal exclui a necessidade de outorga uxória, em atenção à ratio legis, pois não há mais razão para proteger a propriedade familiar e tutelar a estabilidade da vida conjugal. 5. A ausência de autorização conjugal, causa de anulabilidade do negócio jurídico dispositivo, não deslegitima o registro. IV. Dispositivo. 6. Recurso provido, dúvida julgada improcedente, registro determinado. Legislação citada: CC, arts. 1.647, I, 1.648 e 1.649. Jurisprudência citada: STJ, AgRg no REsp n.º 880.229/CE, rel. Min. Isabel Gallotti, j. 7.3.2013, e REsp n.º 1.760.281/TO, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 24.5.2022.”(TJSP; Apelação Cível 1147774-71.2024.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025, g.n.).

Mesmo porque, sob a égide do Código Civil de 2016, o STJ mantinha entendimento de que a ausência de outorga uxória não é causa de nulidade do compromisso de compra e venda, tendo em vista sua natureza obrigacional (*AgRg nos EDcl no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 670.583 - PR (2005/0053181-I; (Resp 677.117/PR, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 24/10/2005).*

Cabe ressaltar que a propositura da ação ocorreu em 2010, ou seja, aproximadamente 14 anos após a celebração do ajuste pelo falecido Aparecido Bruno, indicando que a parte recorrente durante período considerável de tempo sequer tivera contato com o cônjuge, a indicar a separação de fato do casal.

Note-se, ainda, que na certidão de óbito, declarada pela primeira apelante, aponta que Aparecido Bruno não possuía bens quando do seu falecimento (fls. 78).

E mesmo que ainda se pudesse cogitar da nulidade do ato, a fim de deslegitimar o compromisso de compra e venda como justo título, melhor sorte não socorre aos apelantes quanto a prova da posse exercida sobre o bem de forma a constituir posse *ad usucapionem*.

O período de posse para reconhecimento do usucapião extraordinário exige o decurso do prazo de 10 anos de uso do bem como moradia, sem exigência do justo título, de forma contínua, pacífica e não clandestina, operando-se a comprovação do *animus domini*.

Em outras palavras, entende-se como tal não aquela em que o possuidor tão somente acredita ou pensa ser proprietário, mas se comporta como tal, não existindo sobre o imóvel nenhum direito superior ao seu.

E tal posse foi exercida ininterruptamente por VAIRME desde meados de 1996.

Ainda, para que haja a declaração de usucapião, é necessário que tal posse seja contínua, ininterrupta, pacífica e pública.

Sobre o tema preleciona FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO:

“A posse deve ser contínua, sem interrupção, que, caso ocorra, faz

voltar o prazo ao termo inicial. Exige-se regular sucessão de atos de posse, sem falhas ou com intervalos curtos que não configurem lacunas. Se houver esbulho por parte do titular do registro ou de terceiros, mas o possuidor usar a autodefesa ou mesmo a reintegração de posse, com sucesso, não se considera a posse interrompida. Não se exige contato físico do usucapiente com a coisa, mas somente comportamento similar ao do proprietário, que não só usa como frui e extrai o proveito do que é seu.

A posse deve ser, na dicção da lei, sem oposição, ou pacífica. Pacífica não se opõe à violenta, mas à posse incontestada. A oposição eficaz parte de interessados, em especial do titular da propriedade ou de outros direitos reais, contra quem corre a usucapião. Os atos de oposição praticados por terceiros não favorecem o titular do domínio, se ele permaneceu inerte. Não basta qualquer ato de inconformismo por parte de interessados ou do titular do domínio. Estes atos não podem ser ilegais, como, por exemplo, a retomada violenta, repelida pelo usucapiente por meio da tutela possessória. Mesmo as oposições judiciais devem ser sérias e procedentes. Assim, eventuais ações possessórias ou reivindicatórias somente atingem a pacificidade da posse caso sejam julgadas procedentes. A oposição deve ser feita antes da consumação do lapso prescricional da usucapião. Eventuais atos de defesa da posse, por parte do usucapiente, não retiram o requisito da pacificidade. Recente precedente do STJ assentou que “ a posse mansa e pacífica não se interrompe quando o possuidor direto propõe medidas judiciais contra o suposto turbador, especialmente se tais medidas de proteção são declaradas improcedentes” (STJ, AR n. 3.449/GO, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 13.02.2008).

Deve o usucapiente possuir animus domini, ou, na dicção da lei, “como seu” o imóvel. Controverte a doutrina sobre o exato sentido do animus domini, consistente na vontade de tornar-se dono, de ter a coisa como sua, de ter a coisa para si - animus rem sibi habendi. Existem autores que entendem que o elemento animus domini da usucapião estaria ligado à teoria subjetiva de Savigny. Predomina a corrente, porém, que entende o animus estar essencial mente ligado à causa possessionis, à razão pela qual se possui, não constituindo elemento meramente subjetivo. Possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa.” (Código Civil Comentado : doutrina e jurisprudência : Lei n. 10.406, de 10.01.2002: contém o Código Civil de 1916 / coordenador Cezar Peluso. - 4. cd. rev. e atual. - Barueri, SP : Manole, 2010, p. 1.214).

Neste contexto, os documentos acostados pela usucapiente demonstram a posse mansa e pacífica do imóvel desde 1996, quando foi celebrado o ajuste entre as partes (fls. 631/734), inexistindo qualquer contestação da parte ora recorrente aos requisitos formais para a aquisição originária da posse, salvo a alegação da irregularidade na celebração do ajuste já afastada (fls. 794/802).

Insta ressaltar que o direito de posse fundado na propriedade do bem não obsta a propositura da ação de usucapião, não incidindo no caso a vedação do art. 557 do atual Código de Processo Civil (correspondente ao art. 923 do CPC/73), conforme assenta a melhor doutrina:

“(...) nas ações em que as partes disputam a posse com base na alegação de propriedade, ou seja, quando ambas as partes se valem do argumento de que são proprietárias para daí terem direito à posse, será não só permitida, mas como necessária, a discussão a respeito do direito de propriedade. Deve-se ter cuidado na análise de tais ações, porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ, 4a Turma, REsp 755.861/SE, rei. Min. Jorge Scartezzini, j. 16.08.2005, DJ 05.09.2005) aponta para a sua natureza de ação possessória, abrindo-se uma exceção à proibição da “exceção de domínio” como matéria defensiva (Súmula 487 do STF: “Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada”). A melhor doutrina, entretanto, aponta para a natureza real de tais ações (ação petítória), nas quais a disputa da posse se dá com base no domínio, sendo por essa razão cabível decidir em dar a posse à parte que demonstrar ser o proprietário”. (NEVES, DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO, Novo Código de Processo Civil Comentado - Salvador: Ed. JusPodivm, 2016, p.986).

Nesses termos voto no sentido de manter a improcedência da ação anulatória promovida pelos apelantes e a procedência da ação de usucapião promovida pela coapelada Vairme do Carmo Silva Gonçalves.

Quanto à sucumbência e diante não provimento, mantenho os ônus sucumbenciais já fixados na sentença e majoro os honorários recursais devidos pelos apelantes para R\$ 12.000,00 na ação anulatória e R\$ 3.000,00 na ação de usucapião (§§ 8º e 11, do art. 85 do CPC).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e constitucional arguída nos autos, evitando-se a interposição de embargos de declaração para este fim.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica