



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000365256**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001435-80.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante ROSELI BARBOSA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada OLINDA TAVARES ANDRADES (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), SALLES VIEIRA E PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX**

**Relatora**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível nº 1001435-80.2022.8.26.0079**

**Apelante: Roseli Barbosa de Souza**

**Apelado: Olinda Tavares Andrades**

**Comarca: Botucatu**

**Juíza: Dra. MELINA ALONSO SCHERMA LOCATELLI**

**Voto nº 5715**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO INTERPOSTA PELA REQUERIDA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

**I. Caso em Exame**

**1. Ação de reintegração de posse, em que a autora sustenta que seu filho faleceu e a namorada dele se nega a restituir o bem para a demandante. Requer a reintegração de posse de imóvel, afirmando o esbulho, bem como indenização por prejuízos, aluguéis mensais e danos morais. A ré, por seu turno, alega que viveu em união estável com o filho da autora por 14 (catorze) anos, até o seu falecimento, e sustenta direito real de habitação e usucapião extraordinária.**

**A r. sentença julgou parcialmente procedente a demanda, condenando a parte ré a pagar aluguéis mensais relativos ao imóvel objeto da lide em razão do uso exclusivo da coisa, na proporção de 50% do valor do aluguel, desde a citação, até a partilha do bem.**

**A ré interpôs recurso de apelação sustentando o direito real de habitação sobre o imóvel, a caracterização da usucapião extraordinária e a necessidade de alteração dos ônus de sucumbência.**

**II. Questão em Discussão**

**2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de direito real de habitação da parte ré sobre o imóvel; (ii) analisar a possibilidade de usucapião extraordinária; (iii) determinar a responsabilidade pelos ônus de sucumbência.**

**III. Razões de Decidir**

**3. O conjunto probatório dos autos revela que o imóvel objeto de discussão era de copropriedade da autora com seu falecido filho, ex-companheiro da**

requerida.

**4. A ré não possui direito real de habitação, pois o bem imóvel era objeto de copropriedade anterior à abertura da sucessão, impedindo tal reconhecimento.**

**5. Considerando que a ré ocupa o imóvel de forma exclusiva, é devido o pagamento de aluguéis para a autora, coproprietária do bem.**

**6. Conforme entendimento do C. STJ, o coproprietário possui legitimidade para alegar a caracterização de usucapião em face dos demais coproprietários. Contudo, não restaram preenchidos os requisitos para usucapião extraordinária, pois a posse da parte ré não era mansa e pacífica.**

**7. A sentença deve ser reformada quanto aos ônus de sucumbência, caracterizando sucumbência recíproca.**

#### **IV. Dispositivo e Tese**

**Tese de julgamento: 1. A copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o direito real de habitação. 2. A posse que não é mansa e pacífica inviabiliza a usucapião extraordinária.**

**8. Dá-se parcial provimento ao recurso da parte ré, exclusivamente, quanto aos ônus de sucumbência.**

Trata-se de apelação interposta pela ré em face da r. sentença de fls. 267/275, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente a ação de reintegração de posse, para o fim de: a) condenar a ré a pagar à parte autora aluguéis mensais relativos ao imóvel objeto da lide em razão do uso exclusivo da coisa, na proporção de 50% do valor do aluguel, desde a citação, até a partilha do bem; b) condenar a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte contrária, em 10% do valor da condenação, ressalvada a gratuidade de justiça.

Irresignada, insurge-se a ré, fls. 278/294, em síntese, pleiteando a reforma da r. sentença para que seja julgada improcedente a ação. Alude que a autora não possuía posse anterior sobre o imóvel. Aduz que morava no imóvel com o falecido filho da autora há pelo menos 10 anos, não restando

comprovado o esbulho. Sustenta direito real de habitação em relação ao imóvel, não tendo a obrigação de pagamento de contraprestação financeira. Subsidiariamente, alega a caracterização da usucapião extraordinária. Alude que a autora deve arcar com os honorários advocatícios pois foi a principal sucumbente e, subsidiariamente, sustenta que os honorários devem ser rateados entre as partes.

Recurso tempestivo e isento de preparo, considerando a concessão do benefício da justiça gratuita (fls. 215).

Contrarrazões (fls. 298/317), apontando a intempestividade.

**Oposição ao julgamento virtual (fls. 324).**

**É o relatório.**

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por **Olinda Tavares Andrades** em face de **Roseli Barbosa de Souza**.

A acionante sustenta que seu filho faleceu e a namorada dele invadiu o imóvel, negando a restituição do bem para a autora. Ao final, requer a reintegração de posse do imóvel, que a ré seja condenada a indenizar os prejuízos que causou no imóvel e aluguéis mensais pelo tempo de uso da propriedade. Pugna ainda pela condenação da parte ré ao pagamento de danos morais em razão do esbulho.

Pois bem.

Inicialmente, não comporta acolhimento a alegação de intempestividade da apelação, pois a sentença foi publicada em 16/10/2024, iniciando-se o prazo de 15 dias úteis em 17/10/2024, como término em 07/11/2024, na data do protocolo.

Portanto, tempestivo o recurso.

**No mérito, respeitado o entendimento da magistrada sentenciante, o recurso comporta parcial provimento.**

No presente caso, a autora sustenta que seu filho faleceu e a namorada dele invadiu o imóvel, negando a restituição do bem para a demandante.

Por sua vez, a ré sustenta que o filho da autora era seu companheiro, residindo juntos no imóvel por mais de 14 anos. Aduz que o marido da autora faleceu, de modo que, aberta a sucessão, seu ex-companheiro tornou-se

condômino do imóvel objeto da ação. Alude que após o óbito de seu companheiro continuou residindo no imóvel, de modo que sua posse sobre o imóvel já passa de 15 anos. Salienta que possui o direito real de habitação, não havendo que se falar em pagamento de aluguéis. Subsidiariamente, sustenta a caracterização da usucapião (fls. 38/59).

Nesse contexto, a prova oral revela que no terreno existiam duas casas, uma em que a autora costumava morar e outra, objeto da controvérsia do presente processo, em que a ré e o falecido filho da autora moravam e que continua ocupada pela ré.

Ademais, conforme depoimento das testemunhas, a requerida reside no imóvel por mais de 10 anos.

Nesse sentido, Amanda Caroline Andrades, testemunha, alude que eram duas casas, e que a ré residia em uma das casas. Afirma que, após a ausência de sua avó, a requerida passou a ocupar as duas casas. Aduz que um parente vive no local desde um pouco antes do falecimento de seu pai. Afirma que a ré reside na casa há mais de 10 anos. Diz que a ré tem outra casa. Salienta que não tinha conhecimento da união estável de seu pai com a ré. Alude que a ré recebe aluguel pela outra casa ocupada pelo seu parente. Afirma que ela e sua irmã são herdeiras do pai. (fls. 236).

Jandira Evaristo de Almeida, testemunha, é vizinha do imóvel. Alude que a autora está na casa de repouso há 6 ou 7 anos e que a ré foi morar com o filho da autora na casa há mais ou menos 15 anos. Diz que a ré tem uma outra casa. Alude que uma das casas foi alugada. (fls. 236).

Silvia Regina Soler, testemunha da requerida, alude que a ré morou 14 ou 15 anos com o filho da autora. Alude que o filho da autora buscava a ré todos os dias após o trabalho. Afirma que a ré cuidava da parte autora, que tinha problemas de saúde. Aduz que a ré mora com as filhas (fls. 236).

Além disso, em análise dos autos, observa-se que a autora é proprietária de parcela do imóvel discutido nos autos desde 1984 (fls. 21/22), cuja outra parcela, diante do falecimento do esposo da autora, em tese, foi transferida por sucessão ao seu filho (fls. 66/67), o qual possuía união estável com a parte ré (fls.

63, 69).

Desse modo, a partir do contexto probatório dos autos, é possível concluir que a ré, como ex-companheira do filho da parte autora, possui em tese direito sucessório sobre parcela do imóvel pertencente ao de cujus, em concorrência com as filhas do falecido (fls. 66/67).

Destaca-se que o laudo médico trazido aos autos pela autora, atestando que seu filho possuía transtornos mentais, é insuficiente para desconstituir a certidão de união estável (fls. 127, 170/192).

**Portanto, o conjunto probatório dos autos revela que o imóvel objeto de discussão era de copropriedade da autora com seu falecido filho, ex-companheiro da ré.**

Nesse contexto, a ré não possui direito real de habitação relativamente ao imóvel.

Nos termos do art. 1.831 do Código Civil:

“Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.”

Ocorre que, independentemente da discussão sobre os demais requisitos legais, o imóvel era objeto de copropriedade anterior à abertura da sucessão, o que impede o reconhecimento do direito real de habitação.

Ademais, conforme previsto pela r. sentença, considerando que a ré ocupa o imóvel de forma exclusiva, é devido o pagamento de aluguéis para a autora, coproprietária do bem. Nesse ponto, ressalta-se que não há insurgência recursal sobre a porcentagem fixada a título de aluguéis.

Conforme o entendimento do C. STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO  
NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA

DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE DE TERCEIRO ANTERIOR À ABERTURA DA SUCESSÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. SUPRESSIO. FALTA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. SÚMULA N. 284 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. COMPENSAÇÃO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ). 3. **A Segunda Seção do STJ assentou que "a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação**

**sucessória que ampararia o pretendido direito"** (EResp n. 1.520.294/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020). 4. Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, "o coproprietário que ocupa o imóvel, de forma integral e exclusiva, deve pagar aluguel aos demais condôminos, na proporção de sua quota. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização, mediante o pagamento dos alugueres, àquele que se encontra privado da fruição da coisa" (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.215.613/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023). 5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 6. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 7. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF. 8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.764.758/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 1/12/2023.)

Quanto à alegação de usucapião extraordinária, conforme entendimento do C. STJ, o coproprietário possui legitimidade para alegar a caracterização de usucapião em face dos demais coproprietários.



Nesse sentido, de acordo com o entendimento do C. STJ:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. TRIBUNAL A QUO CONCLUIU PELA PRECARIEDADE DA POSSE ORIGINÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. **"O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários"** (REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010). 2. O Tribunal de origem, ao analisar os elementos informativos do processo, concluiu que a autora exercia posse precária e sem animus domini sobre o bem cujo reconhecimento de usucapião se buscava, uma vez que decorrente de atos de mera permissão dos demais coproprietários. 3. No caso, a pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.787.720/CE, relator Ministro Raul

Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021.)

**Entretanto, no caso concreto não restam preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, uma vez que a posse da ré não era mansa e pacífica, mas sofria oposição da autora.**

Assim, a ré não possuía posse *Ad Usucapionem*, o que impossibilita o reconhecimento da usucapião, como requerido.

Por fim, necessária a reforma da r. sentença quanto aos ônus de sucumbência, uma vez que resta caracterizada a sucumbência recíproca no presente caso, pois a parte autora não teve acolhido o pedido de reintegração de posse e de indenização.

Sucumbentes em igual proporção, sujeitam-se as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, arbitrados em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), por equidade, bem como observada a justiça gratuita deferida à autora e à ré (fls. 30, 215).

Assim, **a r. sentença deve ser reformada**, exclusivamente, quanto aos ônus de sucumbência, para o fim de estabelecer a sucumbência recíproca, nos termos da fundamentação.

Ficam advertidas as partes que embargos de declaração opostos sem indicação específica de omissão, contradição ou obscuridade a sanar e, principalmente, visando a rediscussão de questões expressamente resolvidas nesta sede serão apreciados à luz do art. 1.026, §2º, do CPC.

Ademais, consigne-se, enfim, a possibilidade do chamado prequestionamento implícito para fins de acesso às cortes superiores, de acordo com a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, sendo desnecessária menção explícita e exaustiva dos dispositivos tidos por violados. Entendimento esse reforçado pela redação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil: “Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade".

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da ré.

**CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX**  
**Relatora**