



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373506

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029035-64.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SERGIO MERCADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NILVA ALMEIDA DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 15 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1029035-64.2023.8.26.0007

APELANTE: SERGIO MERCADO

APELADA: NILVA ALMEIDA DE CARVALHO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 01077

APELAÇÃO - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA ALEGADA EM DEFESA – POSSE EXCLUSIVA, MANSA, PACÍFICA E PROLONGADA POR MAIS DE TRINTA ANOS – INÉRCIA ABSOLUTA DO COPROPRIETÁRIO – CARACTERIZAÇÃO DE ANIMUS DOMINI – APLICABILIDADE DO INSTITUTO DA SUPRESSIO – JURISPRUDÊNCIA DO STJ RECONHECE A ADMISSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EM CASOS DE POSSE EXCLUSIVA DE BEM EM CONDOMÍNIO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Sergio Mercado contra a r. sentença que julgou improcedente a ação de extinção de condomínio ajuizada em face de Nilva Almeida de Carvalho, sob o fundamento de reconhecimento da usucapião especial urbana e da caracterização do instituto da *supressio*, ambos suscitados em sede de contestação pela parte ré.

O autor sustentou que, embora tenha permitido que a ex-esposa e os filhos permanecessem no imóvel após o divórcio, o bem continuaria em copropriedade, sendo possível a qualquer tempo a

extinção do condomínio, por se tratar de direito potestativo. Argumentou, ainda, que a posse da requerida não seria hábil a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião, pois decorrente de acordo judicial, e, portanto, precária.

A parte apelada, por sua vez, sustentou que exerce há mais de 30 anos a posse exclusiva do imóvel, de forma mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dona, tendo cumprido todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião especial urbana. Alegou, ainda, que a prolongada inércia do apelante gerou legítima expectativa de que o direito à extinção do condomínio não seria mais exercido, caracterizando a *supressio* e o abuso de direito.

Recurso tempestivo, devidamente processado com contrarrazões às fls. 127/134.

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

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade

recursal, passa-se à análise das razões recursais.

Bem analisada a questão posta em juízo, vê-se que o recurso não comporta provimento.

A controvérsia gira em torno da possibilidade de não reconhecimento da usucapião especial urbana e da aplicação do instituto da *supressio* como causas de improcedência do pedido de extinção de condomínio formulado pelo autor.

No caso concreto, está demonstrado que a apelada reside no imóvel desde o ano de 1992, após a homologação judicial do divórcio consensual (demonstração feita na peça exordial), que permitiu que ela e os filhos permanecessem no bem. Desde então, a posse tem sido exercida de modo exclusivo, com todos os atributos da titularidade: pagamento de tributos, manutenções, reformas, e sem qualquer colaboração, questionamento ou intervenção do coproprietário.

Ainda que a origem da posse tenha decorrido de um acordo judicial, é pacífico o entendimento de que é possível a conversão da posse precária em posse *ad usucapionem*, desde que preenchidos os requisitos legais. No ponto, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é admitida a usucapião de bem em condomínio quando um condômino exerce posse exclusiva do imóvel, sem oposição do outro.

Ademais, comprovados os requisitos atinentes à

usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei e sem qualquer oposição dos demais proprietários, não se pode olvidar o direito que nasce para a ré.

In casu, a apelada demonstrou posse exclusiva, mansa e pacífica, exercida com ânimo de dona por mais de três décadas, sobre imóvel urbano de até 250m², destinado à moradia de sua família, preenchendo todos os requisitos do art. 1.240 do Código Civil, todos esses requisitos encontram-se incontroversos nos autos. Veja-se a jurisprudência Bandeirante a respeito:

**USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – NA
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, HAVENDO
O ANIMUS DOMINI, BASTA COMPROVAÇÃO
DE DOIS REQUISITOS: O TEMPO CONTÍNUO
E A POSSE MANSA E PACÍFICA,
INDEPENDENTEMENTE DE TÍTULO E BOA-
FÉ – POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO
ENTRE CONDÔMINOS OU
COMPOSSUIDORES – PRECEDENTES STJ –
PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA
A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA PELA AUTORA
– AUSÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA
DO EXERCÍCIO EXCLUSIVO DE POSSE
SOBRE O IMÓVEL DESDE 1998, APÓS A
SEPARAÇÃO JUDICIAL DAS PARTES –
MERA TOLERÂNCIA INICIAL DO EX-
MARIDO QUE NÃO OBSTA AD INFINITUM A
PRESCRIÇÃO AQUISITIVA – MODIFICAÇÃO
DO CARÁTER DA POSSE EM RAZÃO DO
DECURSO DE TEMPO EXPRESSIVO SOMADO
À COMPLETA OMISSÃO DO ENTÃO
COMPOSSUIDOR – DECLARAÇÃO DA
USUCAPIÃO EM FAVOR DA AUTORA -**

RECURSO PROVIDO.

(TJSP - 1007297-66.2014.8.26.0320,
RELATOR(A): ALCIDES LEOPOLDO, 4ª
CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DATA DE
JULGAMENTO: 21/11/2023, DATA DE
PUBLICAÇÃO: 21/11/2023).

A título de distinção, cabe observar que o direito de extinção de condomínio é potestativo e imprescritível (art. 1.320 do CC). Contudo, tal entendimento não exclui a possibilidade de reconhecimento da usucapião, quando preenchidos os requisitos legais, como ocorreu no presente caso. Peço vênia para transcrever parte do REsp 1817849 / SP:

"(...) Superior Tribunal de Justiça. Nessa linha de entendimento, em âmbito doutrinário, peço licença para transcrever o posicionamento de FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (Desembargador do TJSP e Professor da FGV), litteris : Diziam os romanos que a comunhão é a mãe da discórdia. Não resta dúvida de que constitui fonte permanente de conflitos e tensão, daí ser considerada forma anormal de propriedade, de caráter transitório. Consequência disso, é a regra enunciada na cabeça do artigo em estudo [art. 1.320], seguindo o antigo aforismo romano: ninguém pode ser compelido a permanecer em condomínio contra a sua vontade. Enunciando a regra de modo inverso, a persistência do condomínio exige o assentimento unânime de todos os condôminos. A tendência dos tribunais é facilitar a extinção do condomínio. A jurisprudência afirma que mesmo quando o condomínio ocorre entre particular e o Poder Público cabe a sua extinção, independentemente de autorização legislativa. Também quando a parte ideal se encontra gravada por cláusula de inalienabilidade se admite a extinção, hipótese em

que a restrição se sub-rogará sobre o quinhão atribuído ao condômino, ou sobre o respectivo preço, se houver alienação judicial. De igual modo, quando parte ideal é gravada por usufruto, a extinção é possível, e apenas acarretará a sub-rogação do gravame da parte ideal da coisa maior, para parte certa de coisa menor. De outro lado, porém, nega o Superior Tribunal de Justiça a possibilidade de extinção do condomínio, se a coisa comum é gravada por direito real de habitação decorrente da lei, em favor do viúvo. Tal limitação criada pela jurisprudência, todavia, não se justifica, pois para garantia do viúvo, basta que se preserve o direito real sobre a coisa, que continuará a onerar cada um dos quinhões, no caso de divisão, ou o próprio imóvel, se houver alienação judicial da coisa indivisível. Todo condômino está obrigado a se sujeitar à divisão, arcando com as despesas proporcionais a seu quinhão. Pode a divisão, ou a alienação judicial da coisa comum, ser requerida por qualquer condômino, ainda que minoritário, não se aplicando, portanto, a regra que rege a administração da coisa comum, por deliberação da maioria. Ressalva a lei que a faculdade (ou melhor, direito potestativo) pode ser exercida a qualquer tempo, de modo que não está sujeita à prescrição ou decadência, nem está sujeita à renúncia por tempo indeterminado, por se tratar de norma de ordem pública. É claro, porém, que se a coisa é adquirida por usucapião (prescrição aquisitiva), por terceiro ou por um dos condôminos em detrimento dos demais (matéria tratada no comentário ao art. 1.238 do CC), termina a copropriedade e a Documento: 1951257 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 29/10/2020" (...).

O que se veda é a pretensão de impedir o exercício do direito de extinguir o condomínio por decurso de prazo, mas não por

aquisição originária da propriedade por usucapião.

Corroborando todo o exposto, veja-se a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEIS DE COPROPRIEDADE DOS CÔNJUGES. DISSOLUÇÃO DO MATRIMÔNIO, SEM A REALIZAÇÃO DE PARTILHA. BENS QUE SE REGEM PELO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. POSSE INDIRETA E EXCLUSIVA DA EX-ESPOSA SOBRE A FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS DESCRITOS NA EXORDIAL. PERCEBIMENTO DE ALUGUÉIS COM EXCLUSIVIDADE PELA EX-ESPOSA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DO SEU EX-CÔNJUGE E DE REIVINDICAÇÃO DE QUALQUER DOS FRUTOS QUE LHE ERAM DEVIDOS. LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO SUFICIENTE À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O PROPÓSITO RECURSAL CONSISTE EM DEFINIR, ALÉM DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, A NATUREZA DA POSSE EXERCIDA POR UM DOS EX-CÔNJUGES SOBRE FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS DESCRITOS NA PETIÇÃO INICIAL, APÓS A DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL, MAS SEM QUE TENHA HAVIDO A PARTILHA DOS BENS, A ENSEJAR A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, PELO CÔNJUGE POSSUIDOR, DA TOTALIDADE DA FRAÇÃO

IDEAL POR USUCAPIÃO.

2. VERIFICA-SE QUE O TRIBUNAL DE ORIGEM ANALISOU TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES PARA A SOLUÇÃO DA LIDE, DE FORMA FUNDAMENTADA, NÃO HAVENDO FALAR EM NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

3. A JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL SUPERIOR ASSENTA-SE NO SENTIDO DE QUE, DISSOLVIDA A SOCIEDADE CONJUGAL, O BEM IMÓVEL COMUM DO CASAL REGE-SE PELAS REGRAS RELATIVAS AO CONDOMÍNIO, AINDA QUE NÃO REALIZADA A PARTILHA DE BENS, CESSANDO O ESTADO DE MANCOMUNHÃO ANTERIOR. PRECEDENTE.

4. NESSE CONTEXTO, POSSUI LEGITIMIDADE PARA USUCAPIR EM NOME PRÓPRIO O CONDÔMINO QUE EXERÇA A POSSE POR SI MESMO, SEM NENHUMA OPOSIÇÃO DOS DEMAIS COPROPRIETÁRIOS, TENDO SIDO PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS. PRECEDENTES.

5. ADEMAIS, A POSSE DE UM CONDÔMINO SOBRE BEM IMÓVEL EXERCIDA POR SI MESMA, COM ÂNIMO DE DONO, AINDA QUE NA QUALIDADE DE POSSUIDOR INDIRETO, SEM NENHUMA OPOSIÇÃO DOS DEMAIS COPROPRIETÁRIOS, NEM REIVINDICAÇÃO DOS FRUTOS E DIREITOS QUE LHE SÃO INERENTES, CONFERE À POSSE O CARÁTER DE AD USUCAPIONEM, A LEGITIMAR A PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO EM FACE DOS DEMAIS CONDÔMINOS QUE RESIGNARAM DO SEU DIREITO SOBRE O BEM, DESDE QUE PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS.

6. DO QUE SE DEPREENDE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DELINEADAS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS, APÓS O FIM DO

MATRIMÔNIO HOUVE COMPLETO ABANDONO, PELO RECORRENTE, DA FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS USUCAPIDOS PELA EX-ESPOSA, ORA RECORRIDA, SENDO QUE ESTA NÃO LHE REPASSOU NENHUM VALOR PROVENIENTE DE ALUGUEL NEM O RECORRENTE O EXIGIU, ALÉM DE NÃO TER PRESTADO CONTA NENHUMA POR TODO O PERÍODO ANTECEDENTE AO AJUIZAMENTO DA REFERIDA AÇÃO.

6.1. EM FACE DISSO, REVELA-SE DESCABIDA A PRESUNÇÃO DE TER HAVIDO ADMINISTRAÇÃO DOS BENS PELA RECORRIDA. O QUE HOUVE - E ISSO É CRISTALINO - FOI O EXERCÍCIO DA POSSE PELA EX-ESPOSA DO RECORRENTE COM EFETIVO ÂNIMO DE DONA, A AMPARAR A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE USUCAPIÃO, SEGUNDO JÁ FOI ACERTADAMENTE RECONHECIDO NA ORIGEM.

7. A AUSÊNCIA DE EFETIVO DEBATE PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA, ACERCA DE DETERMINADA MATÉRIA, CARACTERIZA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO, A OBSTAR O CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL NO PONTO.

8. NÃO SE ADMITE O DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL QUANDO NÃO INDICADO O DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL PORVENTURA OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE, PORQUANTO MANIFESTA A DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO, A ATRAIR A INCIDÊNCIA DO ÓBICE DISPOSTO NA SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

(RESP N. 1.840.561/SP, RELATOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 3/5/2022, DJE DE

17/5/2022).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.1. NA LINHA DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, 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 14/9/2010).2. O RECURSO ESPECIAL NÃO COMPORTA EXAME DE QUESTÕES QUE IMPLIQUEM REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, A TEOR DO QUE DISPÕE A SÚMULA N. 7 DO STJ.3. NO CASO CONCRETO, O TRIBUNAL DE ORIGEM EXAMINOU OS ELEMENTOS FÁTICOS DOS AUTOS PARA CONCLUIR QUE A POSSE NÃO DECORREU DE MEROS ATOS DE TOLERÂNCIA E QUE ATENDIA OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO. DESSA FORMA, A ALTERAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EXIGIRIA REEXAME DA PROVA DOS AUTOS, INVIÁVEL EM RECURSO ESPECIAL, NOS TERMOS DA SÚMULA MENCIONADA.4. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(STJ - AGINT NO RESP 1431365 / SP,

RELATOR(A): MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (1146), T4 - QUARTA TURMA, DATA DE JULGAMENTO: 28/06/2020, DATA DE PUBLICAÇÃO: 30/06/2020).

De igual modo, também se mostra aplicável o instituto da *supressio*, decorrente da inércia injustificada e prolongada do coproprietário, gerando na contraparte legítima expectativa de que o direito não mais seria exercido. A doutrina e a jurisprudência reconhecem a *supressio* como forma de limitação do exercício abusivo do direito, principalmente quando o titular, ao silenciar por anos, causa confiança na estabilidade da situação fática.

A situação em exame, expressa o instituto português, de direito privado, *Verwirkung ou Supressio*, ligado à boa fé objetiva e que se traduz na perda de um direito subjetivo ou na redução de seu conteúdo pela postura de seu titular, em concorrência com situação de necessidade de proteção à boa-fé.

Nesse sentido, a lição de Judith Martins Costa "*Pode-se invocar a supressio quando há o transcurso de razoável período de tempo desde o estabelecimento de certa situação, sem que haja o exercício do direito que poderia, lícitamente, modificá-la, havendo, ao revés, indícios objetivos de que o direito subjetivo da contraparte não seria exercido. Sua consequência está em limitar o exercício de direito subjetivo, tendo-se como imobilizada a pretensão em razão de boa-fé objetiva como norma impositiva de um comportamento estável*".

Portanto, está caracterizado o exercício da posse com *animus domini* pela ré, bem como a incidência do instituto da

Supressio, legitimando a improcedência do pedido de extinção de condomínio, não havendo motivos que infirmem a decisão guerreada.

De qualquer modo, seja como for, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se, por seus próprios fundamentos, a sentença proferida pelo juízo *a quo*.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça deferida ao apelante.

Adverte-se às partes, *permissa venia*, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais taxativas ou com nítido intuito infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É como se vota.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR