



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001690-06.2022.8.26.0025, da Comarca de Angatuba, em que é apelante SELMA APARECIDA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCIA APARECIDA PIMENTEL e MARCOS DE ALMEIDA PIMENTEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001690-06.2022.8.26.0025

APELANTE: Selma Aparecida de Oliveira

APELADOS: Marcia Aparecida Pimentel e outros

COMARCA: Angatuba

JUÍZA: Luciane de Carvalho Shimizu

VOTO Nº 16.869

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Insurgência da autora contra sentença que julgou improcedente a pretensão inicial. Ausência dos requisitos necessários para a aquisição originária do domínio. Direitos possessórios do imóvel que foram partilhados com a autora em acordo firmado por ocasião de extinção de união estável, com a instituição de usufruto vitalício em seu benefício. Ausência de oposição à posse exercida sobre o bem que se deve exclusivamente ao usufruto outorgado à demandante. Posse precária que não preenche os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Improcedência acertada. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença (fls. 235/238), cujo relatório se adota, que nos autos de ação de usucapião extraordinária, julgou improcedente a pretensão inicial, ao fundamento de que a autora não se desincumbiu do ônus de comprovar o exercício de posse mansa, pacífica e

ininterrupta do imóvel demandado, pelo prazo exigido em lei.

Irresignada, sustenta a apelante (fls. 246/250) que é possuidora do bem em questão há mais de 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, mansa e pacificamente, onde tem estabelecida a sua moradia habitual. Afirma que entre os anos de 1994 e 1996 o imóvel chegou a estar cadastrado em seu nome junto à Prefeitura Municipal e, do mesmo modo, as contas de consumo atuais estão todas em seu nome. Argumenta que seu ex-companheiro falecido não era proprietário do imóvel, sendo temerária a doação em usufruto vitalício realizado à apelante. Salienta que os herdeiros do ex-companheiro somente resolveram reivindicar o imóvel 24 (vinte e quatro) anos após a dissolução da união estável entre as partes, que ocorreu em 1999. Forte nessas premissas, requer o provimento do recurso para reforma da sentença, julgando-se procedente a ação.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 254/260), sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Selma Aparecida de Oliveira em face de Marcia Aparecida Pimentel e outros, tendo por objeto o imóvel localizado à Rua José Carlos da Silva Coppola, nº 525, Jardim Catanduva, Angatuba – SP (Lote 08 da matrícula nº 5.959, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Angatuba).

No curso da demanda, apurou-se que os direitos

possessórios do imóvel em questão foram adquiridos por César de Almeida Pimentel, ex-companheiro da autora, no ano de 1983, conforme Escritura de Cessão de Direitos Possessórios registrada perante o Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Angatuba - SP (fls. 142/143).

Com o término da união estável, no ano de 1999, os conviventes celebraram acordo pelo qual dividiram os direitos possessórios do imóvel, tendo sido outorgado à autora o usufruto vitalício da metade ideal pertencente ao ex-companheiro (fls. 138).

Em 2016, César de Almeida Pimental veio a falecer (fls. 140), de modo que a sua metade ideal sobre os direitos possessórios relativos ao imóvel em questão foi automaticamente transferida aos seus herdeiros, nos termos do artigo 1.784 do Código Civil, sendo eles: Márcia Aparecida Pimentel, Acácio Gustavo de Almeida Pimentel e Iuna Josiane de Almeida Pimentel de Melo.

Anos mais tarde, em 2022, a herdeira Márcia Aparecida Pimentel notificou extrajudicialmente a apelante a os demais herdeiros detentores dos direitos de posse do imóvel (fls. 144/146), informando-o sobre a sua intenção de extinguir o condomínio existente sobre o bem, oferecendo a sua quota-parte pelo preço de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Na notificação, a herdeira – e apelada nesta demanda – consignou que *“passados os 30 (trinta) dias para exercício do seu direito de preferência, sem qualquer manifestação expressa em relação ao interesse pela compra de minha cota-parte, serão tomadas as medidas*

judiciais cabíveis no sentido de extinção do condomínio formado em razão do falecimento de Cesar Almeida Pimentel” (fls. 144).

A autora-apelante recebeu a mencionada notificação em 19 de agosto de 2022 (fls. 151) e, após pouco mais de dois meses, em outubro do mesmo ano, ajuizou a presente demanda com o intuito de usucapir o imóvel objeto da contenda.

Diante do conjunto probatório delineado nos autos, o juízo *a quo* julgou improcedente a pretensão inicial (fls. 235/238), sob os seguintes fundamentos:

“Em que pesem os argumentos despendidos na inicial, razão alguma assiste à autora em sua pretensão, pois não provou o cumprimento dos requisitos exigidos pela lei para ter atendido o seu pedido.

Com efeito, estabelece a lei civil que, para a obtenção do domínio de um bem imóvel pela usucapião extraordinária é necessário que se demonstre a posse ininterrupta, sem oposição, mansa e pacífica por quinze anos, reduzido a dez, nas hipóteses elencadas no parágrafo único, do art. 1238, do Código Civil, anteriormente citados. A isso se acresce um requisito de natureza subjetiva, que é o animus domini.

No caso presente, embora haja elementos suficientes para demonstrar que a autora ocupou o imóvel, nada existe que possa evidenciar que essa ocupação se caracterizou como mansa, pacífica e dotada de animus domini.

Ao contrário do quanto asseverado na petição inicial,

ficou devidamente demonstrado nos autos, que, na realidade, o imóvel usucapiendo está na posse da autora, na qualidade de usufrutuária, conforme sentença proferida nos autos da ação que reconheceu e dissolveu a união estável havida entre ela e o seu falecido companheiro e pai dos contestantes - César de Almeida Pimentel (Proc. nº 521/98), verbis: (...)

Desse modo, a pretensão deduzida na inicial não merece ser acolhida.

Observo, ainda, a autora agiu de má-fé, uma vez em que alegou na peça inicial de que estaria na posse do referido imóvel por mais de 15 anos, exercendo-a de forma mansa e pacífica, sem oposição, destinado exclusivamente para sua moradia. Não informou a autora de qual forma teria adquirido a posse do referido imóvel, tampouco que metade dele cabe aos herdeiros de seu falecido companheiro.

E não é só. Uma das herdeiras - Marcia Aparecida Pimentel - tentou, inclusive, adquirir a cota parte dos demais herdeiros, bem como a da autora, o que restou infrutífero, conforme se depreende da Reclamação pré-processual junto ao CEJUSC, da Comarca de Itapetininga (Proc nº 0000758-45.2023.8.26.0269 - fls. 166/173), fato também omitido pela autora.

Ausentes, portanto, os requisitos indispensáveis à aquisição da propriedade pelo instituto da usucapião, eis que não restou provada a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini, pelo lapso temporal previsto em lei”.

E agiu com seu costumeiro acerto a magistrada de primeiro grau.

Em qualquer modalidade de usucapião, deve estar evidenciada a posse caracterizada pela continuidade, pacificidade e *animus domini*.

Segundo o escólio de **LUCIANO CAMARGO PENTEADO** a posse deve ser qualificada, isto é, contínua, inconteste, mansa e pacífica, e com intenção de ter a coisa como sua, de modo que *“Não é qualquer posse a apta a desencadear o efeito aquisitivo da usucapião, mas a posse qualificada por estas características. Entre elas está o fato de que se deve possuir animo domini, ou seja, com a intenção de ter a coisa como a sua, o que leva a doutrina a falar também em posse pro suo”* (Direito das Coisas, Ed. Revista dos Tribunais, 2ª ed. P. 318).

Contínua é a posse com regular sucessão de atos possessórios, sem hiatos ou com intervalos curtos, que não configurem lacunas. 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 proveito do que é seu.

A posse também deve ser pacífica, ou seja, não contestada por terceiros, em especial pelo titular da propriedade ou de outros direitos reais.

No tocante ao *animus domini*, o usucapiente possui a coisa como sua sem reconhecer a supremacia do direito de outrem, ainda que saiba pertencer a coisa a terceiro.

Afora isso, a posse deve se prolongar por determinado lapso temporal, findo o qual reputa-se adquirido, de plano, o domínio pelo possuidor, de forma originária.

Em se tratando de usucapião extraordinária, exige-se posse exercida por 15 (quinze) anos, *ex vi* do disposto no artigo 1.238 do Código Civil.

No caso em testilha, ao que tudo indica, a autora teria permanecido ocupando o imóvel em questão após separar-se do ex-companheiro César de Almeida Pimentel, em 1999, fato que não foi impugnado pelos réus.

Todavia, como bem ressaltado na r. sentença, a posse exercida pela autora não preenche os requisitos para a aquisição do domínio por meio da usucapião, porquanto decorre de usufruto vitalício dos direitos possessórios do imóvel, conforme consignado no Termo de Audiência de Conciliação lavrado por ocasião da dissolução da união estável mantida pelas partes (fls. 138).

Em outras palavras, a permanência da autora no imóvel durante todos esses anos sem oposição não se deve a um suposto exercício de posse mansa, pacífica e com *animus domini*, mas sim, da permissividade própria do instituto do usufruto, pelo qual o seu direito de usar e fruir do bem foi garantido.

Tanto é assim que, como se viu, a apelada e codetentora dos direitos de posse do imóvel já manifestou em mais de uma oportunidade a sua intenção de extinguir o condomínio existente

sobre o imóvel – mediante notificação e tentativa de acordo no CEJUSC – o que provavelmente já teria sido feito, não fosse o usufruto vitalício outorgado à autora.

Ademais, ao contrário do que pretende a apelante, o fato de César de Almeida Pimentel nunca ter figurado como proprietário do imóvel é irrelevante para a resolução da contenda, uma vez que o direito à usucapião está fundado no exercício da posse qualificada do bem, e não de propriedade.

In casu, como se viu, o ex-companheiro adquiriu onerosamente os direitos possessórios do imóvel (fls. 140) – transação cuja validade prescinde de registro em matrícula – direitos estes que foram posteriormente partilhados com a autora, com reserva de usufruto vitalício em seu benefício.

Tendo em vista, portanto, que a posse exercida pelo usufruto não preenche os requisitos da qualificada *ad usucapionem*, mostra-se inviável o acolhimento da pretensão inicial.

Em casos análogos, já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

*"APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinário. Sentença de improcedência. Recurso da autora. **Ocupação decorrente de usufruto vitalício que lhe foi concedido por seu falecido companheiro, genitor da requerida. Posse não acompanhada do animus a configurar a pretensão aquisitiva.** Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento".*

(Apelação nº 0018327-04.2011.8.26.0100, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 22/11/2019, g.n.).

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Irresignação da parte Autora, que alega a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos de imóvel adquirido por sua genitora, sem registro. **Requerida que demonstrou que a posse era precária, com usufruto vitalício concedido à genitora dos Autores.** A ausência de provas robustas impede o reconhecimento da usucapião extraordinária. Apelo dos Autores a que se NEGA PROVIMENTO." (Apelação nº 1003963-90.2023.8.26.0196, Rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2025, g.n.).

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. USUCAPIÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PREVALÊNCIA DO USUFRUTO. OBRAS E REFORMAS NO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS VENDEDORES. MATÉRIA SUFICIENTEMENTE ENFRENTADA. PREQUESTIONAMENTO. REJEIÇÃO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento à apelação para julgar improcedente o pedido de usucapião sobre fração de 2/3 do imóvel objeto da matrícula n. 19.686 do CRI de Porto Ferreira, com fundamento na invalidade dos instrumentos de compromisso de compra e venda, ausência de prova de pagamento e

*existência de usufruto até 2017. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar se há: (i) omissão quanto à análise da interrupção da prescrição aquisitiva; (ii) omissão sobre a prevalência do usufruto; (iii) omissão quanto à concordância dos demais vendedores com a ação de usucapião; e (iv) contradição na apreciação das provas referentes às obras realizadas no imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O acórdão enfrentou de maneira suficiente a questão do usufruto, destacando que o falecimento do usufrutuário Augusto Zeferino ocorreu apenas em 12/08/2017, sendo o lapso temporal entre esta data e a propositura da ação (2022) insuficiente para a prescrição aquisitiva 4. A alegada contradição quanto às obras realizadas não se sustenta. O acórdão expressamente analisou os comprovantes de aquisição de material de construção o consignando sua insuficiência probatória. 5. **Sobre a interrupção da prescrição aquisitiva, o acórdão evidenciou que a anterior distribuição de ação para extinção de condomínio demonstra oposição à posse pelos recorrentes, circunstância que, aliada à existência do usufruto até 2017, impede a caracterização da posse ad usucapionem.** 6. A alegada omissão quanto à concordância dos demais vendedores com a ação de usucapião não subsiste, pois, sendo a usucapião modo originário de aquisição da propriedade, prescinde da concordância dos anteriores proprietários ou possuidores, sendo irrelevante eventual anuência dos demais vendedores. A improcedência do pedido fundamentou-se na ausência dos requisitos legais para a aquisição prescritiva, notadamente a inexistência de posse com*

*animus domini pelo tempo necessário. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Embargos de declaração rejeitados, registrado o prequestionamento. 8. Tese: **"1. O usufruto vigente e a oposição manifestada em ação de extinção de condomínio impedem a caracterização da posse ad usucapionem.** 2. A mera apresentação de recibos unilaterais e anotações de compra de materiais de construção, sem demonstração inequívoca de sua utilização no imóvel, não comprova a posse com animus domini. 3. A usucapião, como modo originário de aquisição da propriedade, prescinde da concordância dos anteriores proprietários ou possuidores." _____ Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.208, 1.410, I; CPC, arts. 489, § 1º, 1.022 e 1.025. Jurisprudência relevante citada: EDcl no MS n. 21.315/DF, Rel. Min. DIVA MALERBI, Primeira Seção, j. 8/6/2016". (Apelação nº 0046527-73.2024.8.26.0000, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 27/01/2025, g.n.).*

Em razão de sucumbência, majoram-se os honorários advocatícios a 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa (art. 85, §11º, do CPC), observada a gratuidade processual concedida à parte.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO
Relatora