



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1068644-37.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VANESSA TUBETO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CONDOMÍNIO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS, OMAR DA SILVA DIAS,, ROSEMEIRE DA SILVA FRANCISCO DIAS, VANESSA TUBETO PINTO (POR CURADOR), RODRIGO FAUSTINO PINTO (POR CURADOR), CONDOMÍNIO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS, (POR CURADOR), DAVID COSTA PINTO JUNIOR, (POR CURADOR), PAULA FRAZILI PINTO (POR CURADOR), ROSEMEIRE DA SILVA FRANCISCO DIAS (POR CURADOR), OMAR DA SILVA DIAS, (POR CURADOR) e RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS, EVENTUAIS INTERESSADOS, (POR CURADOR).

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32499

Apelação Cível nº 1068644-37.2021.8.26.0100

Comarca: São Paulo (2ª Vara de Registros Públicos)

Juiz(a): Natalia Cristina Torres Antônio

Apelante: Vanessa Tubeto

Apelados: Condomínio Parque das Araucárias, Omar da Silva Dias,, Rosemeire da Silva Francisco Dias, Vanessa Tubeto Pinto, Rodrigo Faustino Pinto, Condomínio Parque das Araucárias,, David Costa Pinto Junior,, Paula Frazili Pinto, Rosemeire da Silva Francisco Dias, Omar da Silva Dias, e Réus Ausentes, Incertos, Desconhecidos, Eventuais Interessados,

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. AUSÊNCIA DE POSSE AD USUCAPIONEM. POSSE DECORRENTE DE MERA TOLERÂNCIA E PERMISSÃO DO EX-CÔNJUGE DA APELANTE, EM ACORDO DE SEPARAÇÃO. AJUSTE DE QUE O IMÓVEL SERIA VENDIDO, ABATENDO-SE AS DÍVIDAS COM O VALOR OBTIDO, E PARTILHA DO SALDO RESIDUAL. FATO DO RÉU NÃO TER MAIS CONTATO COM A AUTORA, NEM PAGAR METADE DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO QUE NÃO ENSEJA A MODIFICAÇÃO DA NATUREZA DA POSSE. AJUSTE DE QUE, CASO ALGUMA DAS PARTES NÃO PAGASSE A SUA COTA PARTE DO FINANCIAMENTO, O VALOR PODERIA SER ABATIDO QUANDO DA VENDA DO IMÓVEL. APELAÇÃO DA AUTORA NÃO PROVIDA.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 429/133), cujo relatório adota-se, que julgou improcedente a ação de usucapião extraordinária movida pela apelante.

Honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Insurge-se a autora, sustentando, em síntese, que o seu ex-cônjuge abandonou a propriedade do imóvel, pois, no acordo da separação, em 01/07/2005, acertaram que a autora ficaria na posse do imóvel, mas que o bem seria posto à venda e do valor arrecadado seriam abatidas suas despesas e quitado o contrato de financiamento (fls. 16/17), porém, desde 2005, o ex-cônjuge simplesmente sumiu, e não exerceu nenhum *animus domini*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Ressalta, também, que o apelado ficou com o único bem do casal que estava quitado, um automóvel que, na época, valia R\$ 10.000,00; que foi ajustado que, mensalmente, cada cônjuge arcaria com 50% do financiamento do imóvel, mas a apelante ficou com a dívida; que, tanto a entrada, quanto o saldo de FGTS, foram pagos com recursos exclusivos da autora; que o apelado não é encontrado, sendo impraticável uma ação de extinção de condomínio; e que não há óbice ao reconhecimento da usucapião.

Não foram arbitradas contrarrazões (fls. 446).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) O magistrado julgou improcedente o pedido de usucapião da autora, sob os seguintes fundamentos:

“O pedido inicial é improcedente.

A parte autora enquadra seu pedido na modalidade de usucapião extraordinária, a qual, para ser reconhecida, exige tão somente o preenchimento dos requisitos tempo e posse.

No tocante ao requisito tempo, exige o art. 1.238 do Código Civil o lapso temporal de 15 anos. Já no que diz respeito ao elemento posse, demanda-se que ela seja mansa, pacífica e ininterrupta. Não se exige que ela seja dotada de justo título, nem mesmo que haja boa-fé.

Verifica-se que, em 01.07.2005, as partes firmaram acordo de separação consensual, homologado por sentença (fls. 31/32), estabelecendo, quanto à partilha dos bens, que o imóvel usucapiendo seria posto à venda e do valor arrecadado seriam abatidas as suas despesas e quitado o contrato relativo ao seu financiamento (fls. 16/17).

As partes também acordaram, na ocasião, que o valor restante seria dividido em partes iguais entre os ex-cônjuges e que a autora ficaria com a posse direta do imóvel, comprometendo-se a cuidar e a preservar a sua integridade (fls. 16/17).

A autora ocupa o imóvel desde a separação, portanto, por mera permissão ou tolerância do requerido. Tanto é assim que a r. Sentença, proferida na ação de conversão em divórcio da anterior separação judicial (proc. nº 0056424.2009.8.26.0506), afastou o pleito da autora de transferência do imóvel para seu nome apenas, com base na ausência de direito exclusivo da requerente sobre o bem, ante a existência do referido título judicial (fls. 31/32).

Também não se pode afirmar que o requerido tenha abandonado o imóvel, já que existiu acordo expresso que a casa seria vendida e partilhada, de modo que também caberia à autora providenciar a venda. Além disso, a autora foi mantida na posse do imóvel justamente porque constou tal previsão no acordo da separação.

É cediço que os atos de mera permissão e tolerância caracterizam-se pela

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

sua precariedade e não permitem o reconhecimento da prescrição aquisitiva, nos termos do art. 1.208 do Código Civil: 'Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade'.

A posse precária, como a ostentada pela autora, é imprestável para a usucapião, não por ser injusta, mas por reconhecer a supremacia do direito de terceiro sobre a coisa (LOUREIRO, Francisco Eduardo, in Código Civil Comentado, Min. Cezar Peluso Coord., 2017, p. 1150/1151). Oportuna a transcrição jurisprudencial:(...)

Bem é de se ver que o fato de o imóvel servir de residência à autora justifica a ocorrência do pagamento de contas de consumo/tributos, como medida necessária a possibilitar o próprio uso/utilização do bem, mas também a adequação aos seus interesses, o que não caracteriza, de per si, o ânimo de possuir como se dona fosse.

Inferre-se, por tudo, que a posse da autora não é exercida de forma definitiva, devendo, portanto, a parte pugnar, em ação autônoma, pela extinção do condomínio, se assim entender, diante do que dispõe o art. 1.322, do Código Civil.

Os demais pontos levantados não são capazes de, em tese, infirmar o entendimento ora alcançado, razão pela qual deixo de enfrentá-los, a teor do artigo 489, §1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido, julgando extinto o processo, com resolução do mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”

II) Em que pese o inconformismo ora deduzido, a insurgência da autora não comporta provimento, eis que não se observa, no caso concreto, o exercício da posse do imóvel *ad usucapionem*.

Como bem observou o MM. Juiz de origem, a posse da autora/apelante decorre de mera permissão e tolerância do coproprietário, seu ex-cônjuge, no acordo de separação firmado entre as partes em 2005:

“2- O imóvel será posto à venda e do valor arrecadado serão abatidas as despesas do imóvel, a quitação do contrato de financiamento do imóvel e o valor do veículo.

3- O valor restante será dividido em partes iguais entre os requerentes.

Acordam ainda que:

1- A cônjuge varoa ficará com a posse direta do imóvel e se compromete a cuidar e preservar a integridade do imóvel.

2- O saldo do financiamento do imóvel deverá ser pago mensalmente na proporção de 50% cada cônjuge requerente, sob pena de retenção dos valores devidos na venda do imóvel.” (fls. 16/17)

Ajustou-se, inclusive, que, caso uma das partes não efetuasse o pagamento de metade das prestações do financiamento, o outro poderia reter eventuais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

valores, a título de compensação, quando da venda do imóvel.

Sendo assim, o fato do ex-cônjuge não ter mais contato com a autora, nem ter efetuado o pagamento das parcelas do financiamento, não enseja a mudança da natureza da posse exercida pela ora apelante, a justificar o pedido de aquisição da propriedade exclusiva do imóvel através da usucapião.

Ainda que o réu esteja em local desconhecido, inexiste óbice à propositura da competente ação de extinção de condomínio pela ora recorrente, com eventual pedido de compensação dos créditos titularizados pela varoa.

III) Correta, portanto, a solução dada pela r. sentença, a qual deve ser mantida em sua integralidade.

Isso posto, **nega-se provimento à apelação da autora.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)