



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397474

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006029-40.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA REGINA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada GILDA DA SILVA NUNES (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) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49474

APEL. Nº: 1006029-40.2023.8.26.0003

COMARCA: São Paulo

Juiz(a) de 1º grau: Cristiane Vieira

APELANTE: Maria Regina Ribeiro

APELADO: Gilda da Silva Nunes

DJL

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

Ação de reintegração de posse em que a autora, na qualidade de herdeira, reivindica a posse de imóvel após o falecimento do de cujus. A ré alega usufruto e direito real de habitação por ter vivido em união estável com o falecido.

II. Questão em Discussão: (i) a validade do usufruto sem registro no Cartório de Registro de Imóveis e (ii) o direito real de habitação da ré em decorrência de união estável.

III. Razões de Decidir

O usufruto não foi constituído, pois não houve registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme exigido pelos arts. 1.391 e 1.410 do Código Civil. Alegação de direito real de habitação em razão de união estável necessita ser reconhecido e declarado.

IV. Dispositivo e Tese 5

Tese de julgamento: 1. O usufruto requer registro no Cartório de Registro de Imóveis para ser constituído. 2. Direito real de habitação necessita ser reconhecido e declarado.

Recurso improvido

Trata-se de apelação interposta contra a decisão de f. 493/498, que julgou procedente a ação de reintegração de posse, e improcedente a reconvenção, determinando a restituição do imóvel à autora. Sucumbência com a ré, fixados os honorários em 10% do valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Apela a ré, alegando: (i) ter lhe sido outorgado usufruto sobre o bem; (ii) desnecessário registro do instituto no CRI; (iii) caso de improcedência da demanda; (iv) necessidade de se afastar a multa por litigância de má-fé aplicada em decorrência da oposição de embargos de declaração; (v) em razão de a autora reconhecer e admitir que a ré vivia em união estável com o de cujus, possui direito real de habitação em relação ao imóvel (f. 276), sendo desnecessário o registro no CRI (f. 537/586).

Recurso respondido (f. 590/605).

É o relatório.

Improcede o inconformismo.

Cuida-se de ação de reintegração de posse, alegando a autora direito sobre o imóvel, em razão do falecimento do de cujus, na qualidade de herdeira, de modo a ter direito à posse do imóvel.

A ré, por sua vez, em sua defesa, alega ser usufrutuária do bem, pois vivia em união estável com o de cujus, possuindo direito real de habitação.

Pois bem.

A tese defensiva que se ampara no direito ao usufruto não prospera, porque, segundo dispõem os arts. 1391 e 1410 do CC, a fim de que seja constituído o usufruto necessário se faz o registro do cartório de imóveis, fato que não se vislumbra, no caso.

Neste sentido precedente desta Câmara e desta Corte:

REIVINDICATÓRIA – Sentença de improcedência – APELO DA AUTORA – Inadmissibilidade – Usufruto que se constitui com o registro, a teor do que prescreve o art. 1.391, do Código Civil – Escritura não registrada – Instituição do usufruto não comprovada (art. 373, I, NCPC). Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. Apelação Cível / Usufruto 1060979-72.2018.8.26.0100. Relator: Fábio Podestá. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 20/05/2019.

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de cobrança de frutos civis sobre bem imóvel. Locativos. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Descabimento. Escritura não registrada na matrícula imobiliária. Instituição do usufruto não comprovada (art. 373, I, NCPC). Impossibilidade de se constituir direito real de usufruto sem o devido registro no CRI, nos termos do art. 1.391 do Código Civil. Registro que, neste caso, possui natureza constitutiva, não declaratória. Hipótese de invalidade da manifestação de vontade, pois não fora revestida da forma prescrita em lei (Art. 107 c.c. 166,

inciso IV, do Código Civil). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. Apelação Cível / Usufruto 1000284-64.2021.8.26.0451. Relator: Rodolfo Pellizari. Comarca: Piracicaba. Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 18/10/2023.

A tese da apelante em relação ao direito real de habitação por conta da união estável tampouco a socorre.

Em que pese o documento de f. 276, assinado inclusive pela autora, no qual se reconhece o usufruto do bem, além da união estável da ré com o de cujus, com a devida venia, é até possível que a apelante possa ter convivido em união estável com o falecido, fato admitido no documento pela demandante, inclusive.

Todavia, respeitado entendimento diverso, não é o caso de acolher alegada tese defensiva, que não afasta o direito buscado pela autora nesta ação. Quando muito, para fins de reconhecimento do alegado direito da ré, se o caso, deveria buscar os meios cabíveis a fim de ter eventual direito declarado.

Assim, mantida a sentença ao dispor que:

“De início, destaco que, a partir da análise da matrícula do imóvel em questão (fls. 21/3), depreende-se que este pertence em sua totalidade à autora, conforme R-5.

Em contrapartida, em sede de contestação e reconvenção, a ré-reconvinte narra que lhe foi concedido o usufruto integral e vitalício do imóvel em 22 de fevereiro de 2018, com fundamento no documento acostado à fl. 294 dos autos.

Com efeito, é cediço que o usufruto, consoante dicção do artigo 1.225, inciso IV, e do artigo 1.394, ambos do Código Civil, caracteriza-se como direito real de gozo e fruição, cabendo ao usufrutuário os direitos à posse, ao uso, à administração e à percepção dos frutos.

Ainda, os artigos 1.391 e 1.410, ambos do mesmo diploma legal

supracitado, estabelecem que o usufruto somente pode ser constituído e extinto a partir do registro e do cancelamento, respectivamente, perante o Cartório de Registro de Imóveis (...).

(...).

À vista disso, considerando que o instrumento particular de reconhecimento de usufruto entabulado entre as partes não foi levado a registro, tal direito não foi constituído e, portanto, jamais existiu.(...).

Claro, portanto, que a posse exercida pela ré não é justa.

Presentes, pois, os requisitos para a ação reivindicatória, como a individualização do imóvel reivindicado, a titularidade do domínio pela autora e a posse injusta da ré, sendo de rigor o decreto da procedência do pedido e a improcedência da reconvenção”.

Majorados os honorários advocatícios para 11% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, ressalvada a gratuidade.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator