



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403684

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027874-42.2020.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada ANA MARIA VALENTE GIRALDES SANTANA, é apelado/apelante RICARDO JOSÉ VALENTE LEMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1027874-42.2020.8.26.0001

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana**

Magistrado: **Adevanir Carlos Moreira Da Silveira**

Apelante(s): **Ana Maria Valente Giraldes Santana**

Apelado(a)(s): **Ricardo José Valente Lemos**

Voto nº 9623

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de extinção de condomínio c.c arbitramento de alugueis – Reconvenção pela usucapião – Sentença de improcedência da demanda principal e da reconvenção, porém acolhendo a usucapião como matéria de defesa – Apelo de ambas as partes – Recurso do réu pela competência do juízo de origem para decretação da usucapião – Não acolhimento – Competência absoluta das Varas de Registros Públicos, em razão da matéria – Apelo da autora – Alegação de que a posse nunca foi revestida de animus domini – Não acolhimento – Réu que demonstrou residir no imóvel desde 1987 – Autora, sua irmã, que nunca exerceu qualquer oposição – Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça que reconhece expressamente a possibilidade de condômino usucapir bem imóvel, desde que atendidos os requisitos legais da usucapião e que tenha sido exercida a posse exclusiva pelo herdeiro/condômino – Completa omissão da condômina que autoriza a usucapião – Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Adevanir Carlos Moreira Da Silveira, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo que, às p. 824/828 destes autos, ação de extinção de condomínio c.c arbitramento de alugueis proposta por **ANA MARIA VALENTE GIRALDES SANTANA** contra **RICARDO JOSÉ VALENTE LEMOS**, julgou improcedente a demanda principal e o pedido reconvenicional.

Recorre a autora arguindo, em apertada síntese, que não cabe o reconhecimento do *animus domini* por parte do requerido. Assevera que o imóvel objeto da demanda foi gravado com usufruto vitalício para os genitores das partes e a mãe dos litigantes faleceu apenas em 2018. Alega que não há comprovação nos autos de que a genitora deixou de ser usufrutuária. Defende ser equivocada a conclusão de que houve a cessação do usufruto por ausência de uso do imóvel por parte da usufrutuária Alzira. Tece comentários sobre supostos crimes praticados pelo réu, postulando pela remessa dos autos ao Ministério Público.

Requer, portanto, a reforma da respeitável sentença a fim de que seja a demanda julgada procedente (p.839/851).

Contrarrazões às p. 863/871, pelo desprovimento do recurso.

Apela também o réu, requerendo apenas que seja reconhecida a competência do juízo para o reconhecimento da usucapião, julgando procedente a reconvenção (p. 858/862).

Contrarrazões às p. 875/877.

Recursos tempestivos e isentos de preparo (p. 32/33 e 753).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

Extraí-se da inicial que as partes, irmãos entre si, herdaram dos genitores o imóvel localizado na Rua Ofion, nº 94, Vila Guilherme/São Paulo. O imóvel em questão era gravado com usufruto vitalício para os genitores e, após a

morte de Alzira, mãe dos autores, em 2018, o réu teria continuado a exercer a posse exclusiva do bem, razão pela qual a ação foi ajuizada pleiteando a extinção de condomínio e o arbitramento de aluguéis desde o falecimento da genitora das partes.

O requerido apresentou reconvenção alegando ter direito ao reconhecimento da usucapião em função do exercício de posse sobre o imóvel com ânimo de dono, mansa e pacífica, há mais de 37 anos. Sustenta ter edificado no imóvel e realizado benfeitorias com recursos próprios. Pleiteou a declaração da usucapião e, em caráter subsidiário, o reconhecimento do direito ao ressarcimento do quanto despendeu com a edificação e benfeitorias feitas no imóvel, bem como com os cuidados com a genitora.

Sobreveio então a respeitável sentença julgando improcedentes a demanda principal e a reconvenção, assim fundamentando:

“(…) O conjunto probatório produzido confirma exercer o réu posse pacífica e com ânimo de dono sobre todo o imóvel, incluindo a cota parte de propriedade da autora.

As testemunhas ouvidas, fls.805, inclusive aquelas arroladas pela autora, afirmaram exercer o réu posse sobre o imóvel objeto da demanda desde o final da década de 80, esclareceram ter ele se mudado para o local depois do seu casamento. As testemunhas também contaram ter o réu realizado, ao menos, reformas, benfeitorias e melhorias no imóvel ao longo dos anos de exercício de posse. Por fim, as testemunhas informaram não terem tomado conhecimento de reivindicação do imóvel pelos pais, então formalmente usufrutuários, ou pela autora condômina.

Outrossim, a farta documentação juntada com a contestação mostra ter o réu realizado reformas e benfeitorias no imóvel ao longo dos anos. É certo que parte de tal documentação é ilegível e que outros fazem referência a imóvel diverso, mas há documentos indicativos da aquisição de material de construção com referência à entrega no imóvel descrito na inicial, fls.268/745.

Tal conjunto de provas autoriza reconhecer ter o réu, condômino, exercido posse pacífico sobre todo o imóvel, indivisível, por décadas, prazo mais que suficiente ao reconhecimento da usucapião. Ademais, tal posse foi exercida de forma pacífica, ausente qualquer evidência nos autos a respeito da oposição pelos pais intitulados usufrutuários ou pela autora a seguir vida própria no interior do estado e depois no nordeste do país. Por fim, tal posse foi exercida com intenção de dono, elemento subjetivo exteriorizado pela realização de reformas, benfeitorias e melhorias gerais sem que tenha havido, até o ajuizamento da ação pela autora, qualquer preocupação em reaver dela a parcela dos custos financeiros com a realização de tais obras.

Aqui cabe uma observação.

Como dito, os pais eram usufrutuários do imóvel. Contudo, no plano concreto, eles não exerceram posse sobre o imóvel a partir da data em que o réu para ele se mudou com a família e nele constituiu sua residência, é fato incontroverso e noticiado pelas testemunhas ouvidas ter a família, pais e partes, deixado o imóvel e passado a viverem local diverso. Portanto, o usufruto do imóvel formalmente constituído restou esvaziado de

significação jurídica e não transforma a posse exercida pelo réu em simples detenção consentida pelos pais que de modo algum usufruíram do imóvel a partir do final do ano de 1987. É possível ao herdeiro condômino usucapir a fração ideal de titularidade do condômino co-herdeiro” (grifei).

Pois bem.

Aprecio primeiramente o recurso do requerido pois referente apenas à competência do douto juízo de origem para declaração de usucapião pretendida em reconvenção. Sobre o tema, convém destacar trecho da decisão:

“(…) Diante do quadro probatório, entendo demonstrado estar o réu a exercer posse pacífica por mais de 30 anos e com ânimo de dono sobre o imóvel descrito na inicial, contexto de fato a autorizar reconhecer a prescrição aquisitiva da fração ideal de titularidade da autora sobre o mesmo imóvel. Embora o juízo não possua competência material para declarar a usucapião, seu reconhecimento incidental, como matéria de defesa, autoriza o julgamento de improcedência da ação”.

Sem razão o apelante-requerido. Conforme bem exposto no trecho supra, a competência para julgamento das ações de usucapião (competência por matéria, absoluta) é definida no artigo 38 I, do Código Judiciário do Estado de São Paulo: “Artigo 38 - Aos Juízes das Varas dos Registros Públicos, ressalvada a Jurisdição das Varas Distritais, compete: I - processar e julgar os feitos contenciosos ou administrativos, principais, acessórios e seus incidentes relativos aos registros Públicos, inclusive os de loteamento de imóveis, bem de família, casamento nuncupativo e usucapião; (...)”.

Dessa forma, agiu bem o douto juízo *a quo* ao reconhecer a impossibilidade de declarar a usucapião, com reconhecimento incidental apenas como matéria de defesa. Cabe ao réu, se presente interesse, ajuizar em demanda própria perante a vara competente a ação adequada aos seus interesses.

Reconhecida a usucapião como matéria de defesa, de fato prejudicados os demais pedidos formulados em reconvenção, não havendo que se falar em desacerto por parte do ilustre magistrado.

Passo à análise do recurso da autora.

Em que pese seu esforço argumentativo, temos que não merece qualquer reparo o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo*. Conforme já bem analisado na r. sentença, embora houvesse, de fato, usufruto registrado na matrícula do imóvel em favor dos genitores das partes (p. 17/20), a situação fática era diferente e tal fato foi devidamente demonstrado nos autos.

Todo o acervo probatório constituído nos autos aponta para o fato de que a família como um todo (constituída pelos genitores, Alfonso e Alzira, e as partes, Ana e Ricardo) residiu por pouco tempo no imóvel objeto da demanda. Viveram no bem em questão por pouco tempo e mudaram-se para outro imóvel localizado no mesmo bairro, alugando o imóvel situado na rua Ofion para terceiros.

Em meados de 1987, quando o réu Ricardo iria se casar, foi então concedido o imóvel para que lá residisse. Quando a genitora Alzira adoeceu, voltou a residir com o requerido no imóvel, que passou por reformas para melhor recebê-la, até que veio a falecer em 2018.

É nesse sentido toda a prova oral produzida:

Paulo, primo das partes, disse que Ricardo mora no imóvel desde

que se casou, aproximadamente 1986 ou 1987. Informou que Ricardo não chegou a demolir o imóvel que já existia, a casa já estava edificada e foram os pais das partes quem construíram o imóvel. Afirmou que Ricardo reformou o imóvel. Informou que Ana morou no imóvel quando os dois eram pequenos, depois todos mudaram para outro imóvel, em outra rua, e essa casa ficou alugada. Depois de adulta, Ana não viveu no imóvel. Não soube dizer se Ana contribuiu financeiramente com as reformas do imóvel ou se os pais das partes procuraram rever o imóvel. Aduziu que antes de ir morar com Ricardo, Alzira morava na residência da outra rua. Afirmou que houve reforma de adaptação na casa para atender a dona Alzira.

Maristela informou que Ricardo mora lá desde que casou, na década de 1980. Acredita que ele reformou a casa. Quando conheceu as partes, eles moravam na outra casa e o imóvel objeto da demanda era alugado. Asseverou que Ana não retornou à casa da rua Ofion, onde o irmão dela morava.

Adenil, morador da rua Ofion, informou que conhece Ricardo mora lá há aproximadamente 40 anos. Asseverou que os pais das partes moraram pouco lá, foram para a outra casa, e depois Alzira voltou a morar no imóvel objeto da demanda até falecer. Aduziu que Ricardo mudou pra lá depois de casar. Afirmou que Ricardo fez obra e reformou a casa, construindo uma casa no fundo, com um sobrado na frente. Perguntado se os pais ou a irmã alguma vez pediram para que o réu saísse do imóvel, respondeu “que eu saiba não”. Afirmou que Ricardo mora com a esposa lá, não aluga nenhum espaço para ninguém. Alegou que Alzira foi morar com ele depois de doente e que a casa foi adaptada para recebe-la. Informou que Ana não morou lá depois de adulta. Asseverou que Ricardo está sempre fazendo alguma obra ou reforma no imóvel.

Vilma recordou que a mãe das partes foi morar lá quando ficou doente e Ricardo fez reforma para recebe-la. Informou que o imóvel sempre foi a casa do Ricardo, que mora lá com a esposa e não aluga para ninguém. Alegou nunca ter visto Ana ir visitar a mãe ou o irmão. Aduziu que Ricardo está sempre fazendo alguma obra ou reforma no imóvel.

Ao contrário do quanto aludido, portanto, restou mais do que demonstrado que o usufruto registrado na matrícula do imóvel não era exercido de fato. Ressalte-se que a autora não impugnou, em momento algum, as afirmações de que o réu passou a residir no imóvel desde seu casamento e de que a genitora das partes voltou a morar no imóvel depois de doente.

Não impugnou e, em verdade, admitiu que a genitora residiu no imóvel com o réu (“Como a Sra. Alzira residia no referido imóvel com o Réu (Rua Ofion), e a ela cabia o usufruto, a reivindicação da Autora só poderia ocorrer após o falecimento da genitora, pois, o imóvel está em nome dos legítimos herdeiros da de cujus – p. 758). Portanto, o usufruto, no caso em apreço, não é impeditivo para a caracterização da usucapião.

A autora, por sua vez, não demonstrou qualquer oposição à ocupação do imóvel pelo réu durante todo o tempo do exercício da posse, sendo certo que sabia ou deveria saber da utilização da casa como residência desde 1987. A falta de insurgência sobre a ocupação, por si só, demonstra o completo desinteresse sobre o imóvel.

O *animus domini* também restou adequadamente comprovado através do acervo probatório documental constituído nos autos. Há documentação datada de 1998 na qual consta o imóvel objeto da demanda como sendo o endereço do réu (p. 321), que revela o exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel. Há, também, inúmeros outros documentos nos quais consta o imóvel como sendo o endereço do requerido, de diferentes datas (a título de exemplo: p. 274, de 2004; p. 293, de 2000; p. 313, de 1999; p. 326, de 2011).

Também irrelevante o fato de não ter o réu atingido o requisito temporal para aquisição ao tempo do ajuizamento da demanda. Como cediço, é pacificado entendimento de que é possível que o prazo seja completado no curso da instrução, conforme jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E.

Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda. 3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes. 4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015). (...) Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral.8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via

recursal (art. 50 do CPC/1973). Precedente. 9. Recurso especial provido (Recurso Especial nº 1.361.226 – MG; Terceira Turma; Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; j.05/06/2018; g.n.).

APELAÇÃO. Ação de Usucapião especial urbana. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Tempo da posse qualificada durante o curso da lide. Possibilidade. Fato superveniente à propositura da ação que não pode ser desprezado. Consoante orientação do C. Superior Tribunal de Justiça é plenamente possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso da ação de usucapião, por força do art. 493 do CPC/2015, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas. Laudo pericial que foi conclusivo no sentido de que o autor exerce a posse direta e contínua, de forma mansa e pacífica por mais de 27 anos, sendo reconhecidos como reais proprietários sem oposição alguma. Sentença reformada. Recurso a que se dá provimento (Apelação Cível nº 0614106-12.2000.8.26.0100; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes; j.25/06/2024; g.n.).

No caso em tela, no entanto, a prescrição aquisitiva por parte do réu já havia se completado muito antes do ajuizamento da ação, porquanto comprovado o exercício da posse desde 1987, tendo a autora ajuizado a presente ação somente no ano de 2020.

No mais, também não há controvérsia quanto à possibilidade de se reconhecer a usucapião entre condôminos. No caso em apreço, conforme já dito

acima, o exercício da posse pelo réu não se deu apenas por mera tolerância da autora, que nunca demonstrou qualquer interesse sobre o bem que já vinha sendo utilizado pelo réu como residência desde 1987. Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Inexistência de óbice legal para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Posse exercida e comprovada pelo autor desde 2005. Usucapião extraordinária que independe de justo título e boa fé. Requisitos, posse e tempo, atendidos para a modalidade. Inteligência do art. 1.238 do Código Civil. Não obstante a Lei conferir a todos os herdeiros o condomínio e composse sobre o patrimônio deixado pelo “de cujus”, nada impede que um deles exerça posse exclusivamente sobre algum bem e o adquira por usucapião. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento (Apelação Cível nº 1000858-60.2021.8.26.0266; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES; j. 25/07/2024).

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 (Apelação Cível nº 1007297-66.2014.8.26.0320; 4ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ALCIDES LEOPOLDO; j. 22/11/2023).

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de procedência. Insurgência de um dos requeridos. Argumento de que, em se tratando de bem herdado, em situação de condomínio entre os herdeiros antes de realizado o inventário, não há que se falar em posse mansa e pacífica por um dos condôminos. Argumenta, também, que não houve prova de pagamento pelos autores. JULGAMENTO. Afastamento das razões recursais. Precedente do E. STJ reconhece expressamente a possibilidade de condômino usucapir bem imóvel, desde que atendidos os requisitos legais da usucapião e que tenha sido exercida a posse exclusiva pelo herdeiro/condômino (REsp: 1631859 SP). Prova de pagamento que sequer precisa ser valorada, pois o justo título não é requisito para aquisição da propriedade por usucapião extraordinária. Sentença mantida por seus próprios e bem deduzidos fundamentos (RITJSP, art. 252). Recurso desprovido. Honorários de sucumbência majorados (Apelação Cível nº 1004381-10.2018.8.26.0291; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. PASTORELO KFOURI; j.

19/05/2023).

Por fim, temos que as alegações da autora quanto a suposto cometimento de crimes por parte do réu devem ser perseguidas por vias autônomas, com diligência atribuída à requerente, sendo inviável a remessa dos autos ao Ministério Público.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do STJ¹.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional suscitada com a finalidade de acesso à Superior Instância, pelas vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, é desnecessária a indicação exaustiva dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida, como o foi no teor deste acórdão.

Por fim, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fixo os honorários recursais em 15% do valor da causa (ao patrono do réu) e 15% do valor da reconvenção (ao patrono da autora), observada a suspensão da exigibilidade

¹ AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADOS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. DANOS REFLEXOS OU INDIRETO. LEGITIMIDADE DOS FAMILIARES. NÃO HÁ PERDA DO OBJETO. PRESENÇA DE DANOS MORAIS. ABALO PSICOLÓGICO SUFICIENTE. BALAS DE OXIGÊNIO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente. Precedentes. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica negativa de prestação jurisdicional, não gerando nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação.(AgInt no AREsp 1.779.343/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze, Terceira Turma, j. 12/4/2021, DJe 15/4/2021). (Superior Tribunal de Justiça; AgInt no REsp nº 2.026.618/MA; Rel Min. Maria Isabel Gallotti; j.04/09/2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concedida aos beneficiários da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR