Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
722
Carimbado Eletronicamente

Apelação Cível nº:0374153-11.2009.8.19.0001
Apelante: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO ASSÚ
Apelada: RAQUEL RODRIGUES DA SILVA
Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO INTERPOSTO POR CONDOMÍNIO EDILÍCIO CONTRA SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE PEDIDO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E DECLAROU O DOMÍNIO DA AUTORA SOBRE IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO EM UNIDADE CONDOMINIAL, DETERMINANDO O REGISTRO DA PROPRIEDADE NO CARTÓRIO COMPETENTE. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO, EM RAZÃO DE POSSE PRECÁRIA ORIUNDA DE LOCAÇÃO, AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*, INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL, INADEQUADA VALORAÇÃO DA PROVA TESTEMUNHAL E INCORRETA QUALIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO NO POLO PASSIVO. A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA EXIGE POSSE DE ÁREA URBANA DE ATÉ DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS, POR CINCO ANOS ININTERRUPTOS E SEM OPOSIÇÃO, UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA MORADIA PRÓPRIA OU FAMILIAR E INEXISTÊNCIA DE PROPRIEDADE DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL PELO POSSUIDOR. MODALIDADE PREVISTA NO ART. 183 DA CRFB/1988 E NO ART. 1.240 DO CC NÃO EXIGE JUSTO TÍTULO NEM BOA-FÉ. A POSSE ORIGINADA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO É, EM REGRA, PRECÁRIA EM RELAÇÃO AO PROPRIETÁRIO. TODAVIA, ADMITE-SE A INTERVERSÃO DA POSSE QUANDO DEMONSTRADA

NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES:16590 Assinado em 17/06/2026 17:12:45
Local: GAB. DES NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
723
Carimbado Eletronicamente

ALTERAÇÃO OBJETIVA DA CAUSA POSSESSÓRIA E EXERCÍCIO POSTERIOR DE PODERES INERENTES AO DOMÍNIO, DE FORMA PÚBLICA, CONTÍNUA E SEM OPOSIÇÃO. NO CASO, A PROVA ORAL CONFIRMOU QUE A AUTORA RESIDE NO IMÓVEL HÁ ANOS E QUE NÃO HOUVE OPOSIÇÃO RELEVANTE AO EXERCÍCIO DA POSSE. A LOCAÇÃO FIRMADA PELO FALECIDO COMPANHEIRO DA AUTORA FOI ENCERRADA EM 2001, E A POSSE COM ÂNIMO DE DONA PASSOU A SER EXERCIDA A PARTIR DE 2002, POR PRAZO SUPERIOR AO EXIGIDO PARA A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL NÃO CONSTITUI REQUISITO IMPEDITIVO DA USUCAPIÃO. O CRÉDITO CONDOMINIAL POSSUI NATUREZA *PROPTER REM* E DEVE SER EXIGIDO PELAS VIAS PRÓPRIAS, SEM OBSTAR A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE QUANDO PREENCHIDOS OS REQUISITOS LEGAIS. A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE NÃO PODE SER CONDICIONADA À QUITAÇÃO PRÉVIA DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO, SOB PENA DE CRIAÇÃO DE REQUISITO NÃO PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL NEM NO CÓDIGO CIVIL. A PROVA TESTEMUNHAL NÃO DEVE SER AFASTADA POR ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VÍNCULO COM A AUTORA, QUANDO OS DEPOIMENTOS SE MOSTRAM COERENTES COM OS DEMAIS ELEMENTOS DOS AUTOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
724
Carimbado Eletronicamente

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO,** nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
725
Carimbado Eletronicamente

R E L A T Ó R I O

Trata-se de ação de Usucapião especial urbana ajuizada por **RAQUEL RODRIGUES DA SILVA** em face de **HELENO NOGUEIRA DA SILVA e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO ASSÚ**, com fundamento no artigo 183 da CRFB/1988 e artigo 1.240 do CC, objetivando o reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano utilizado para moradia. A autora alegou exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta desde o ano de 2002, sem oposição, não sendo proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no index 000637, nos seguintes termos:

> RAQUEL RODRIGUES DA SILVA propõe a presente ação de usucapião, em face de HELENO NOGUEIRA DA SILVA e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO ASSÚ. Inicialmente, a parte autora requer a concessão dos benefícios da Gratuidade de Justiça. Como causa de pedir, consta na inicial, que a parte autora reside no imóvel objeto desta ação desde 2002, sendo sua posse mansa e pacífica. Afirma não possuir outro imóvel urbano ou rural, respeitando o que impõe o art. 183 da CRFB/88.
> Sustenta que paga as despesas decorrentes da manutenção do imóvel usucapiendo e que a posse é de conhecimento de todos que residem no mesmo prédio. Informa que, em razão de problemas financeiros ocasionados por questões de saúde de seu falecido companheiro, ficou inadimplente em relação às cotas condominiais por certo período e, mesmo depois de ter se reestruturado financeiramente, não conseguiu pagá-las, pois o Condomínio não lhe fornecia os boletos, recusando-se injustificadamente as tentativas de quitação das cotas em aberto.
> Narra que acreditou que o condomínio estivesse agindo de tal forma para ajudá-la, mas, posteriormente, soube que havia uma ação em que o imóvel usucapiendo seria objeto de leilão, sendo que, a despeito do fato de que o síndico tinha ciência de que a demandante havia adquirido a propriedade do imóvel, ajuizou ação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
726
Carimbado Eletronicamente

de cobrança de cotas em face de Heleno Nogueira da Silva, antigo proprietário.

Assim, a autora baseia sua pretensão nos artigos 183 da Constituição Federal e 1.240 do Código Civil, entendendo haver o preenchimento dos requisitos legais para caracterizar a usucapião especial urbana, postulando a declaração de propriedade do bem em seu favor.

Acompanham a petição inicial os documentos de index 8.

O Condomínio do Edifício Rio Assú, onde se localiza o imóvel objeto da demanda, peticionou em index 98, requerendo que os autos da presente ação sejam desapensados dos autos principais, argumentando que se busca evitar a demora no prosseguimento da ação que trata da cobrança dos débitos condominiais, já que a autora, além de ser locatária, não demonstrou seu justo título e a boa-fé para configurar a usucapião, conforme o art. 1.260 do CC.

Documentos que buscam demonstrar o animus domini em indexes 109 e 135.

Manifestação do Município, do Estado do Rio de Janeiro e da União, em indexes 175, 178 e 209, respectivamente, informando não terem interesse em intervir no presente feito.

Gratuidade de Justiça deferida em index 256.

Em razão das tentativas frustradas de localizar o réu Heleno Nogueira da Silva, fez-se necessária sua citação por edital, mantendo-se, ainda, inerte (index 366).

Contestação da Curadoria Especial por negação geral em index 391.

Requerimento de produção de prova testemunhal pela parte autora em index 406.

Devidamente citado, o condomínio réu apresentou contestação (index 442) alegando que a autora é locatária do imóvel e por isso não apresentou justo título nem comprovou a boa-fé.

Afirma que, para haver usucapião, é necessário que o imóvel não tenha débitos e, no caso vertente, o imóvel possui dívidas condominiais em aberto desde 1991. Por fim, requer o julgamento do processo no estado em que se encontra ou que seja determinado que a autora efetue o pagamento do débito condominial.

Acompanham a contestação os documentos de indexes 445 e 446.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
727
Carimbado Eletronicamente

Em réplica (index 454), a autora rebate o argumento trazido na contestação quanto à necessidade de demonstrar justo título e boa-fé, afirmando que não se trata de requisitos exigidos por lei para a consumação da usucapião na modalidade pretendida. Quanto ao contrato de locação, sustenta que este se encerrou em 2001, sendo o tempo para aquisição do imóvel usucapiendo contado a partir de agosto de 2002 até agosto de 2009, data em que a ação foi ajuizada a presente ação. Portanto, entende que resta caracterizado o fenômeno da interversão da posse. Em relação à cota condominial, alega que vem efetuando seu pagamento e ratifica os fatos narrados na inicial quanto à tentativa de quitar os débitos.
Comprovante de pagamento das cotas condominiais de janeiro de 2022 a agosto de 2024 em indexes 465, 477, 538 e 542.
Em resposta (index 508), o Condomínio réu sustenta que, ao longo dos anos, vem tentando receber o pagamento, mas que está sendo impedido em razão do ajuizamento desta ação que suspendeu o leilão do imóvel usucapiendo.
Manifestação do Ministério Público afirmando não ter mais interesse no feito, em index 524.
Decisão de saneamento em index 567.
Em audiência de instrução e julgamento (index 633), as partes ratificaram os fatos constantes na petição inicial e na contestação, respectivamente, e as testemunhas arroladas pela parte autora informaram que ela reside no imóvel há anos e que nunca houve oposição quanto à propriedade da casa.
Este é o relatório. Fundamento e decido.

A referida sentença tem o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado pela autora, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC para declarar o seu domínio sobre o imóvel descrito na inicial, determinando o registro da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Diante da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
728
Carimbado Eletronicamente

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

Descontente, o Condomínio do Edifício Rio Assú interpôs recurso alegando que propôs ação de cobrança de débito condominial em face do proprietário registral do imóvel, tendo o processo principal sido suspenso em virtude da presente ação de usucapião, o que teria beneficiado a autora, que permaneceu no imóvel por longo período sem adimplir as cotas condominiais, em prejuízo dos demais condôminos.

Argumenta que a posse da apelada é precária, oriunda de contrato de locação firmado com o antigo proprietário, não havendo demonstração de transmudação da posse para *ad usucapionem*.

Defende que a sentença equivocou-se ao tratar o condomínio como réu, quando deveria figurar como terceiro interessado, titular de crédito de natureza *propter rem*.

Sustenta que a sentença reconheceu o domínio da autora sem a devida observância dos requisitos legais, especialmente diante da inadimplência das taxas condominiais e da ausência de *animus domini*.

Aduz que as testemunhas arroladas pela apelada possuem vínculo com a parte autora, devendo ser tratadas como informantes, e requer a revaloração da prova oral.

Ao final, pleiteia o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, julgando improcedente o pedido de usucapião, ou, subsidiariamente, que a transferência da propriedade fique condicionada à quitação integral das cotas condominiais em atraso, além do reconhecimento do condomínio como terceiro interessado, e a revaloração da prova testemunhal.

Em contrarrazões, a autora sustenta a tempestividade da manifestação, diante da necessidade de intimação pessoal da Defensoria Pública, e, no mérito, a ausência de interesse processual do condomínio, incluído no polo

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
729
Carimbado Eletronicamente

passivo apenas para suprir a dispensa de citação dos confinantes, por não ser titular do domínio do imóvel. Defende a manutenção da sentença, ao argumento de que preencheu os requisitos da usucapião especial urbana, sem exigência de justo título ou boa-fé, afastando a alegação de posse precária, pois a locação firmada com seu falecido companheiro encerrou-se em 2001, com posterior interversão da posse, e sustentando que a inadimplência condominial não impede a usucapião, por se tratar de débito que acompanha o imóvel e pode ser cobrado do proprietário.

Manifestação da Procuradoria de Justiça (index 000696) opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de apelação interposta por condomínio edilício contra sentença que julgou procedente pedido de usucapião especial urbana e declarou o domínio da autora sobre imóvel residencial situado em unidade condominial, determinando o registro da propriedade no cartório competente.

O Condomínio em suas razões sustenta a ausência dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, ao argumento de que a posse exercida seria precária, por decorrer de anterior relação locatícia, sem *animus domini*, além de apontar inadimplência de cotas condominiais, inadequada valoração da prova testemunhal e incorreta qualificação do condomínio no polo passivo.

A controvérsia recursal cinge-se à verificação do preenchimento dos requisitos legais da usucapião especial urbana, bem como à análise das alegações do condomínio apelante quanto à suposta precariedade da posse exercida pela

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
730
Carimbado Eletronicamente

autora, à inexistência de *animus domini*, à inadimplência das cotas condominiais e à alegada inadequação da valoração da prova produzida.

Inicialmente, frisa-se que a usucapião especial urbana encontra fundamento constitucional no artigo 183 da CRFB/88, que assegura a aquisição do domínio àquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Nesse mesmo sentido, o artigo 1.240 do CC reproduz a disciplina constitucional e exige os mesmos requisitos, quais sejam: posse de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, exercício da posse por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilização do imóvel para moradia própria ou familiar e inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Cumpre destacar que, para essa modalidade de usucapião, não há exigência de justo título nem de boa-fé.

Desse modo, a alegação do condomínio parte de premissa jurídica inadequada, ao pretender importar requisitos próprios de outras espécies de prescrição aquisitiva para a usucapião especial urbana.

Além disso, a função social da propriedade, prevista nos artigos 5º, XXIII, e 170, III, da CRFB, também orienta a interpretação do instituto.

Com efeito, a usucapião especial urbana concretiza o direito fundamental à moradia, previsto no artigo 6º da CRFB, e busca estabilizar situações possessórias prolongadas em que o possuidor confere destinação residencial ao imóvel.

No caso concreto, restou comprovado que a autora exerce posse sobre o imóvel desde o ano de 2002, de forma mansa, pacífica, contínua e sem

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
731
Carimbado Eletronicamente

oposição, utilizando-o como sua moradia habitual, não possuindo outro imóvel, conforme documentos e prova testemunhal produzida nos autos.

Nesse cenário, a alegação de que a posse seria precária, por decorrer de contrato de locação, não prospera.

É certo que a posse do locatário, em regra, não conduz à usucapião enquanto mantida a causa possessória originária, pois o locatário reconhece domínio alheio e exerce posse direta em razão de relação obrigacional.

Todavia, essa regra não impede a interversão da posse quando há alteração objetiva da causa possessória e posterior exercício de poderes inerentes ao domínio, de modo público, contínuo e sem oposição.

In casu, embora a posse tenha se iniciado em decorrência de relação locatícia firmada entre o falecido companheiro da autora com o antigo proprietário, restou demonstrado que tal vínculo cessou em 2001, passando a autora, a partir de 2002, a exercer a posse com *animus domini*, caracterizando-se a interversão da posse.

Ressalte-se que a interversão, instituto admitido pela doutrina e jurisprudência, ocorre quando o possuidor altera a natureza de sua posse, passando de detentor ou possuidor precário a possuidor com intenção de dono, desde que tal alteração seja inequívoca e acompanhada de comportamento incompatível com a relação anterior.

Na hipótese, a permanência da autora no imóvel, sem oposição do proprietário registral, somada à assunção dos encargos do bem, ao uso contínuo para moradia e ao exercício público da posse, evidenciam a alteração do *animus* e a consolidação da posse *ad usucapionem.*

Considerando que a ação foi ajuizada em 2009, verifica-se o transcurso de prazo superior a cinco anos antes da propositura da demanda,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
732
Carimbado Eletronicamente

circunstância que, aliada ao conjunto probatório produzido, confirma o preenchimento do requisito temporal exigido para a usucapião especial urbana.

A respeito do tema, seguem precedentes desta Corte:

> 0029380-51.2020.8.19.0038 - APELAÇÃO
> Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 15/04/2026 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)
> DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. ANIMUS DOMINI. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. IMÓVEL URBANO ATÉ 250m² DESTINADO À MORADIA. INÉRCIA DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME: Apelação interposta em ação de usucapião especial urbana ajuizada por particular em face de instituição financeira, na qual se pleiteou o reconhecimento da prescrição aquisitiva de imóvel urbano utilizado para moradia, tendo a sentença julgado procedente o pedido para declarar o domínio da autora sobre o bem registrado em nome do réu. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: (i) definir se a autora comprovou o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini pelo prazo constitucional de cinco anos sobre imóvel urbano destinado à moradia; (ii) estabelecer se a ausência de prova de oposição do proprietário registral e a alegada insuficiência documental seriam aptas a afastar o reconhecimento da usucapião especial urbana. III. RAZÕES DE DECIDIR: A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da Constituição Federal e no art. 1.240 do Código Civil, exige posse contínua, sem oposição, com ânimo de dono, por cinco anos, em imóvel urbano de até 250m² destinado à moradia, cumulada com a inexistência de outro imóvel em nome do possuidor. A prova documental produzida demonstra que o imóvel possui área de 120m² e é utilizado como residência da autora e de sua família, atendendo ao requisito da destinação habitacional. Contas de serviços essenciais, notas fiscais e documentos diversos, todos vinculados ao endereço do imóvel, evidenciam o exercício da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
733
Carimbado Eletronicamente

posse qualificada por período superior ao quinquênio legal, revelando comportamento típico de proprietário. A continuidade da posse não se descaracteriza por alegada lacuna pontual de documentos, sobretudo quando demonstrada a existência de contratos de prestação de serviços essenciais de trato sucessivo. A ausência de oposição judicial ou extrajudicial efetiva por parte do proprietário registral caracteriza a posse como mansa e pacífica, sendo insuficiente, para tanto, a mera adjudicação do imóvel sem atos concretos de retomada da posse. O animus domini resta configurado pela exteriorização da posse como se dona fosse, inclusive com a realização de benfeitorias, pagamento de encargos e adoção de providências para regularização do imóvel. A alegação de inexistência de prova negativa quanto à propriedade de outro imóvel não afasta o direito autoral, cabendo ao réu demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado. A inércia do proprietário registral diante do prolongado exercício da posse qualificada autoriza a incidência do instituto da usucapião como instrumento de concretização da função social da propriedade. IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso desprovido. Tese de julgamento: O exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, por mais de cinco anos, sobre imóvel urbano de até 250m² destinado à moradia autoriza o reconhecimento da usucapião especial urbana. A mera titularidade registral desacompanhada de oposição efetiva à posse não impede a consumação da prescrição aquisitiva. A usucapião especial urbana concretiza a função social da propriedade e prestigia a moradia como direito fundamental. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 183; CC, art. 1.240; CPC, arts. 373, I, e 85, § 11.

0082922-76.2012.8.19.0001 - APELAÇÃO
Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 25/03/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA, INTRODUZIDA NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO PELA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988, CONSUBSTANCIA EXPRESSÃO DA POLÍTICA DE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
734
Carimbado Eletronicamente

DESENVOLVIMENTO URBANO PAUTADA PELO CARÁTER SOCIAL DO DIREITO À MORADIA - ENQUANTO DESDOBRAMENTO DA GARANTIA À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. REFERIDO INSTITUTO DESTINA-SE, PORTANTO, UMA VEZ SATISFEITOS OS REQUISITOS PREVISTOS NA CARTA MAGNA, À CONCRETIZAÇÃO DA JUSTIÇA SOCIAL E DO ACESSO À MORADIA. IN CASU, CONSTATOU-SE QUE A METRAGEM DO IMÓVEL ATENDE AO LIMITE CONSTITUCIONAL; O USO RESIDENCIAL É INCONTROVERSO, CONFORME A NATUREZA DO BEM E NÃO HOUVE OPOSIÇÃO DOS RÉUS AO LONGO DA POSSE, RESTRINGINDO-SE SUA DEFESA A ARGUIÇÕES IRRELEVANTES PARA A ESPÉCIE, POIS SE TRATA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA QUE DISPENSA A COMPROVAÇÃO DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. OU SEJA, PROVA DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL QUE COMPROVARAM O PLENO EXERCÍCIO DA POSSE POR MAIS DE 30 ANOS, COM A EFETIVA MORADIA NO LOCAL. EVIDENTE INTERVERSÃO DA POSSE. PRECEDENTES DO STJ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE DEVE SER MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

0083630-22.2019.8.19.0021 - APELAÇÃO
Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO - Julgamento: 02/10/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REQUISITOS CUMPRIDOS. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. IMPLEMENTO DO LAPSO TEMPORAL NO CURSO DA DEMANDA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em Exame Trata-se apelação cível interposta pelo autor em face da sentença de improcedência da ação de usucapião especial urbana ajuizada pela parte autora, que sustenta exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 2014 sobre imóvel com área de 33m², destinado à sua moradia. A demanda objetiva a declaração de domínio originário, nos termos do art. 183 da Constituição da República, do art. 1.240 do Código Civil e do art. 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). II. Questão em Discussão Discute-se se estão preenchidos, no caso, os requisitos da usucapião especial urbana. III. Razões de Decidir 1. A

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
735
Carimbado Eletronicamente

> norma constitucional é autoaplicável e estabelece requisitos objetivos e cumulativos: posse com animus domini de imóvel urbano de até 250m², por 5 anos ininterruptos e sem oposição, para fins de moradia própria ou familiar, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel. 2. Constatou-se que: (a) a metragem do imóvel é de apenas 33m², atendendo ao limite constitucional; (b) o uso residencial é incontroverso, conforme a natureza do bem e as declarações de terceiros obtidas mediante redução a termo; (c) não houve oposição do réu ao longo da posse, restringindo-se sua defesa a arguições de nulidade dos títulos, irrelevantes para a espécie, pois se trata de aquisição originária que dispensa a comprovação de justo título e boa-fé; (d) restou incontroverso que o autor não possui outro imóvel; e (e) o requisito temporal foi comprovado por faturas de energia, recibos de condomínio e parcelamento de IPTU, atestando posse contínua desde setembro de 2017 até janeiro de 2023. 3. A alegação de soma de posses foi afastada, pois o instituto da accessio possessionis não se aplica à usucapião especial urbana, de caráter personalíssimo e social (STJ, REsp 1.799.625/SP). 4. Contudo, admite-se que o prazo aquisitivo seja implementado no curso da demanda, em observância ao art. 462 do CPC e precedentes do STJ (REsp 1.720.288/RS). 5. Assim, presentes todos os requisitos legais e constitucionais, impõe-se o reconhecimento da aquisição originária. IV. Dispositivo Recurso provido para declarar em favor do autor a aquisição originária da propriedade pela modalidade de usucapião especial urbana.

Outrossim, a contestação por negativa geral apresentada pela Curadoria Especial, em razão da citação editalícia do proprietário registral, não afasta, por si só, a prova da posse. Tampouco não há nos autos elemento concreto que demonstre oposição possessória eficaz antes do implemento do prazo constitucional.

Além disso, a oposição do condomínio relacionada à cobrança de cotas condominiais possui natureza patrimonial e creditícia, não se confundindo com oposição ao exercício da posse pelo proprietário ou por titular de direito real. Assim,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
736
Carimbado Eletronicamente

a cobrança de encargos condominiais não interrompe, por si só, o prazo da usucapião.

Do mesmo modo, a inadimplência condominial não constitui óbice legal ao reconhecimento da usucapião, uma vez que a Constituição Federal e o Código Civil não condicionam a usucapião especial urbana à inexistência de débitos sobre o imóvel.

Com efeito, o crédito condominial possui natureza *propter rem*, o que permite sua cobrança pelas vias próprias contra o sujeito passivo juridicamente responsável, conforme o regime jurídico aplicável. Todavia, tal circunstância não autoriza transformar a dívida condominial em requisito negativo da usucapião.

Ademais, a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, decorrente do preenchimento dos requisitos legais da posse qualificada pelo tempo. Por essa razão, não se mostra juridicamente possível condicionar o registro da propriedade à quitação integral de cotas condominiais pretéritas, sob pena de criação de requisito não previsto em lei.

Por sua vez, a alegação de que a autora teria se beneficiado da suspensão da ação de cobrança e permanecido no imóvel sem adimplir os encargos não altera a conclusão, pois eventual crédito condominial deve ser perseguido no processo próprio, com observância do contraditório e da responsabilidade patrimonial aplicável.

Quanto à posição processual do condomínio, ainda que não seja titular do domínio, é possível reconhecer seu interesse em participar do feito diante da alegação de repercussão da sentença sobre crédito de natureza *propter rem*. Todavia, esse interesse não lhe confere o poder de impedir a usucapião quando comprovados os requisitos constitucionais e legais.

No tocante à prova testemunhal, a alegação de que as testemunhas da autora teriam vínculo com ela também não conduz à reforma da sentença.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
737
Carimbado Eletronicamente

A prova testemunhal deve ser valorada em conjunto com os demais elementos dos autos, sendo certo que a simples existência de relação de proximidade não torna o depoimento imprestável, especialmente quando não demonstrada contradição concreta, parcialidade específica ou incompatibilidade com os demais elementos de prova.

No caso, os depoimentos foram coerentes com a narrativa da inicial e com a permanência prolongada da autora no imóvel, não tendo o apelante produzido prova suficiente para infirmar a conclusão do Juízo de origem.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da sentença, uma vez comprovados os requisitos da usucapião especial urbana, notadamente a posse superior a cinco anos, sem oposição eficaz, com destinação residencial e inexistência de outro imóvel, não tendo o condomínio demonstrado fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para manter a sentença como proferida. Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% sobre o valor atualizado da causa, observados os limites legais e eventual gratuidade de justiça deferida.

Para fins de prequestionamento, consigno que a presente decisão examinou os artigos 5º, XXII, XXIII, LIV e LV, 6º, 170, III, e 183 da CRFB/1988; artigos 1.196, 1.198, 1.200, 1.203, 1.208, 1.238, 1.240 e 1.245 do CC; artigos 371, 373, I e II, 489, § 1º, 85, § 11, 927, 1.022 e 1.025 do CPC; bem como os princípios da função social da propriedade, moradia, segurança jurídica, devido processo legal, contraditório e ampla defesa.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ