APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052905-14.2010.8.19.0038

APELANTE: BANCO BRADESCO BERJ S.A.

APELADA: SANDRA ELISIA SILVA PAVÃO DOS SANTOS

RELATORA: DES. CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ARGUIDA EM DEFESA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por instituição financeira contra sentença que julgou improcedente pedido de imissão na posse cumulada com perdas e danos, reconhecendo, incidentalmente, a usucapião extraordinária em favor da ré.

2. O autor alegou ser proprietário do imóvel por adjudicação em execução hipotecária e requereu sua imissão na posse. A ré defendeu-se, afirmando posse legítima e contínua desde 1985, com justo título e boa-fé, e requereu o reconhecimento da usucapião como matéria de defesa.

3. A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido inicial, reconhecendo a prescrição aquisitiva em favor da ré e extinguindo o feito com resolução de mérito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se estão presentes os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária arguida como matéria de defesa; e (ii) saber se a natureza do bem, pertencente a sociedade de economia mista, impede a aquisição originária da propriedade por usucapião.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, independentemente de reconvenção, conforme entendimento consolidado na Súmula 237 do STF.

CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA:18078 Assinado em 17/08/2026 18:31:44
Local: GAB. DES. CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA

6. Os bens de sociedade de economia mista possuem natureza privada e podem ser objeto de usucapião, salvo quando afetados diretamente à prestação de serviço público essencial, o que não se verifica no caso concreto.

7. O ônus de demonstrar a posse qualificada recai sobre a ré, que apresentou recibo de compra e venda datado de 1985, certidão de casamento, faturas de consumo e outros documentos que comprovam posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dona por prazo superior ao exigido em lei.

8. A inércia do proprietário registral por quase duas décadas, sem oposição efetiva, permitiu a consolidação da posse ad usucapionem, preenchendo os requisitos do art. 1.238 do CC.

9. A ausência de afetação pública do imóvel e a comprovação da posse qualificada autorizam o reconhecimento da usucapião extraordinária como matéria de defesa, tornando improcedente o pedido de imissão na posse.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A usucapião extraordinária pode ser reconhecida como matéria de defesa, independentemente de reconvenção, desde que preenchidos os requisitos legais. 2. Os bens de sociedade de economia mista possuem natureza privada e podem ser objeto de usucapião, salvo quando afetados diretamente à prestação de serviço público essencial. 3. A posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dona, exercida por prazo superior ao legal, autoriza o reconhecimento da usucapião extraordinária e afasta a pretensão possessória do proprietário inerte."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.238; CPC, arts. 373, II, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 237.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível n° **0052905-14.2010.8.19.0038** entre as partes acima identificadas, **ACORDAM** os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e decidir, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por **BANCO BRADESCO BERJ S.A.** contra a sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu, que julgou improcedente a pretensão autoral deduzida em ação de imissão na posse cumulada com perdas e danos ajuizada em face de **SANDRA ELISIA SILVA PAVÃO DOS SANTOS.**

Na forma do permissivo regimental, adoto a sentença (ID 285) como relatório, nos seguintes termos:

> "BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A propõe a presente ação de imissão de posse em face de SANDRA ELISIA, onde afirma que é o legítimo proprietário do imóvel descrito na exordial e requer a sua imissão na posse do imóvel ante a adjudicação do bem ajuizada na 2º Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu.
>
> Inicial e documentos em id 02/10.
>
> Liminar deferida em id. 38.
>
> Contestação e documentos em id. 52/57.
>
> Decisão em id. 101 em que determina a suspensão da medida liminar.
>
> Manifestação em provas da parte Autora em id. 113.
>
> Manifestação em provas da parte Ré em id. 115.
>
> AJG deferida a parte Ré em id. 161.
>
> Assentada de Audiência de Conciliação em id. 164.
>
> Decisão Saneadora em id. 279/280.
>
> Vieram-me os presentes autos.
>
> RELATEI. DECIDO.

A sentença julgou improcedente o pleito autoral, nos seguintes termos (ID 285):

> “O presente feito comporta o julgamento antecipado, visto que a matéria versada é unicamente de direito, em consonância com o disposto no inciso I do artigo 355 do Código de Processo Civil, eis que os fatos se encontram sobejamente demonstrados.
>
> BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A propõe a presente ação de imissão de posse em face de SANDRA ELISIA, onde afirma que é o legítimo proprietário do imóvel descrito na exordial e requer a sua imissão na posse do imóvel

ante a adjudicação do bem ajuizada na 2º Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu. Na análise do presente feito, urge frisar, 'oportuno tempore', que os direitos reais, no sistema adotado pelo Código Civil, são estruturados de forma a proteger a propriedade privada.

O direito positivo adotou o princípio da continuidade registral, segundo o qual a propriedade imóvel se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, conforme artigo 1.245, Código Civil, 'in verbis':

Analisando detidamente a documentação juntada, verifica-se que a parte ré adquiriu a posse legitima do bem, através de contrato de cessão juntado aos autos in 1985.

O banco promoveu a retomada do bem, direcionada ao antigo possuidor, com sentença datada de 1990.

Somente no ano de 2009, diga-se 19 anos após a sentença que lhe contemplava e 24 anos após a aquisição do bem pela parte ré, o banco implementou medidas para buscar a conservação de sua propriedade.

Por óbvio, tamanho lapso temporal em favor da parte ré, somado ao justo título de aquisição e boa fé, implicam na impossibilidade de retomada do bem, reconhecendo-se incidentalmente, a usucapião do mesmo.

'Ex Positis' e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão autoral CONDENO a parte Autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa.

Via de consequência, JULGO EXTINTO o presente feito, com resolução de seu mérito, com arrimo no artigo 487, inciso I de nossa Legislação Adjetiva Civil.

Publique-se e intimem-se.

Preclusas todas as vias impugnativas e observadas as formalidades legais atinentes à espécie, proceda a Serventia deste Juízo a devida baixa, arquivando-se o presente feito ao final."

Inconformada com a sentença, o autor interpôs recurso de apelação (ID 290). Sustenta que a ré não comprovou os requisitos legais da usucapião, visto que o único documento apresentado se refere a negócio celebrado por terceiros estranhos à lide. Alega que a posse decorrente de financiamento habitacional é precária e que a ré não produziu provas de sua

permanência qualificada no imóvel. Por fim, pugna pela reforma da r. sentença *a quo*, para que sejam acolhidos os pedidos apresentados pelo autor.

Recurso tempestivo e devidamente preparado, conforme certidão de ID 299.

A parte ré, devidamente intimada para apresentar contrarrazões, deixou transcorrer o prazo sem manifestação, conforme certificado no ID 315.

É o relatório. Peço dia para julgamento. (S)

VOTO

O recurso deve ser conhecido, uma vez que presentes seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Trata-se de ação de imissão na posse proposta pelo Banco do Estado do Rio de Janeiro S/A (em liquidação), sucedido pelo Banco Bradesco BERJ S.A., em face de Sandra Elisia Silva Pavão dos Santos. O autor fundamenta sua pretensão na qualidade de proprietário do imóvel situado na Rua José Augusto Lamera, nº 205, Quadra D, Lote nº 22, Vila Valverde, Nova Iguaçu/RJ, adjudicado em execução hipotecária por Carta de Adjudicação datada de 17/07/1990. A sentença de primeiro grau julgou improcedente a pretensão autoral, acolhendo a exceção de usucapião arguida pela ré em sua peça de defesa.

A controvérsia cinge-se em verificar a possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor da ré sobre imóvel adjudicado por instituição financeira em liquidação extrajudicial, bem como o preenchimento dos requisitos legais para a configuração da usucapião extraordinária ou especial urbana como matéria de defesa.

No ordenamento jurídico pátrio, a ação de imissão na posse possui natureza petitória e destina-se a assegurar a posse direta ao proprietário que

detém o domínio, mas nunca exerceu o poder de fato sobre a coisa, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil. O êxito da demanda pressupõe a demonstração da titularidade do domínio e a injustiça da posse exercida pelo ocupante do imóvel.

Por outro lado, a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade pelo exercício da posse qualificada pelo decurso do tempo fixado em lei. Como cediço, a prescrição aquisitiva pode ser arguida como matéria de defesa para obstar a pretensão reivindicatória ou de imissão na posse, nos termos do verbete da Súmula nº 237 do Supremo Tribunal Federal, cujo teor é reiteradamente aplicado pela jurisprudência deste Tribunal de Justiça: O usucapião pode ser arguido em defesa.

Vejamos:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA QUALIFICADA ACOLHIDA EM DEFESA. IMÓVEL INICIALMENTE VINCULADO AO SFH. OCUPAÇÃO INICIADA POR INVASÃO. POSTERIOR INTERVERSÃO DA POSSE. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA COOPERATIVA. AUSÊNCIA DE EFEITO INTERRUPTIVO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DESPROVIMENTO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de imissão na posse, julgou improcedente o pedido autoral ao acolher, como matéria de defesa, a exceção de usucapião extraordinária qualificada, afastando a pretensão possessória deduzida pela proprietária registral.
>
> 2. A recorrente sustenta que a ocupação teve origem em invasão ocorrida em 10/1993, que a liquidação extrajudicial decretada em 03/1995 impediria a fluência do prazo da prescrição aquisitiva, que a tipificação penal do art. 9º da Lei nº 5.741/1971 afastaria o animus domini e que a hipoteca vinculada ao SFH impediria a usucapião.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 3. Questões em discussão: (i) saber se a ocupação originada por invasão impede, de forma definitiva, o reconhecimento da posse

ad usucapionem; (ii) saber se a liquidação extrajudicial da cooperativa autora interrompe ou impede a prescrição aquisitiva; (iii) saber se a tipificação penal prevista no art. 9º da Lei nº 5.741/1971 afasta a possibilidade de usucapião.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A irregularidade da ocupação inicial não impede, por si só, a usucapião, desde que cessado o vício possessório e consolidada posse pública, contínua, pacífica e com ânimo de dono. No caso, a extinção da ação de reintegração de posse em 08/1996 marcou a cessação da oposição judicial, sem ulterior ato concreto de retomada.

5. A prova documental demonstra que o recorrido permaneceu no imóvel como moradia habitual, adimplindo encargos condominiais e despesas ordinárias, circunstâncias que evidenciam interversão da posse.

6. A liquidação extrajudicial da cooperativa não constitui causa legal de suspensão ou interrupção da prescrição aquisitiva, pois atinge a administração patrimonial da titular do domínio, sem interferir automaticamente na posse de fato exercida por terceiro.

7. A possível incidência do art. 9º da Lei nº 5.741/1971 não impede a posterior consolidação da posse ad usucapionem, porquanto a usucapião extraordinária dispensa boa-fé e justo título, bastando a posse qualificada pelo tempo legal.

8. A própria matrícula evidencia a baixa da hipoteca em 12/12/2022, além de inexistir demonstração de que o imóvel permanecesse, no período aquisitivo, afetado concretamente à execução de política pública habitacional.

9. Descabida a tese recursal de impedimento do curso do prazo prescricional pela existência de hipoteca constituída em 12/03/1990, com vigência até 03/2020, uma vez que a hipoteca, como direito real de garantia, não obsta a fluência do prazo da usucapião, nem impede a aquisição originária da propriedade pelo possuidor que preenche os requisitos legais.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso desprovido.

(0812580-46.2022.8.19.0004 - APELAÇÃO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 04/05/2026 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

No que tange à usucapibilidade do imóvel, o apelante sustenta que o bem pertenceu ao extinto Banerj, sociedade de economia mista, e que estaria vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, o que atrairia a imprescritibilidade própria dos bens públicos. No entanto, tal argumento não merece prosperar.

As sociedades de economia mista e as empresas públicas integram a Administração Pública Indireta, mas possuem personalidade jurídica de direito privado. Consequentemente, seus bens ostentam natureza de bens privados, sendo passíveis de usucapião, salvo quando estiverem diretamente afetados à prestação de um serviço público essencial, o que não restou demonstrado no caso concreto. O imóvel em debate consiste em lote de terreno residencial com edificação unifamiliar que foi objeto de adjudicação em execução hipotecária decorrente de inadimplemento de mútuo civil comum, inexistindo qualquer afetação pública ou destinação social que justifique a proteção conferida aos bens públicos.

O bem pertencente à sociedade de economia mista pode ser objeto de usucapião. Isso porque não se consubstancia o uso imprescindível para execução de atividades inerentes ao interesse público.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de usucapião de imóveis pertencentes ao extinto Banerj ou BERJ, veja-se:

> DIREITO CIVIL. Ação de usucapião. Insurgência recursal contra sentença que julgou procedente o pedido para declarar a propriedade da autora sobre o imóvel descrito na inicial, em desfavor do banco réu. Em suma, a instituição financeira demandada argumenta quanto à ausência de prescrição aquisitiva da propriedade; inexistência de preenchimento dos requisitos genéricos do Estatuto da Cidade, Lei n° 10.257/2001; e afirma que os imóveis obtidos pelo Sistema Financeiro de Habitação, não podem ser objeto de usucapião. Registre-se que, de acordo com pacífica jurisprudência do E. 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, pois desta forma privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes. Entendimento do E. STJ. Destarte, tem-se que, considerando o ano de 1985 como termo inicial da posse mansa, pacífica e ininterrupta da autora, com animus domini, sobre o imóvel respectivo, conforme observado pelo acervo probatório juntado à peça exordial, e, computando-se o prazo de 20 (vinte) anos exigido por lei para a usucapião extraordinária (art. 550 do CC/16, aplicável à espécie), fulcro na regra prevista no artigo 2.028 do Código Civil vigente, tem-se que a prescrição aquisitiva, com efeito, implementou-se no decurso da ação de usucapião (ajuizada em 2003), anteriormente à prolação da sentença (2020). Ressalte-se que a única oposição à posse da autora ocorreu apenas em 27/05/2011 através de propositura de ação de imissão na posse, em apenso a estes autos (processo n° 0008202-45.2011.8.19.0011), somente 26 (vinte e seis) anos após a demandante ter ingressado na posse do imóvel, ou seja, após efetivado o prazo prescricional, não havendo qualquer causa interruptiva da prescrição aquisitiva. Em relação à alegada ausência de observância dos requisitos genéricos previstos no Estatuto da Cidade, Lei n° 10.257/01, não se aplicam ao caso concreto, pois são próprios de usucapião urbana, e nestes autos, versa sobre usucapião extraordinária, com base no artigo 1.238, caput, Código Civil, e não usucapião especial urbana, como aduz o banco apelante. No que diz com a possibilidade de usucapião do bem descrito na lide, registre-se que, ao que consta, o imóvel foi adjudicado pelo extinto BERJ, sociedade de economia mista, não havendo, no curso da demanda, qualquer comprovação quanto ao fato de que a unidade habitacional foi construída pelo financiamento do Sistema Financeiro de Habitação. O bem pertencente à sociedade de economia mista pode ser objeto de usucapião. Isso porque não se consubstancia o uso imprescindível para execução de atividades inerentes ao interesse público. Entendimento do E. STJ. A sentença guerreada deu correta solução à lide ao julgar procedente o pedido autoral. Recurso desprovido, com a majoração dos honorários sucumbenciais em 5% (cinco por cento) sobre o valor já fixado na sentença, na forma do art. 85, §11, do CPC.

(0005870-86.2003.8.19.0011 - APELAÇÃO. Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento:

Afastado o óbice relativo à natureza do bem, cumpre analisar a distribuição do ônus da prova e o preenchimento dos requisitos da usucapião pela ré.

Nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, incumbe ao réu o ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Na hipótese vertente, cabia à ré demonstrar o exercício de posse mansa, pacífica, contínua, com ânimo de dona e pelo prazo exigido na legislação para a configuração da prescrição aquisitiva.

A análise minuciosa do acervo probatório documental coligido aos autos revela que a ré se desincumbiu satisfatoriamente de seu ônus processual.

Com efeito, a ré juntou recibo de compra e venda datado de 01/10/1985, no qual seu cônjuge, Sérgio Conceição dos Santos, adquiriu os direitos sobre o imóvel de Álvaro Campos da Silva, pagando a importância pactuada e recebendo plena quitação. A certidão de casamento acostada aos autos comprova que a ré é casada com o adquirente sob o regime da comunhão parcial de bens desde 18/06/1982, demonstrando que a posse sobre o imóvel foi exercida pelo casal para fins de moradia familiar desde meados da década de oitenta.

Ademais, a ré apresentou faturas de consumo de energia elétrica emitidas pela concessionária Light em nome de seu cônjuge, referentes aos anos de 2013 e 2018, bem como comprovantes de rendimentos de bombeiro militar inativo de seu esposo e faturas de cartão de crédito em seu próprio nome com o endereço do imóvel. Tais documentos corroboram a permanência contínua e duradoura da família no local, exteriorizando o comportamento típico de proprietários.

Por outro lado, o banco autor demonstrou ter adjudicado o imóvel em 17/07/1990, mas permaneceu em absoluta inércia por dezenove anos, vindo a notificar extrajudicialmente a ré apenas em 02/07/2009 e a ajuizar a presente ação de imissão na posse em 09/09/2010.

O longo lapso temporal de inércia do proprietário registral permitiu a consolidação da posse qualificada em favor da ré. Ainda que se desconsidere o prazo de cinco anos da usucapião especial urbana previsto no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil sob a alegação de precariedade decorrente do mútuo hipotecário original, verifica-se que o prazo de vinte anos da usucapião extraordinária previsto no artigo 550 do Código Civil de 1916 (aplicável por força da regra de transição do artigo 2.028 do Código Civil de 2002) consumou-se integralmente entre a adjudicação (1990) e a primeira medida de oposição do banco (2009).

A posse exercida pela ré e por sua família preenche todos os requisitos da usucapião extraordinária, quais sejam, a posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição de quem quer que seja e com inequívoco ânimo de dona, independentemente de justo título ou boa-fé, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil. A tolerância ou desídia do credor hipotecário em retomar o bem por quase duas décadas transmudou a natureza da posse, que passou a ser exercida com autonomia e independência, consolidando a prescrição aquisitiva muito antes do ajuizamento desta demanda.

Nesse diapasão, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça é firme no sentido de prestigiar a segurança jurídica e a função social da propriedade em detrimento da pretensão petitória tardia do proprietário inerte:

> Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSE

MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença proferida nos autos da ação de imissão na posse cumulada com pedido de perdas e danos ajuizada por BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A - EM LIQUIDAÇÃO, sucedido pelo BANCO BRADESCO BERJ S.A. O autor afirmou ser proprietário de imóvel arrematado judicialmente em 1997 e postulou sua imissão na posse, alegando ocupação indevida pela ré. A ré contestou, arguindo usucapião extraordinária como matéria de defesa, com base no artigo 1.238 do Código Civil, sustentando posse contínua, pacífica e com animus domini desde 1989. A sentença julgou improcedente o pedido inicial e reconheceu o direito da ré à usucapião, determinando sua manutenção na posse do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se estão presentes os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária arguida como matéria de defesa; (ii) analisar se houve cerceamento de defesa ou vício processual na ausência de reconvenção formal para apreciação da usucapião.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, conforme orientação consolidada na Súmula 237 do STF, sendo desnecessária a reconvenção formal para seu reconhecimento.

4. O artigo 373, II, do CPC permite ao réu demonstrar fatos extintivos, impeditivos ou modificativos do direito do autor, cabendo-lhe a prova da posse com os requisitos legais para a usucapião.

5. Restou comprovado que a ré exerce a posse do imóvel desde 1989, com base em contrato de promessa de compra e venda firmado com a Construtora Socico, exercendo-a de forma mansa, pacífica, contínua, pública e com animus domini.

6. A arrematação do imóvel pelo autor ocorreu em 1997, mas a notificação extrajudicial para desocupação somente foi expedida em 2009, quando já se encontrava consolidada a posse superior a vinte anos.

7. A prova documental e testemunhal confirmou o exercício da posse qualificada pela ré como moradia familiar, sem qualquer oposição efetiva do autor ao longo do tempo, caracterizando a posse ad usucapionem.

8. A ausência de reconvenção não inviabiliza o reconhecimento da usucapião, tendo em vista a ampla oportunidade de defesa e manifestação do autor quanto aos fatos trazidos pela ré.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A usucapião extraordinária pode ser reconhecida como matéria de defesa, independentemente de reconvenção, desde que preenchidos os requisitos legais.

2. A posse exercida de forma contínua, pacífica e com animus domini por mais de vinte anos, mesmo sem justo título ou boa-fé, autoriza o reconhecimento da usucapião extraordinária.

3. A inércia do proprietário arrematante em exercer a posse por mais de vinte anos permite o reconhecimento da consolidação da posse em favor do possuidor.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.238; CPC, arts. 373, II, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 237.

(0042249-32.2009.8.19.0038 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES - Julgamento: 17/06/2025 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL))

A posse exercida de forma contínua, pacífica e com animus domini por mais de vinte anos, mesmo sem justo título ou boa-fé, autoriza o reconhecimento da usucapião extraordinária. A inércia do proprietário arrematante em exercer a posse por mais de vinte anos permite o reconhecimento da consolidação da posse em favor do possuidor.

Dessa forma, constatado o preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião como matéria de defesa, a improcedência do pedido de imissão na posse é medida que se impõe, devendo ser integralmente mantida a respeitável sentença recorrida.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER DO RECURSO** e **NEGAR-LHE PROVIMENTO** mantendo-se a sentença nos seus próprios termos. Majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
Desembargadora Relatora