



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

Apelantes : Maria Tereza de Almeida Cotta
Naira de Almeida Cotta Schnell
Apelado: Alberto Schnell

Relator: Desembargador Mario Assis Gonçalves

ACÓRDÃO

Ação de reintegração de posse. Esbulho. Alegação de usucapião em pedido contraposto. Sentença de procedência. Proteção possessória do autor mantida.

O cerne da questão congloba a posse anterior alegada pelo autor, ex-cônjuge da 1ª ré e pai da 2ª, sobre o imóvel, com sua saída após a separação da esposa. A assunção da posse pelas rés e o retorno do autor, com a interposição da possessória, resistindo as rés afirmando melhor posse e deduzindo a 1ª ré usucapião como matéria de defesa, além de requererem indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção. Nos termos do art. 561 do CPC, o autor de ação de reintegração de posse deve comprovar a posse do bem, a sua perda e o esbulho praticado pela parte demandada. Nessa ação, não se discute o direito de propriedade, sendo que para comprovar a existência de turbacão ou esbulho praticado pela parte ré, necessária a demonstração de exercício contínuo da posse de quem a pleiteia e o consequente ato de perturbação deste direito. A lei assegura ao possuidor o direito de ser mantido na posse em caso de turbacão e reintegrado em caso de esbulho, na forma do art. 560 do CPC. Para tanto, o autor deve demonstrar a existência da posse ou sua permanência, como ele pretende no caso concreto, a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu, a data da turbacão ou do esbulho e a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção ou a perda da posse, na ação de reintegração. Para que se caracterize a relação da posse entre uma coisa e aquele que se diz possuidor é imprescindível que fique evidente a relação jurídica, ou seja, a condição de fato e a utilização econômica do bem. Portanto, o principal elemento constitutivo, se traduz no reconhecimento de que o possuidor se utiliza do bem e lhe dá destinação econômica, tornando evidente a relação fática entre a pessoa e o imóvel. Constatase que, de fato, restaram configurados os requisitos para a reintegração de posse requerida pelo autor. Os documentos de fls. 25/63 comprovam que, no ano de 1963, o pai do autor, **Istvan Schnell**, adquiriu o imóvel objeto da presente, localizado na Rua Pedro Canepa, nº 88 – Centro – Paracambi/RJ, da empresa Cia Textil Brasil Industrial,



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

deixando o bem de herança para os filhos **Alberto Schnell** e **Eva Gabriella Schnell Acosta**, cujo registro da escritura somente se deu em 2000, sendo certo que o imóvel continua sendo um bem particular do autor, não obstante o registro tardio do imóvel. Outrossim, não merece acolhimento a alegação das rés de que não se trata de comodato verbal, isso porque, por definição, o comodato verbal é um contrato de empréstimo gratuito de bens não-fungíveis onde a vontade de emprestar e receber o bem é expressa verbalmente. Portanto, embora o autor não se refira em sua inicial a existência de comodato verbal, a questão posta nos autos reflete exatamente esse instituto jurídico. A possibilidade de realizar o contrato de comodato está prevista nos artigos 579 a 585 do Código Civil. A referida lei prevê que o comodato se perfectibiliza com a tradição, ou seja, com a efetiva entrega do objeto para a parte que está pegando-o emprestado, e foi exatamente o que aconteceu, quando o autor permitiu que as rés permanecessem residindo no imóvel após a separação. No mais, não há qualquer comprovação nos autos de que o autor prometeu deixar o imóvel para sua ex esposa e filhos, doação esta que não seria possível em sua totalidade, na medida em que o imóvel é herança do autor e de sua irmã. Nesse sentido, a posse anterior é incontroversa, como incontroverso que o imóvel foi recebido por herança pelo autor, sendo patente a incomunicabilidade do bem, a teor do que dispõe os art. 1659, I e 1661 do Código Civil. Ao fundamentar a rejeição da usucapião familiar, o Juízo analisou separadamente cada um dos requisitos do art. 1.240-A do Código Civil. No entanto, por serem cumulativos, bastaria que a ausência de um dos requisitos para afastar a pretensão da 1ª ré. No caso em apreço, a propriedade do imóvel não é dividida com o ex-cônjuge, eis que se trata de herança do autor, cuja propriedade é partilhada com sua irmã e nem se trata de abandono do lar, tendo em vista que o autor deixou o imóvel em razão da separação do casal. Pedidos de indenização pelas benfeitorias e pelo direito de retenção que não merecem acolhimento. Conforme prevê o art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. Pelos documentos de fls. 128/133, não é possível comprovar que os gastos com pintura, conserto de telhado e portão diferem de despesas de manutenção e conservação do imóvel emprestado pelo autor às rés, não havendo





Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

comprovação de que tais despesas são extraordinárias ou urgentes, que merecessem ressarcimento. No mais, ouvida em audiência (fls. 332), a 1ª ré afirmou textualmente que quando foi morar com o autor no imóvel em que ele outrora residia com a mãe, já existia a casa, e nada mais foi construído no terreno. Precedentes. **Recurso ao qual se nega provimento.**

ACORDAM os desembargadores que compõem a Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, assim mantendo-se íntegra a sentença recorrida, nos termos do voto do relator.

VOTO

Cuida-se de apelação deduzida pelas rés **Maria Tereza de Almeida Cotta e Naira de Almeida Cotta Schnell** contra a sentença proferida pela Vara Única da Comarca de Paracambi nos autos da ação de reintegração de posse movida por **Alberto Schnell** em que o autor alega que, após seu divórcio com **Maria Tereza de Almeida Cotta** em 2014, tentou morar no imóvel localizado na Rua Pedro Canepa, nº 88 – Centro – Paracambi/RJ, dividindo uma parte, mas não conseguiu, devido a discussões com as rés, o que fez com que alugou um quarto para morar, na Rua Randolpho Raposo nº 40, casa 04 - Centro- Paracambi. Acrescenta o autor que este imóvel foi adquirido pelo seu pai, **Istvan Schnell**, da empresa Cia Textil Brasil Industrial, dando um sinal e mais 48 prestações, sendo a 1ª para o dia 15/12/1963 e a última em 15/11/1967 e que, após a quitação do preço não fez a escritura do imóvel. Alega o autor que, junto com a 2ª autora, sua irmã, providenciou a escritura e o registro no RGI no dia 29/03/2000, onde ficou constando como proprietários legítimos do imóvel. Aduz que vem tentando de forma amigável realizar a desocupação do imóvel em questão, mas encontra resistência por parte das rés, que insistem em ficar na posse do imóvel. Afirma o autor que vem adimplindo com todas as obrigações referentes ao imóvel, como os tributos municipais e que a ex-esposa não exerce nenhum direito sucessório sobre o imóvel. Requer o autor a concessão da liminar para que reste reintegrado na posse do imóvel objeto desta demanda, confirmando-se a liminar no julgamento do mérito da demanda.

A sentença (fls. 369/374) julgou procedente o pedido, com fulcro no art. 487, I, do CPC, para reintegrar o autor na posse do imóvel descrito na exordial e julgou improcedente os pedidos contrapostos. A parte ré foi condenada ao pagamento das despesas processuais e honorários sucumbenciais no montante de 10% do valor da causa.

Em seu inconformismo, as apelantes ratificam os argumentos veiculados em sua peça de contestação, em especial quanto ao requerimento pela 1ª ré da usucapião familiar. Ademais, sustentam que, ao apresentar na



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

emenda à inicial a supressão do nome da 2ª autora, houve desistência da parte sem a oitiva da parte contrária, o que demanda a anulação da sentença. No mais, afirmam as apelantes que o Juízo fundou a sentença em premissas fáticas distintas ao que se acha demonstrado nos autos, tendo em vista que não há qualquer comprovação da existência de comodato verbal. Acrescentam as apelantes que, pautado na possibilidade do pedido contraposto, foi requerido usucapião familiar e na remota hipótese de não serem acolhidas as suas defesas, que fosse reconhecido o direito a indenização por benfeitorias e direito de retenção, o que também fora ignorado, contrariando o ordenamento jurídico do art. 1.219 do C.C. Pedem a gratuidade de justiça, conforme art. 98 do C.P.C. e que o presente recurso seja conhecido e, no mérito, provido, para os fins de anular a sentença, ou caso assim não entendam que seja a mesma reformada, conforme os fatos e fundamentos acima elencados, por ser medida da mais pura e lúdima justiça.

No que concerne ao juízo de admissibilidade do recurso, tem-se que é tempestivo e estando presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, deve ser conhecido.

Alegam as rés, preliminarmente, nulidade da sentença, uma vez que a emenda da petição inicial implicou em desistência da demanda pela 2ª autora sem a anuência das rés e levando em consideração que a ação possessória foi fundada no direito de propriedade e não na posse.

Da análise dos autos contata-se que o Juízo vislumbrou a impossibilidade de prosseguimento da demanda porque o 1º autor pretendia a retomada da posse já exercida e a 2ª autora a imissão na posse do bem, sem alegação da posse anterior. Assim, tendo em vista que não se pode cumular em uma mesma ação pretensões possessórias e petitórias, determinou a emenda integral da inicial, a teor do que dispõe o art. 321 do Código de Processo Civil.

Convém transcrever os fundamentos da decisão que determinou a emenda à inicial exarada às fls. 210/212, *in verbis*:

Chamo o feito à ordem.

Trata-se o presente processo de ação de reintegração de posse, com pedido liminar, movida por ALBERTO SCHNELL e sua irmã EVA GABRIELLA SCHNELL ACOSTA, em face da ex-mulher e filha do primeiro autor, NAIRA DE ALMEIDA COTTA SCHNELL e MARIA TEREZA DE ALMEIDA COTTA, respectivamente.

Argumentam os autores serem os legítimos proprietários do imóvel objeto do litígio, o qual teriam recebido do seu falecido pai por herança.

Juntam para comprovar o alegado recibos de pagamentos de prestações do imóvel feitos por seu pai, bem como a escritura definitiva de compra e venda, onde constam como compradores os autores.



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

Aduz o primeiro autor que fora casado com a primeira ré, união que gerou dois filhos, sendo um deles a segunda ré, sendo certo que até a data do divórcio, 14/08/2014, viveram no imóvel objeto da ação.

Salienta que, após a separação, tentou continuar morando no imóvel dividindo-o, mas não conseguiu devido a incessantes discussões com as requeridas, o que o fez deixar o local, indo residir em outro endereço.

Afirma que, desde então, tenta a desocupação do bem, sem êxito, o que o fez intentar a presente demanda.

Indeferida e liminar e realizada audiência de justificação, sem acordo, fora apresentada contestação pelas rés.

Argumentam as rés, em suma, que o autor, ao sair do imóvel, realizou doação verbal do bem a elas, tendo tal fato sido presenciado por terceiros.

Aduzem, ainda, que a escritura de compra e venda trazida aos autos aponta que na data do negócio jurídico a primeira ré já era casada com o primeiro autor, sendo certo que teria sido induzida a erro quando declarou na escritura do divórcio que não teriam bens a partilhar.

DECIDO:

De início, cabe uma breve explanação sobre as ações possessórias e as petitórias.

As ações possessórias são aqueles em que o direito perquirido se baseia, exclusivamente, sobre a posse do bem, podendo ser de manutenção ou reintegração de posse, devendo o autor provar: a posse; a turbção ou o esbulho praticado pelo réu; a data da turbção ou do esbulho; e a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração, tudo nos termos do artigo 560 e seguintes do CPC.

Já as ações petitórias podem ser a de imissão na posse e a reivindicatória, sendo em que ambas o autor pretende exercer algum direito inerente a propriedade, do qual esteja sendo injustamente impedido pelo réu.

Logo, Enquanto a ação de Reintegração de posse discute uma posse perdida (anteriormente exercida), sem discussão sobre o domínio ou propriedade, a Reivindicatória apresenta a propriedade como pano de fundo da controvérsia.

Compulsando os autos, vê-se claramente que os autores pretendem, o primeiro a retomada de posse já exercida e a segunda a imissão na posse do bem, ambos baseados no justo título de propriedade que dizem possuir, já que não trouxeram aos autos a certidão de ônus reais comprovando o registro da



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

escritura, ato formal necessário para consolidação da propriedade, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Nesse passo, vê-se que a ação intentada pelos autores não preenche os requisitos mínimos para o processamento, já que os fundamentos utilizados e os pedidos feitos não se coadunam com forma escolhida.

Faz-se importante frisar que a jurisprudência afasta a aplicação do princípio da fungibilidade entre ações possessórias e petições

(...)

Assim, com base nos argumentos acima expostos, ante a impossibilidade de prosseguimento da presente demanda pela aplicação do princípio da fungibilidade, em observância a sistemática trazida pelo Novo CPC, concedo aos autores o prazo de 10 (dez) dias para apresentarem emenda integral a inicial, sendo certo que a inércia ensejará a extinção do processo, sem resolução do mérito.

Intimem-se.

E, por essa razão, na petição de fls. 221/225, foi apresentada a emenda à inicial, passando a figurar na ação apenas o 1º autor, cuja pretensão tem natureza possessória, eis que requer ser reintegrado na posse do bem que alega ter exercido anteriormente.

Registre-se que a emenda para a correção de irregularidades que impedem o prosseguimento do feito, como ocorre na presente, tratou-se de ato de correção ou complementação da petição inicial, sendo certo que a exclusão da 2ª autora do feito não implicou desistência da ação pela referida parte, já que, caso não fosse cumprida a determinação, o Juízo poderia indeferir a petição inicial e extinguir o processo sem julgamento do mérito.

Não por outra razão, ao fundamentar a decisão de fls. 416, que rejeitou os embargos de declaração opostos pelas rés, o Juízo consignou que “*considerando que a demanda foi inaugurada com a emenda do index 221, em que somente o Autor Alberto Schell prosseguiu no polo ativo, rejeito o recurso, pois a sentença bem considerou a demanda em relação ao referido autor*”.

Outrossim, resta suficiente comprovado que o autor se baseia na sua posse anterior para requerer a reintegração, tendo como proteção legal dessa posse seu direito de propriedade.

No mais, não obstante a evidente falta de cuidado ao manter na emenda os substantivos “requerentes” e “autores”, resta suficientemente claro que somente o autor **Alberto Schnell** continua a figurar no polo ativo da ação.

Assim, deve ser afastada a pretensão de decretação de nulidade.

No que tange ao recurso propriamente dito a questão, congloba análise dos seguintes temas: o preenchimento ou não dos requisitos para reintegração do apelado na posse do imóvel objeto da demanda; a ocorrência de

Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

usucapião familiar, em favor das apelantes, e eventual direito a indenização por benfeitorias e direito de retenção – pedido contraposto apresentado pelas rés.

Nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil, o autor de ação de reintegração de posse deve comprovar a posse do bem, a sua perda e o esbulho praticado pela parte demandada.

Não é demais ressaltar que, nos termos do art. 1.196 do Código Civil, “*considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*”.

O artigo 1.200 do Código Civil ressalva, entretanto, que: “*é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária*”.

Para efeito da questão possessória, tem-se que esteve correto o ilustre sentenciante.

Cediço que, na ação de reintegração ou manutenção de posse, não se discute o direito de propriedade, sendo que, para comprovar a existência de turbação ou esbulho praticado pela parte ré, necessária a demonstração de exercício contínuo de posse de quem a pleiteia e o consequente ato de perturbação deste direito.

A posse tem como principal elemento constitutivo o *corpus*, ou seja, a exterioridade de uma conduta que leva a crer que o possuidor exerce poderes sobre ela, utilizando-a com destinação econômica, em evidente relação fática entre a pessoa e a coisa. Duas teorias elementares orientam a caracterização da posse: a teoria subjetiva de **Savigny** e a objetiva de **Jhering**. Pela teoria subjetiva, a posse é constituída por dois elementos, quais sejam, o *corpus* e o *animus domini*. O primeiro elemento se revela através do poder físico, da detenção material ou da possibilidade da aludida detenção, e o segundo elemento constitui na intenção, por parte do possuidor, de deter a coisa ou ocupá-la como se fosse sua. Neste, a posse é constituída apenas pelo *corpus*, bastando, portanto, que exista relação de fato entre a pessoa e a coisa possuída.

Importa o fato de que o Código Civil (artigo 1.196) adotou a teoria objetiva da posse, sendo esta a exteriorização (aparência) da propriedade.

Para que se caracterize a relação de posse entre uma coisa e aquele que se diz possuidor é imprescindível que fique evidente a relação jurídica, ou seja, a condição de fato e a utilização econômica do bem. Portanto, o principal elemento constitutivo, o *corpus*, se traduz no reconhecimento de que o possuidor se utiliza do bem e lhe dá destinação econômica, tornando evidente a relação fática entre a pessoa e o imóvel.

Constata-se que, de fato, restaram configurados os requisitos para a reintegração de posse requerida pelo autor.

Os documentos de fls. 25/63 comprovam que, no ano de 1963, o pai do autor, **Istvan Schnell**, adquiriu o imóvel objeto da presente, localizado na Rua Pedro Canepa, nº 88 – Centro – Paracambi/RJ, da empresa Cia Textil Brasil Industrial, deixando o bem de herança para os filhos **Alberto Schnell** e **Eva Gabriella Schnell Acosta**, cujo registro da escritura somente se deu em 2000,



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

sendo certo que o imóvel continua sendo um bem particular do autor, não obstante o registro tardio do imóvel.

Outrossim, não merece acolhimento a alegação das rés de que não se trata de comodato verbal, como expressamente previsto na sentença. Isso porque, por definição, o comodato verbal é um contrato de empréstimo gratuito de bens não-fungíveis onde a vontade de emprestar e receber o bem é expressa verbalmente. Portanto, embora o autor não se refira em sua inicial à existência de comodato verbal, a questão posta nos autos reflete exatamente esse instituto jurídico. A possibilidade de realizar o contrato de comodato está prevista nos artigos 579 a 585 do Código Civil.

A referida lei prevê que o comodato se perfectibiliza com a tradição, ou seja, com a efetiva entrega do objeto para a parte que está pegando-o emprestado, e foi exatamente o que aconteceu, quando o autor permitiu que as rés permanecessem residindo no imóvel após a separação.

No mais, não há qualquer comprovação nos autos de que o autor prometeu deixar o imóvel para sua ex esposa e filhos, doação esta que não seria possível em sua totalidade, na medida em que o imóvel é herança do autor e de sua irmã.

Nesse sentido, a posse anterior é incontroversa, como incontroverso que o imóvel foi recebido por herança pelo autor, sendo patente a incomunicabilidade do bem, a teor do que dispõe os art. 1659, I e 1661, do Código Civil.

Traz-se a lume o entendimento deste Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DE BENS. ACESSÃO EM TERRENO HERDADO PELO EX-COMPANHEIRO. BENS MÓVEIS. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. IMPROCEDÊNCIA PARCIAL MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO I. CASO EM EXAME Ação de dissolução de união estável cumulada com partilha de bens e alimentos ajuizada pela autora em face do ex-companheiro. Sentença que reconheceu a existência da união estável entre outubro de 1998 e setembro de 2016, fixou indenização pelos valores despendidos em reformas no imóvel e julgou improcedente o pedido de partilha do bem imóvel e dos bens móveis. Apelação da autora, requerendo prova pericial para aferição da meação sobre a construção edificada em imóvel herdado pelo réu, bem como partilha dos bens móveis. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) saber se é devida a partilha do imóvel edificando em terreno de titularidade da genitora do ex-companheiro, em razão de acessão realizada com esforço comum; (ii) saber se é cabível a partilha de bens móveis que permaneceram sob a posse do ex-companheiro após a



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

separação. III. **RAZÕES DE DECIDIR Conforme o art. 1.659, I, do Código Civil, os bens recebidos por herança não se comunicam no regime de comunhão parcial, razão pela qual o terreno herdado pelo ex-companheiro não integra o patrimônio comum.** A construção edificada no terreno alheio incorpora-se ao solo, pertencendo ao titular do domínio, conforme os arts. 1.248, 1.253 e 1.255 do Código Civil, cabendo à autora somente direito à indenização, e não à copropriedade do bem. A apuração do valor da acessão, por perícia, mostra-se irrelevante para fins de meaça, pois o direito da autora é exclusivamente indenizatório. Os herdeiros da genitora do réu, proprietária do terreno, não integram a lide, inviabilizando qualquer provimento que envolva o domínio do imóvel. Quanto aos bens móveis, comprovada a possibilidade de retirada pela autora por intermédio de seu irmão, e a deterioração em razão de enchente, não se verifica violação ao direito à partilha. A sentença observou corretamente os limites da comunhão e do direito à indenização, inexistindo enriquecimento sem causa a justificar reforma. IV. **DISPOSITIVO E TESE** Apelação conhecida e não provida. Tese de julgamento: A edificação realizada com esforço comum sobre terreno de terceiro não autoriza a partilha da construção no âmbito da união estável, sendo o direito do ex-companheiro limitado à indenização, conforme os arts. 1.253 e 1.255 do Código Civil; os bens móveis deteriorados por força maior e cuja retirada foi possibilitada à parte interessada não ensejam partilha em espécie. Dispositivos relevantes citados Código Civil, arts. 1.248, 1.253, 1.255, 1.658, 1.659, I. Código de Processo Civil, art. 487, I". Apelação Cível 0045486-13.2018.8.19.0021 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL) – Rel.: Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 05/06/2025. Grifei

E mais:

“Ação de reconhecimento e dissolução de união estável c/c partilha de bens. Incontroversa a união estável havida entre as partes, que perdurou por aproximadamente 10 anos, no período compreendido entre maio de 2009 e janeiro de 2019, cingindo-se a controvérsia à partilha dos bens, que teriam sido adquiridos durante a união. Sabe-se que as relações patrimoniais na união estável, segundo disposição legal, sujeitam-se ao regime da comunhão parcial de bens, salvo contrato escrito entre os companheiros (Código Civil, art. 1.725). Em tal regime, comunicam-se os bens que



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

sobrevierem ao casal, na constância do casamento, no caso, da união estável. **Por outro lado, segundo o art. 1.659 do C. Civil, excluem-se da comunhão os bens que cada cônjuge possuir ao casar e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar.** Réu que comprovou ter adquirido o imóvel descrito na inicial com valores recebidos por ele e sua genitora da venda do imóvel que lhes foi transmitido por herança de seu genitor, devendo, todavia, ressarcir à autora o valor correspondente a 50% das parcelas do financiamento pagas antes da quitação ocorrida em 05/08/2020. Declaração de imposto de renda que é insuficiente para comprovar que o veículo Van foi comprado com a venda de outro automóvel, adquirido antes da união, notadamente por se tratar de imposto em que o lançamento é feito pelo próprio contribuinte. Reforma parcial da sentença. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO**". Apelação Cível 0033933-83.2019.8.19.0004 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – Rel.: Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO - Julgamento: 15/09/2022. Grifei

Quanto ao pedido contraposto de usucapião familiar, melhor sorte não lhe assiste.

O instituto está previsto no artigo 1.240-A do Código Civil, *in verbis*:

"Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural." (grifei)

A sentença afastou o pleito da 1ª ré com os seguintes fundamentos:

"Portanto, o preceito normativo acima traz previsão de forma originária especial de aquisição de domínio, mediante exercício de posse por cônjuge ou companheiro sobre imóvel comum destinado à residência da família, sem oposição do coproprietário que abandonou o lar conjugal, desde que o postulante da usucapião não detenha a propriedade de outro imóvel. O dispositivo de lei em tela é claro: pode um cônjuge ou companheiro usucapir a meação do outro relativamente a imóvel urbano cuja propriedade entre eles seja compartilhada, desde que o bem tenha área



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

inferior a 250m² e seja objeto de posse por dois anos ininterruptos, sem oposição do outro consorte que abandonou o lar conjugal.

Todavia, o lastro probatório deixa dúvidas quanto ao implemento dos requisitos previstos no art. 1.240-A do CC, acima relacionados. Segundo se extrai da narrativa das partes, o autor deixou o imóvel definitivamente no ano de 2014. Também incontroverso que as rés mantiveram-se utilizando o imóvel para residência após a mudança do autor. Porém, não foi carreada aos autos qualquer evidência acerca da meação da 2ª ré em relação ao imóvel. Conforme seu depoimento pessoal, corroborado pelas testemunhas ouvidas, a Sra. Maria Tereza casou-se com o autor e foi morar na casa objeto do feito. Logo, estava ciente que o bem era propriedade dos genitores do então marido, e, considerando o regime de casamento, não seria objeto de partilha pelos nubentes. Dessa forma, verifica-se que um dos requisitos do art. 1.240-A do CC não foi cumprido, já que não dividia a propriedade com o ex-cônjuge.

Além disso, as rés não comprovam que não possuam outros bens imóveis. Da mesma forma, não demonstram que a casa utilizada como moradia possua área total menor que 250m². Os documentos acostados aos autos indicam que o terreno possui 496m². Vê-se que era imprescindível a juntada de planta baixa, firmada por profissional habilitado, e o cadastro de IPTU para confirmar o enquadramento da residência na metragem máxima permitida pela lei de regência.

Por último, passa-se para a questão sobre o abandono do lar pelo autor. A usucapião familiar caracteriza-se pelo abandono do imóvel comum por um dos cônjuges, tratando-se de hipótese excepcional, que difere da saída da residência como consequência da ruptura do relacionamento afetivo. Na hipótese, o que se verifica é somente a saída do autor por conta da separação do casal. Não houve o abandono do lar pelo ex-cônjuge.

Aplica-se ao caso o Enunciado nº 499 do CJF: "a aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião".

O autor saiu do imóvel, mas manteve a contribuição para a subsistência da família. Igualmente inegável que arca com os pagamentos do IPTU, conforme comprovam os documentos de fls. 68/75. As situações expostas também são aplicáveis à filha, ora 1ª ré. Além disso, o art. 1.208 do Código Civil estabelece que os atos de mera permissão não induzem à posse, ou seja, a filha tem apenas a detenção do imóvel. Dessa forma, não implementados os requisitos legais aplicáveis à espécie, desacolhe-se a exceção de usucapião familiar arguida como defesa."

Registre-se que, ao fundamentar a rejeição da usucapião familiar, o Juízo analisou separadamente cada um dos requisitos do artigo 1.240-A do Código Civil.

No entanto, por serem cumulativos, bastaria que a ausência de um dos requisitos para afastar a pretensão da 1ª ré, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2407067 - PR (2023/0229494-6)

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 162):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVÓRCIO C/C PEDIDO DE USUCAPIÃO ESPECIAL POR ABANDONO DE LAR.

SENTENÇA QUE JULGA ANTECIPADAMENTE A CAUSA. INSURGÊNCIA DA REQUERENTE INVOCANDO CERCEAMENTO DE DEFESA POR INDEFERIMENTO DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. AFASTAMENTO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO.

PROVAS DOCUMENTAIS SUFICIENTES PARA O CORRETO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. INDEFERIMENTO DE PROVA QUE NÃO ACARRETA, POR SI SÓ, CERCEAMENTO DE DEFESA. DECISÃO JUDICIAL EM OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ART. 355 DO CPC. DESPROVIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. Quando a matéria for exclusivamente de direito ou, de fato, não houver necessidade de produção de provas em audiência, afigura-se juridicamente admissível o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355 do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.





Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

Em razões de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, a recorrente alega violação aos arts. 369 do Código de Processo Civil e 5º, inciso LV, da Constituição Federal.

Sustenta, em síntese, cerceamento de defesa e violação ao devido processo legal, tendo em vista que o julgamento antecipado da lide teria impedido a produção de provas imprescindíveis para a resolução da lide.

Contrarrazões apresentadas.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Não merece acolhida o agravo.

O recurso de apelação teve por objeto a discussão acerca da caracterização ou não de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, tendo o Tribunal local fundamentado de maneira clara os motivos pelos quais, na hipótese, o feito dispensava dilação probatória.

Transcrevo o acórdão na parte pertinente (e-STJ, fl. 164/167):

De tal modo, no caso, a prova documental existente nos autos foi suficiente para formar o livre convencimento do juízo, razão pela qual a dilação probatória foi corretamente afastada, não havendo a quo que se falar em cerceamento de defesa diante do julgamento antecipado da lide.

Veja-se:

Na questão da usucapião conjugal também denominada 'familiar', 'pró-família' ou por 'abandono do lar', o artigo 1.240-A do Código Civil assim estabelece:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre o imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para a sua moradia e de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Como visto, os pressupostos para o ajuizamento da ação de usucapião familiar são a comprovação da posse de imóvel com metragem não superior a 250m², pelo tempo de 2 (dois) anos, sem interrupção nem oposição (posse mansa e pacífica), cuja propriedade seja dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, fazendo o uso para sua moradia ou de sua família, não tenha outra propriedade urbana ou rural.





Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

Nesta diretriz, disciplina o doutrinador Flávio Tartuce em relação as características da aquisição do domínio pela usucapião familiar :

[1] Pois bem, a Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, inclui no sistema a usucapião especial urbana por abandono do lar. Vejamos a redação do novo comando, constante do art. 1.240-A do CC/2002:

"Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1.º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez". O instituto traz algumas semelhanças em relação à usucapião especial urbana que já estava prevista, a qual pode ser denominada como regular. De início, cite-se a metragem de 250 m², que é exatamente a mesma, procurando o legislador manter a uniformidade legislativa. Isso, apesar de que em alguns locais a área pode ser tida como excessiva, conduzindo a usucapião de imóveis de valores milionários. Ato contínuo, o novo instituto somente pode ser reconhecido uma vez, desde que o possuidor não tenha um outro imóvel urbano ou rural. A principal novidade é a redução do prazo para exíguos dois anos, o que faz com que a nova categoria seja aquela com menor prazo previsto, entre todas as modalidades de usucapião, inclusive de bens móveis (o prazo menor era de três anos). Deve ficar claro que a tendência pós-moderna é justamente a de redução dos prazos legais, eis que o mundo contemporâneo possibilita a tomada de decisões com maior rapidez.

Extraí-se, assim, que um dos requisitos imprescindíveis para o reconhecimento do chamado usucapião familiar é que o imóvel seja urbano e possua até 250 metros quadrados. Todavia, o imóvel objeto da controvérsia possui metragem acima do estabelecido em lei, como se vê da matrícula de mov. 18.4.

Nesse ponto, correto, portanto, o entendimento do juízo singular, ao assim fundamentar:

No caso dos autos, extraí-se da cópia da matrícula n. 8.079 do CRI de Colombo que o imóvel em discussão tem 638,45m (mov. 18.4), ultrapassando em mais de duas vezes o limite máximo indicado no Código Civil (250m).

Tratando-se de requisitos cumulativos, ausente um deles, é de ser afastada a possibilidade de usucapião.



Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

Bastou, assim, a matrícula do imóvel para se afastar o direito pretendido, não se verificando na exordial qualquer alegação da requerente em sentido contrário.

(...)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

Intimem-se. (AREsp 2407067, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 13/09/2023) Grifei

No caso em apreço, a propriedade do imóvel não é dividida com o ex-cônjuge, eis que se trata de herança do autor, cuja propriedade é partilhada com sua irmã, e nem se trata de abandono do lar, tendo em vista que o autor deixou o imóvel em razão da separação do casal, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no AREsp 2807371, da relatoria do ministro João Otávio de Noronha, DJEN 01/07/2025, conforme trecho colacionado abaixo:

“Para a configuração do abandono do lar, apta a ensejar a usucapião familiar prevista no art. 1.240-A do Código Civil, é imprescindível a comprovação de deserção dolosa, caracterizada pela intenção de evadir-se e deixar a família desamparada. A saída do imóvel por motivos de segurança e em decorrência de separação por incompatibilidade do convívio conjugal, não se enquadra na definição legal de abandono, não estando preenchidos os requisitos para aquisição do imóvel pela usucapião familiar.”

Por essa razão, também nessa parte andou bem a sentença, não se podendo falar em usucapião familiar.

Passa-se à análise dos pedidos de indenização pelas benfeitorias e pelo direito de retenção.

Conforme prevê o art. 1.219 do Código Civil, “o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”.

Com relação às benfeitorias, assim se manifestou o Juízo:

“Por fim, quanto às despesas que a demandada alegou ter tido com o imóvel no decorrer de sua ocupação, incide a previsão do art. 584 do Código Civil: “O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada”. Nesse sentido, a parte ré não tem direito





Apelação Cível nº 0003025-69.2018.8.19.0039

ao ressarcimento de benfeitorias realizadas para sua própria comodidade e benefício, ainda mais sem o consentimento do autor. Nota-se ainda que a prova documental (recibos) das obras realizadas não está acompanhada de memorial descritivo no que tange à quantidade, qualidade e motivos das reformas. Por certo, portão metálico e elevação de muro não se enquadram como benfeitorias necessárias. A outro giro, os recibos juntados aos autos (fls. 128/131), emitidos entre 2016 e 2017, evidenciam que as rés se beneficiaram por anos das reformas realizadas, fato que afasta eventual alegação de enriquecimento sem causa do autor. Além disso, tudo leva a crer que as reformas e pintura foram realizadas por mera liberalidade das rés em razão do desgaste natural decorrente da utilização do bem, assim como para embelezamento, o que se verifica das fotografias acostadas pela ré às fls. 132/133. (...)”

De fato, da análise dos documentos de fls. 128/133, não é possível comprovar que os gastos com pintura, conserto de telhado e portão diferem de despesas de manutenção e conservação do imóvel emprestado pelo autor às rés, não havendo comprovação de que tais despesas são extraordinárias ou urgentes, que merecessem ressarcimento.

No mais, ouvida em audiência (fls. 332), a 1ª ré afirmou textualmente que quando foi morar com o autor no imóvel em que ele outrora residia com a mãe, já existia a casa, e nada mais foi construído no terreno.

Por tais fundamentos, voto no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo íntegra a sentença.

Majora-se em 2% (dois por cento) a verba honorária a que condenadas as rés, nos termos do art. 85, §11 do CPC, com observância do §3º do art. 98 do mesmo Código, haja vista a gratuidade de justiça concedida.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2025.


Desembargador Mario Assis Gonçalves
Relator