



Apelação Cível: 0003337-49.2016.8.19.0028

Apelante: CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE

Apelada: RITA DE CÁSSIA DE OLIVEIRA FINOTI

Interessado 1: ESPÓLIO DE NEMÉZIO NELMAN ALBUQUERQUE

Interessado 2: FABIANA SILVA FAJARDO DE MORAES

Interessado 3: MARIA CARMELITA BARROS ALBUQUERQUE

Interessado 4: OLÍVIA DE MORAES FRANÇA

Relator: DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL URBANO. PEDIDO RECONVENCIONAL DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA RÉ-RECONVINTE. RELAÇÃO LOCATÍCIA INICIAL. POSSE PRECÁRIA. PROVA ORAL CONCLUSIVA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. RÉ-RECONVINTE QUE POSSUI POSSE INDIRETA. MANTIDA A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº0003337-49.2016.8.19.0028, em que é Apelante CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE e Apelada RITA DE CÁSSIA DE OLIVEIRA FINOTI, **ACORDAM** os Desembargadores da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE**, em **CONHECER** e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

Desembargador **LUIZ DE MELLO SERRA**
Relator

Rua Dom Manuel, 37, 2º andar, sala 215, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090



RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da sentença proferida (index 880), pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Macaé, nos autos de ação de usucapião extraordinária, que RITA DE CÁSSIA DE OLIVEIRA FINOTI move em face de CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE, NEMÉZIO NELMAN ALBUQUERQUE, MARIA CARMELITA BARROS ALBUQUERQUE, FABIANA SILVA FAJARDO DE MORAES e OLIVIA DE MORAES FRANÇA.

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na sentença, abaixo transcrito, que passa a integrar a presente decisão nos termos do artigo 92 §4º do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

“Trata-se de ação de usucapião movida por RITA DE CÁSSIA DE OLIVEIRA FINOTI em face de CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE, NEMÉZIO NELMAN ALBUQUERQUE, MARIA CARMELITA BARROS ALBUQUERQUE, FABIANA SILVA FAJARDO DE MORAES, OLIVIA DE MORAES FRANÇA e RÉU DESCONHECIDO, em que sustenta a autora, em síntese, que: (a) exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 23 anos; (b) em 1991 seus pais locaram o imóvel na condição de inquilino; (c) em 05/09/1992 seus pais efetuaram o pagamento do aluguel pela última vez; (d) após aquele dia, os locadores do imóvel não foram mais localizados e o pagamento de aluguel cessou; (e) passaram a residir no imóvel como se fossem donos; (f) em 2000, sucedeu seus pais na posse do imóvel, residindo no imóvel até a presente data; (g) sempre realizou a manutenção do imóvel, pagou as contas e IPTU; (h) nunca houve a interrupção da posse ou oposição da antiga proprietária. No mérito, pugna pela declaração da aquisição da propriedade do imóvel usucapiendo, determinando a expedição de mandado para que a sentença procedente seja transcrita no Cartório de Registro de Imóveis competente, condenando ao pagamento de custas e honorários o réu que resistir ao pedido autoral. Com a inicial, vieram os documentos de fls. 11/118. Despacho às fls. 128/129 que determinou vista ao MP e a citação dos

réus. Manifestação da autora às fls. 144 em atendimento a promoção ministerial de fls. 136. Juntada de ofício às fls. 172/197. Manifestação do autor às fls. 204/205 sobre o ofício retro. Despacho às fls. 207 que determinou a citação por edital. Contestação de CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE às fls. 267/279, acompanhada dos documentos de fls. 280/283, onde o réu não argui preliminar. No mérito, aduz, em síntese, que: (a) a posse da autora advém de um vínculo locatício; (b) locou o imóvel aos pais da autora, os quais pagaram apenas alguns meses de aluguel; (c) vencido o contrato de locação, este se prorroga automaticamente e impede o reconhecimento do usucapião; (d) reside em outro estado e, por essa razão, não pôde efetuar a cobrança dos alugueis; (e) a autora não apresentou documentos comprobatórios de sua posse; (f) a autora não trouxe aos autos fotografias antigas do imóvel que demonstrem sua moradia durante o alegado período de posse; (g) em sede de reconvenção, pugna pela reintegração de posse do imóvel; (h) subsidiariamente, em caso de eventual procedência, requer a declaração de inexistência de reponsabilidade sobre eventuais obrigações relativas ao imóvel usucapiendo. Pugna pela improcedência do pedido. Manifestação da União às fls. 286/288, informando não possuir interesse no feito. Réplica às fls. 298/301. Certidão às fls. 304 informando que o 2º réu não foi citado em razão de seu falecimento; que os 3º, 4º e 5º réus foram citados e não apresentaram contestações; que a União apresentou resposta à p. 286 e o Município, à p. 172; que o edital para citação de eventuais interessados foi publicado conforme p. 243/245, não havendo manifestação. Despacho às fls. 322/323 que determinou a citação do 2º réu por meio eletrônico e, se inviável, determinou a suspensão do processo. Manifestação da Fazenda Estadual às fls. 362. Despacho às fls. 365/366 que nomeou Curador Especial em vista do edital de fl. 237 e determinou a manifestação das partes em provas. Contestação por negativa geral às fls. 377/380. Em provas a parte autora se manifestou às fls. 386/387, acompanhada de fls. 388/412. Decisão às fls. 416/417 que decretou a revelia dos 2º, 3º e 4º réus, tornou sem efeito a nomeação do Curador Especial e deferiu a produção de prova documental suplementar. Inexistência de atuação Ministerial informada às fls. 433. Embargos de declaração opostos pela autora às fls. 439/440. Manifestação da Fazenda Estadual às fls. 442/443, acompanhada de fls. 444. Decisão às fls. 447/448 que recebeu os embargos e negou-lhes provimento.

Decisão saneadora às fls. 452/453 que deferiu a produção de prova testemunhal. A audiência de instrução e julgamento transcorreu conforme assentada de fls. 596/597. Juntada de Carta Precatória às fls. 624/845. Alegações finais do autor às fls. 857/865. Alegações finais do réu às fls. 867/873. Despacho às fls. 877 que determinou a remessa dos autos ao grupo de sentenças. É O RELATÓRIO. DECIDO.”

A lide foi julgada nos seguintes termos:

“Ante ao exposto, na forma do artigo 487, I do CPC JULGO PROCEDENTE o pedido de reconhecimento de usucapião formulado pela autora e declaro em favor dela o domínio sobre o imóvel referido na inicial (designado por Lote de terreno nº 08, da quadra A, com frente para a Rua Tupinambás (atual Rua Tupinambás, 90). Condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e em honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, na forma do §2º do artigo 85 do CPC, observada eventual gratuidade de Justiça deferida, que suspende a obrigatoriedade ao pagamento. Outrossim, JULGO EXTINTO O pedido reconvenicional de Reintegração e posse da formulado pela ré reconvinte sem RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com fulcro no Art. 485, IV do Código de Processo Civil. Condono a ré reconvinte ao pagamento das despesas processuais e em honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor atualizado da reconvenção, na forma do §2º do artigo 85 do CPC, observada eventual gratuidade de justiça que suspende a obrigatoriedade ao pagamento. Transitada em julgado e certificado o integral recolhimento das custas, dê-se baixa e archive-se com as cautelas de praxe. Publique-se e intimem-se.”

Em suas razões recursais (index 912), a ré CASIMIRA SEIXAS SEQUEIRA PAIVA E TEIXEIRA LEITE, em síntese alega a existência de relação locatícia entre seus pais e a proprietária do imóvel, o que afastaria o *animus domini* e, consequentemente, a possibilidade de aquisição da propriedade por usucapião.

Sustenta que, mesmo após o término do contrato de locação, a posse permaneceu precária, por mera tolerância da proprietária, não havendo demonstração de

oposição ou de atos inequívocos de domínio por parte da autora. Aduz, ainda, a improcedência do pedido de usucapião e, subsidiariamente, requer o reconhecimento da inexistência de responsabilidade por eventuais obrigações relativas ao imóvel.

Reitera o pedido de reintegração de posse formulado em sede e reconvenção, ao argumento de que a autora não preenche os requisitos legais para aquisição do domínio pela via extraordinária.

Contrarrazões no index 925.

É o RELATÓRIO.

VOTO

Defiro a gratuidade de justiça à apelante.

O recurso deve ser conhecido e recebido em seus regulares efeitos, pois estão presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A recorrente, em suas razões, sustenta que a sentença deve ser reformada por não ter sido reconhecida a existência de vínculo locatício entre as partes, o que, segundo alega, afastaria a possibilidade de reconhecimento da usucapião. Argumenta que a posse exercida pela parte autora é precária, pois teria origem em contrato de locação celebrado entre seus pais e a proprietária do imóvel, sendo que, mesmo após o término do contrato, a relação locatícia teria se prorrogado automaticamente, não havendo *animus domini* por parte da autora.

Acrescenta que, ainda que tenha havido inadimplemento dos aluguéis, tal fato não seria suficiente para caracterizar a *posse ad usucapionem*, pois a permanência no imóvel decorreria de mera tolerância da proprietária, que, por motivos pessoais e financeiros, não teria conseguido retornar ao local para exercer seus direitos.

Defende, ainda, que a apresentação de guias de IPTU não comprova, por si só, a existência de posse qualificada para fins de usucapião, e que as testemunhas

ouvidas apenas confirmaram a longa permanência da autora no imóvel, sem, contudo, atestar o *animus domini*. Por fim, requer o acolhimento da reconvenção para reintegração de posse, sob o argumento de que, não estando caracterizada a usucapião, deve ser restabelecida a posse à proprietária registral.

A controvérsia recursal reside na possibilidade de reconhecimento da usucapião extraordinária em favor da autora, diante da alegada origem locatícia da posse. A análise dos autos revela que a autora e seus pais ingressaram no imóvel em 1991, na condição de inquilinos, tendo efetuado o último pagamento de aluguel em setembro de 1992. Desde então, passaram a residir no imóvel sem pagar aluguéis, em razão da impossibilidade de localização dos locadores, e, posteriormente, a autora sucedeu seus pais na posse, mantendo-se no imóvel até a presente data, realizando sua manutenção, pagando tributos e exercendo atos de domínio, sem qualquer oposição da proprietária registral.

Ressalta-se que a locação subordina a posse direta do locatário à posse indireta do locador, sendo que o inquilino detém mera posse precária e carece de intenção de dono (*animus domini*), o que torna impossível, em regra, a aquisição do imóvel por usucapião, restando obstada a prescrição aquisitiva.

A prova oral colhida em audiência evidencia que se tratava de contrato de locação.

A testemunha VILMA afirmou que *a mãe da Rita falava que tinha alugado a casa, mas não sebe ao certo; que a mãe de Rita é viva, o pai é falecido; que não se lembra quando a mãe da Rita saiu de lá, porque não tem contato; que Rita casou, saiu da casa e depois voltou a morar com a mãe, depois a mãe saiu e Rita ficou; que não lembra quando foi isso.*

A testemunha RITA declarou *que sabe que dona Olinda pagava aluguel; que quando o pai da Rita morreu, ficou no local a Dona Olinda, a Rita, os irmãos, Alessandra, Luciana, Alex e Rita.*

Suficientemente demonstrado que se trata de posse precária em razão da origem locatícia, sendo a permanência da parte autora no imóvel um ato de mera permissão.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. MATÉRIA DE DEFESA. IMPOSSIBILIDADE. POSSE PRECÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO COM A AÇÃO DE USUCAPIÃO DISTRIBUÍDA EM 17/11/2021, APÓS O PRESENTE FEITO TER SIDO SENTENCIADO. ENUNCIADO DA SÚMULA 235 DO STJ E ARTIGO 55, §1º DO CPC. ILEGITIMIDADE ATIVA QUE DEVE SER AFASTADA. ESPÓLIO REPRESENTADA PELAS HERDEIRAS. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 1.797 DO CC. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ELIDE A PRETENSÃO QUANTO À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA, POSTO QUE AUSENTE UM DE SEUS REQUISITOS, QUAL SEJA, A POSSE COM ANIMUS DOMINI. PRECARIEDADE DA POSSE DO LOCATÁRIO. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DO VALOR DO LOCATÍCIO QUE CONDUZ A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE DECRETOU O DESPEJO DA PARTE RÉ E A CONDENOU AO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS ATÉ A DESOCUPAÇÃO, OBSERVADO PRAZO PRESCRICIONAL. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM SEDE RECURSAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0052643-29.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 24/03/2022 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Quanto à reconvenção, cumpre salientar que a ré, ora apelante, não logrou êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, limitando-se a invocar sua condição de proprietária registral.

Nesse sentido, confira-se entendimento desta E. Câmara de Direito Privado:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE PELO AUTOR. REQUISITOS DO ARTIGO 561 DO CPC/2015 NÃO PREENCHIDOS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ARGUIDA EM DEFESA. PROVA TESTEMUNHAL QUE CONFIRMA POSSE MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI PELO RÉU. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME *Apeleção cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de reintegração de posse de área integrante de fazenda. O autor alegou ocupação indevida do imóvel pelo réu, requerendo reintegração de posse e indenização por perdas e danos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se o autor comprovou posse anterior legítima e os requisitos do art. 561 do CPC/2015 para a reintegração; (ii) verificar se a alegação de usucapião extraordinária arguida pelo réu, como matéria de defesa, afasta a pretensão possessória do autor. III. RAZÕES DE DECIDIR A ação de reintegração de posse exige demonstração de posse anterior pelo autor, bem como a ocorrência de esbulho e sua data, requisitos não comprovados nos autos. O autor se limitou a invocar a propriedade formal do imóvel, sem comprovar exercício fático da posse. A jurisprudência, consolidada na Súmula 237 do STF, admite a alegação de usucapião como defesa, sem necessidade de reconvenção. O réu demonstrou exercer posse mansa, pacífica, pública, contínua e com animus domini há mais de vinte anos, corroborada por prova testemunhal e documental, afastando o pleito possessório. A via eleita revela-se inadequada, pois fundada em domínio sem comprovação da posse, de modo que a sentença de improcedência deve ser mantida. IV. DISPOSITIVO Recurso desprovido. (0800332-97.2024.8.19.0062 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDA FERNANDES COELHO ARRABIDA PAES - Julgamento: 17/11/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL))**

Por tal razão, a sentença merece reforma parcial.

Por tais razões, **CONHEÇO** do recurso e, no mérito **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para JULGAR IMPROCEDENTE** o pedido de reconhecimento de



usucapião formulado pela autora. Condeno a parte autora em custas e honorários advocatícios em 10 % sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º do Código de Processo Civil, observando-se no que couber a suspensividade do art. 98, §3º do Código de Processo Civil face a gratuidade ora deferida.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvenicional. CONDENO a ré-reconvinte em custas e honorários advocatícios que ora fixo em R\$ 2.000, 00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §§ 8º do Código de Processo Civil, observando-se no que couber a suspensividade do art. 98, §3º do Código de Processo Civil face a gratuidade ora deferida.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA

RELATOR