



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1909276 - RJ (2019/0300693-7)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : GERARD ANDRES FISCHGOLD  
RECORRENTE : MARIA CRISTINA FISCHGOLD  
ADVOGADOS : BRUNO FISCHGOLD - DF024133  
BRUNA CAVALCANTE DRUBI BURGER - RJ138185  
RECORRIDO : GETULIO COSTA DA SILVA  
RECORRIDO : ELZA MARIA AMARAL VIEIRA DA SILVA  
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO BARBOSA CONCEICAO - MA013874

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DAS COISAS. ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL. NATUREZA. POSSE. TRANSMUDAÇÃO. POSSIBILIDADE. *ANIMUS DOMINI*. CARACTERIZAÇÃO. PROPRIEDADE. METADE. IMÓVEL. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. RECONHECIMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO. CURSO DO PROCESSO. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) falha a prestação jurisdicional; (ii) a aquisição de metade do imóvel usucapiendo caracteriza a propriedade de outro imóvel, impedindo o reconhecimento da usucapião constitucional; (iii) o ajuizamento de ação cautelar de vistoria pode ser considerada como oposição à posse, impedindo o reconhecimento da usucapião extraordinária e (iv) o caráter original da posse pode ser transmudado na hipótese dos autos.

3. O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não recai na vedação de não possuir "outro imóvel" urbano, contida no artigo 1.240 do Código Civil.

4. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser admissível a usucapião de bem em condomínio, desde que o condômino exerça a posse do bem com exclusividade.

5. A posse exercida pelo locatário pode se transmudar em posse com *animus domini* na hipótese em que ocorrer substancial alteração da situação fática.

6. Na hipótese, os possuidores (i) permaneceram no imóvel por mais de 30 (trinta) anos, sem contrato de locação regular e sem efetuar o pagamento de aluguel, (ii) realizaram benfeitorias, (iii) tornaram-se proprietários da metade do apartamento, e (iv) adimpliram todas as taxas e tributos, inclusive taxas extraordinárias de condomínio, comportando-se como proprietários exclusivos do bem.

7. É possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva ainda que o prazo exigido por lei se complete apenas no curso da ação de usucapião. Precedentes.

8. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.

9. Recurso especial conhecido e provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrich votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 27 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1909276 - RJ (2019/0300693-7)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : GERARD ANDRES FISCHGOLD  
RECORRENTE : MARIA CRISTINA FISCHGOLD  
ADVOGADOS : BRUNO FISCHGOLD - DF024133  
BRUNA CAVALCANTE DRUBI BURGER - RJ138185  
RECORRIDO : GETULIO COSTA DA SILVA  
RECORRIDO : ELZA MARIA AMARAL VIEIRA DA SILVA  
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO BARBOSA CONCEICAO - MA013874

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DAS COISAS. ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL. NATUREZA. POSSE. TRANSMUDAÇÃO. POSSIBILIDADE. *ANIMUS DOMINI*. CARACTERIZAÇÃO. PROPRIEDADE. METADE. IMÓVEL. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. RECONHECIMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO. CURSO DO PROCESSO. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) falha a prestação jurisdicional; (ii) a aquisição de metade do imóvel usucapiendo caracteriza a propriedade de outro imóvel, impedindo o reconhecimento da usucapião constitucional; (iii) o ajuizamento de ação cautelar de vistoria pode ser considerada como oposição à posse, impedindo o reconhecimento da usucapião extraordinária e (iv) o caráter original da posse pode ser transmudado na hipótese dos autos.

3. O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não recai na vedação de não possuir "outro imóvel" urbano, contida no artigo 1.240 do Código Civil.

4. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser admissível a usucapião de bem em condomínio, desde que o condômino exerça a posse do bem com exclusividade.

5. A posse exercida pelo locatário pode se transmudar em posse com *animus domini* na hipótese em que ocorrer substancial alteração da situação fática.

6. Na hipótese, os possuidores (i) permaneceram no imóvel por mais de 30 (trinta) anos, sem contrato de locação regular e sem efetuar o pagamento de aluguel, (ii) realizaram benfeitorias, (iii) tornaram-se proprietários da metade do apartamento, e (iv) adimpliram todas as taxas e tributos, inclusive taxas extraordinárias de condomínio, comportando-se como proprietários exclusivos do bem.

7. É possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva ainda que o prazo exigido por lei se complete apenas no curso da ação de usucapião. Precedentes.

8. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.

9. Recurso especial conhecido e provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GERARD ANDRES FISCHGOLD e Outra, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

*"USUCAPIÃO - TENDO OS RÉUS DEMONSTRADO A PRÁTICA DE ATOS EM BUSCA DA SALVAGUARDA DE SUA PROPRIEDADE, ALÉM DE INCOMPROVADOS OS REQUISITOS PARA AQUISIÇÃO DO BEM, NOS MOLDES DOS ARTIGOS 1.238, 1.240 E 1.242, TODOS DO CÓDIGO CIVIL, NÃO HÁ QUE SE COGITAR DE INTERVERSÃO DA POSSE, DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, NO QUAL FIGURAM AUTORES E RÉUS, RESPECTIVAMENTE, COMO LOCATÁRIOS E LOCADORES - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE SE MANTÉM - DESPROVIMENTO DO RECURSO" (fl. 728, e-STJ).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 753/755, e-STJ).

No recurso especial, os recorrentes apontam violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil – porque se estabeleceram no apartamento, utilizando-o como moradia habitual desde 1984, sem nunca manter nenhum tipo de contato com os recorridos, salvo uma citação em ação cautelar de vistoria proposta em 1991 e abandonada em 1992, a qual não pode ser considerada como oposição à sua posse. Ressaltam que buscavam, com a ação cautelar, apenas vistoriar o imóvel para antecipar provas para ações futuras que jamais foram propostas. Acrescentam, ainda, ser possível a alteração do caráter originário da posse, inclusive em casos de vínculo locatício, afirmando:

*"(...)*

*Ora, como vincular indefinidamente a natureza da posse dos Recorrentes a um contrato locatício de 12 meses, assinado em 1983, se há 35 anos nele residem no imóvel sem pagamento de aluguéis e arcam com todos os custos de conservação do bem?" (fl. 782, e-STJ).*

(ii) artigo 493 do Código de Processo Civil de 2015 - porque abandonada a medida cautelar em 1992, ou caso se considere como última tentativa de contato em 1996, como fez o acórdão guerreado, o fato é que os recorridos apenas ingressaram nos presentes autos em 2010, com o que se completou, no curso do processo, o prazo para a usucapião;

(iii) artigo 1.240 do Código Civil - porque não passaram a ser proprietários de outro imóvel mas, sim, registraram a arrematação de 50% (cinquenta por cento) do próprio apartamento objeto da lide. Asseveram que, nos termos da lei, ser proprietário de outro imóvel significa ser proprietário de um segundo imóvel e não de parte do próprio apartamento que se pretende usucapir, como entendeu a Corte recorrida. Destacam que o apartamento é um bem indivisível, o que reforça a impossibilidade de ser considerado com um segundo imóvel. Ademais, fazem menção ao artigo 1.040-A do

Código Civil como vetor interpretativo, e

(iv) artigos 489, § 1º, incisos IV e VI, 1.022, incisos I e II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil de 2015 - porque o Tribunal de origem negou provimento a seu apelo sem considerar a maior parte dos elementos constantes dos autos, rejeitando a usucapião com fundamento apenas no depoimento pessoal do primeiro recorrido, sem esclarecer quais foram os atos de defesa praticados pelos réus até o ano de 1996, além de não ter se manifestado quanto ao cumprimento do prazo da prescrição aquisitiva no curso do processo, bem como acerca da possibilidade de interversão da posse e dos efeitos da revelia.

Requerem o provimento do recurso especial para que seja reconhecida a usucapião extraordinária em seu favor, ou a usucapião especial, e, subsidiariamente, que seja anulado o acórdão recorrido diante da negativa de prestação jurisdicional.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 803, e-STJ).

O recurso foi inadmitido na origem (fls. 811/819, e-STJ), tendo sido determinada sua reautuação pela decisão de fls. 918/919 (e-STJ).

É o relatório.

## **VOTO**

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Cinge-se a controvérsia a definir se (i) falha a prestação jurisdicional; (ii) a aquisição de metade do imóvel usucapiendo caracteriza a propriedade de outro imóvel, impedindo o reconhecimento da usucapião constitucional; (iii) o ajuizamento de ação cautelar de vistoria pode ser considerada como oposição à posse, impedindo o reconhecimento da usucapião extraordinária e (iv) o caráter original da posse, na hipótese dos autos, pode ser transmutado.

### **1. Breve histórico**

Colhe-se dos autos que os recorrentes, Gerard Andres Fischgold e Maria Cristina Fischgold ajuizaram a presente ação de usucapião urbana contra Getúlio Costa da Silva e Elza Maria da Silva em 3.12.2003, alegando estarem há mais de 5 (cinco) anos na posse mansa e pacífica do imóvel situado na Rua Marquês de São Vicente, nº 324, apartamento 101, bloco 2, na comarca do Rio de Janeiro, destacando preencherem todos os requisitos do artigo 1.240 do Código Civil.

Relatam que há mais de 10 (dez) anos pagam todos os tributos e despesas condominiais, ordinárias e extraordinárias, incidentes sobre o bem, esclarecendo, também, que adquiriram metade do imóvel em hasta pública, com o que também preencheriam os requisitos do artigo 1.242 do Código Civil.

Expedidos ofícios a vários órgãos, não foi possível localizar o endereço dos réus que, citados por edital, não compareceram aos autos, sendo decretada sua revelia (fl. 345, e-STJ).

Em 22.3.2010 os réus compareceram aos autos (fls. 358/360), afirmando a impossibilidade jurídica do pedido, por serem os autores proprietários de metade do imóvel, além de afirmarem que

*"(...)*

*Idosos e sem condições de permanecerem neste estado do Rio de Janeiro os demandados e os réus acordaram que estes residiriam no imóvel, contudo se responsabilizariam pelo pagamento total dos débitos carreados pelo uso do imóvel e seus tributos, em vez de pagar os aluguéis correspondentes à metade do imóvel. E que oportunamente, ambas as partes em melhores condições financeiras tratariam da extinção do condomínio.*

*Dessa forma combinados com os Autores, o casal passou a residir no estado de Pernambuco, porém, jamais perderam o contacto (sic) com os ora demandantes, mantendo-se informados da regularidade da situação do imóvel, e assim, confiavam, eis que afinal, os arrematantes, residentes garantiam aos réus a normalidade e a manutenção do acordo".*

O pedido foi julgado improcedente sob o fundamento da impossibilidade de ser usucapido imóvel por coproprietário que se encontre em condomínio *pro indiviso* (sentença de fls. 383/386, e-STJ).

A apelação interposta pelos autores, ora recorrentes, foi provida para determinar a anulação da sentença e o prosseguimento do feito, sob entendimento de que é possível ao condômino usucapir desde que prove exercer a posse exclusiva sobre o imóvel. Ademais, foi afastada a revelia, diante da contestação do curador especial, determinando-se a abertura de prazo para a especificação de provas (fls. 437/441, e-STJ).

Realizada a oitiva de testemunhas de ambas as partes, foram juntados documentos.

Em sequência, veio a sentença, julgando (i) extinto o feito sem resolução de mérito quanto ao pedido de usucapião da parte do imóvel pertencente aos autores por perda superveniente de interesse e (ii) improcedente o pedido de usucapião da parte do imóvel pertencente aos réus.

A apelação interposta pelos ora recorrentes não foi provida, sobrevindo o recurso especial.

## **2. Da violação dos artigos 489, § 1º, incisos IV e VI, 1.022, incisos I e II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil de 2015**

Da atenta leitura do aresto recorrido é possível extrair os elementos necessários ao julgamento do presente recurso especial, de modo que resta prejudicado o pedido de análise subsidiária da violação dos artigos 489, § 1º, incisos IV e VI, 1.022, incisos I e II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil de 2015.

### 3. Da violação do artigo 1.240 do Código Civil

A usucapião constitucional ou especial urbana apresenta os seguintes requisitos para o seu reconhecimento: (i) área urbana não superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); (ii) posse mansa e pacífica de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, com *animus domini*; (iii) imóvel utilizado como moradia do possuidor ou de sua família, e (iv) o possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, não lhe tendo sido deferida a usucapião especial urbana em outra ocasião.

Na hipótese dos autos, a Corte de origem entendeu que os recorrentes não cumpriram um dos requisitos para a aquisição da propriedade com fundamento na usucapião constitucional, qual seja, não possuir outro imóvel urbano. Isso porque eles seriam proprietários da outra metade do imóvel que pretendem usucapir.

Eis os termos do acórdão:

*"(...) Delineados os limites da ação proposta, denota-se que houve a perda superveniente do interesse de agir quanto à pretensão de usucapir a meação do imóvel adquirido em hasta pública, porquanto, no curso da lide, lograram os Autores registrar a carta de arrematação - Index 487, fls. 425/430 -, acarretando, por via transversa a impossibilidade de declaração da aquisição do domínio da área usucapienda, concernente à meação da segunda ré, com esteio na usucapião constitucional, por lhes faltar um dos requisitos legais, qual seja, não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano - artigo 1240 do Código Civil" (fl. 730, e-STJ - grifou-se).*

Quanto ao ponto, vale esclarecer que os autores, ora recorrentes, enquanto residiam no imóvel, adquiriram 50% (cinquenta por cento) de sua propriedade em hasta pública, no ano de 1984. Tiveram dificuldade para registrar a carta de arrematação diante da existência de gravames na matrícula, ainda que prescritos, motivo pelo qual ingressaram com o pedido de declaração de propriedade da totalidade do imóvel.

Durante a tramitação do feito, conseguiram registrar a carta de arrematação, de modo que desapareceu o interesse processual no que diz respeito à metade do imóvel adquirida em leilão.

A controvérsia, portanto, gira em torno de definir se o fato de os recorrentes serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo corresponde a possuir "outro imóvel" urbano, faltando-lhes um dos requisitos do artigo 1.240 do Código Civil.

Como enfatiza Arnaldo Rizzardo, os constituintes, ao delinear a usucapião especial urbana, tinham como preocupação contemplar as pessoas sem moradia própria, daí a exigência de não ser proprietário de outro imóvel. (Direito das Coisas. RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. 9788530990886. Disponível em: <https://stj.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 31 ago. 2022).

Sob essa perspectiva, o fato de os recorrentes serem proprietários da metade ideal do imóvel que pretendem usucapir não parece constituir o impedimento de que trata o art. 1.240 do Código Civil, pois não possuem moradia própria, já que eventualmente teriam que remunerar o co-proprietário para usufruir com exclusividade do bem.

Vale destacar, no ponto, que o legislador criou a chamada usucapião familiar entre ex-cônjuges e ex-companheiros (art. 1.240-A do Código Civil), cujo reconhecimento também exige que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Comentando referida norma, explica Francisco Eduardo Loureiro:

"(...)

*O preceito diz que o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Evidente que a propriedade da metade ideal do próprio imóvel usucapiendo não compromete o pedido, caso contrário a norma seria inoperante. **A expressão 'outro' indica propriedade de um segundo imóvel, além daquele cuja metade se pretende usucapir**" (Peluso, Cezar. Coord. Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. Disponível em: STJ Minha Biblioteca, 16ª ed. Editora Manole, 2022 - grifou-se)*

Cumpra assinalar, ademais, que é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser admissível a usucapião de bem em condomínio, desde que o condômino exerça a posse do bem com exclusividade.

Confiram-se:

*"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. TRIBUNAL A QUO CONCLUIU PELA PRECARIÉDADA DA POSSE ORIGINÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. "O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários" (REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010).*

*2. O Tribunal de origem, ao analisar os elementos informativos do processo, concluiu que a autora exercia posse precária e sem animus domini sobre o bem cujo reconhecimento de usucapião se buscava, uma vez que decorrente de atos de mera permissão dos demais coproprietários.*

*3. No caso, a pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.*

*4. Agravo interno a que se nega provimento."*

*(AgInt no REsp n. 1.787.720/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021 - grifou-se)*

*"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE*



EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. LIMITES DO PEDIDO. INTERPRETAÇÃO LÓGICA E SISTEMÁTICA. FUNDAMENTO LEGAL DIVERSO DO INDICADO PELA PARTE. POSSIBILIDADE. IURA NOVIT CURIA. BEM EM CONDOMÍNIO. POSSE EXCLUSIVA. USUCAPIÃO. ADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não ocorre julgamento extra petita quando a decisão é proferida nos limites do pedido formulado pela parte, devendo o pedido ser interpretado de forma lógica e sistemática, a partir de ampla e detida análise dos fatos pelo juiz. Precedentes.

3. Diante dos fundamentos da causa, o magistrado pode motivar sua decisão em fundamento legal diverso do indicado pela parte, considerando a premissa iura novit curia, sem que se configure julgamento extra petita. Precedente.

4. **Admite-se a usucapião de bem em condomínio quando um condômino exerce posse exclusiva do imóvel, sem oposição do outro. Precedentes.**

5. A questão da má-fé da agravada não foi suscitada no recurso especial, inviabilizando que seja levantada em agravo interno, por configurar inovação recursal.

6. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.472.974/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020 - grifou-se)

No caso dos autos, vale lembrar que transitou em julgado a decisão proferida em apelação que entendeu pela possibilidade da usucapião por coproprietário de imóvel que exerça a posse exclusiva do bem. Transcreve-se o seguinte trecho da decisão proferida na apelação:

"(...)

A sentença recorrida fundamenta seu entendimento em julgado do Tribunal Regional Federal - 1ª Região, publicado em 29/07/2005, **todavia, em consulta ao site do Superior Tribunal de Justiça, encontramos posicionamento mais recente em sentido totalmente contrário, tal como citado na peça de apelo.**

**Nas palavras do Ministro Sidney Beneti, a Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível ao condômino usucapir se exercer posse exclusiva sobre o imóvel' (AgRg no Ag 731971/MS - Órgão Julgador - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento: 23/09/2008).**

Seguindo a mesma linha:

"(...)

Portanto, diante do entendimento acima exposto, revela-se prematura a extinção do feito sem o devido exame de mérito" (fls. 439/440, e-STJ - grifou-se).

Diante disso, parece esbarrar na coisa julgada a conclusão de que os recorrentes não poderiam ver reconhecida a usucapião constitucional por serem proprietários da metade do imóvel, em outras palavras, por serem condôminos juntamente com os recorridos.

Superada essa questão, mostra-se necessário verificar a natureza da posse exercida pelos recorrentes.

Com efeito, é fato incontroverso que os recorrentes firmaram contrato de locação com os recorridos em 1983, tendo ingressado na posse do imóvel como locatários. No ano seguinte, adquiriram metade do imóvel em hasta pública, sendo que a última providência dos recorridos para salvaguardar seu patrimônio remontaria a 1996, conforme se extrai do seguinte excerto do aresto recorrido:

**"(...) por ter o primeiro Autor afirmado, em seu depoimento pessoal, que passara a ocupar o imóvel, de propriedade dos Réus, em 1983, na condição de locatário e antes da arrematação da metade do imóvel - Index 476 -, cujo contrato por ele firmado com a segunda Ré se encontra às fls. 514/517 - Index 564 -, fato esse não ventilado na exordial, o que lhe conferia a posse direta sobre o imóvel, mas não como animus domini, sendo certo que a posterior arrematação de parte do imóvel não teve o condão de rescindir o contrato de locação, mas apenas de restringir o seu objeto à outra metade do bem. Some-se a isso a circunstância de a segunda Ré ter comprovado que sempre esteve em busca da defesa de seu patrimônio ao ajuizar, nos idos de 1991, ação cautelar de vistoria ad perpetuam em desfavor do primeiro Autor - Index 564, fls. 500/502 -, na qual postulava vistoriar o imóvel, na qualidade de locadora, sob o argumento que, desde 1983, não tinha acesso às dependências do imóvel, que estava guarnecido de armários e eletrodomésticos, daí porque se fazia necessária a inspeção para verificação e arbitramento de eventuais danos causados. O primeiro autora, regularmente citado na mencionada demanda, reconheceu, inclusive, que contra si a segunda Ré também já havia distribuído ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos - Index 564, fls. 526, item -2 -, o que reforça, como já dito, a intenção da meeira em salvaguardar o seu patrimônio, ainda que manifestada de forma equivocada, ou seja, sobre a totalidade do imóvel, tendo em vista que ambos, requerente e requerido, à época, já haviam se tornado coproprietários do bem. (...) Neste contexto, evidenciado que os Réus não abandonaram o imóvel, não se vislumbra a intersversão da posse, cabendo ponderar, por fim, a inaplicabilidade do artigo 1238 do Código Civil à hipótese, considerando-se que, nos termos do depoimento pessoal prestado pelo primeiro Réu, Index 478 -, em consonância com a prova produzida, concernente à data de propositura da medida cautelar de vistoria, que tramitara, ao menos, até o ano de 1992, revela-se consentânea e lógica a sua afirmativa de que até o ano de 1996 praticara atos de defesa de sua propriedade (...)"** (fls. 730/731, e-STJ - grifou-se)

A conclusão de que não ocorreu a intersversão da posse diante desses fatos não parece correta.

No caso em análise, a situação fática alterou-se substancialmente desde o início da posse. Em um primeiro momento, é certo que a posse era exercida pelos recorrentes na qualidade de locatários, que firmaram com os recorridos, em 1983, contrato de locação pelo prazo de 12 (doze) meses. Porém, no caso, não é possível concluir que o contrato de locação por prazo determinado foi prorrogado, como fez a Corte local.

Nos termos do artigo 46, §1º, da Lei nº 8.245/1991, na hipótese de prorrogação da locação por prazo determinado, o prazo passa a ser indeterminado,

sendo mantidas as demais cláusulas e condições do contrato (art. 46, § 1º, da Lei nº 8.245/1991).

No caso em apreço, porém, o próprio objeto da locação se alterou, já que se restringiu à metade do imóvel, o que determinaria, ainda, a redução do valor da locação, indicando que não se pode falar propriamente em prorrogação do contrato de locação.

Acrescenta-se que, a signatária do contrato de locação, administradora do bem, teve sua insolvência decretada, com conseqüente cessação do mandato (art. 682, III, do CC). Apesar disso, os locadores não se preocuparam em constituir outro mandatário, não sendo possível, da leitura do instrumento, nem sequer identificar quem eram os proprietários.

Transcreve-se, no ponto, trecho do bem lançado parecer do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro:

"(...)

*Conforme consta da cópia do referido contrato, o mesmo foi firmado no ano de 1983, no dia 20 de maio (fls. 514/519; Indexador 000564).*

*Ocorre que em 1984, a administradora do bem, Sóbria Administração Ltda., teve contra si distribuída uma ação de insolvência nº 1984.001.505817-69 (nº 0017591-32.1984.8.19.0001) em 16/08/1984 que tramitou no Juízo da 06ª Vara Empresarial da Capital, com sentença de mérito em 25/05/2005.*

*Houve a efetiva baixa em sua inscrição junto ao Ministério da Fazenda em fevereiro de 2015 (fl. 553; indexador 0000617).*

*A insolvência da administradora do bem imóvel, de certo, acarretou o fechamento de seu único ponto comercial, então situado no Largo do Machado, nº 29, Ed. Condor, nesta cidade do Rio de Janeiro, comprometendo, inequivocamente, a administração do bem objeto da lide, dentre todos os outros componentes de sua carteira.*

*Neste exato momento, ou seja, **com a instauração do processo de insolvência em agosto de 1984, apenas 15 (quinze meses) após o contrato de locação firmado com o autor/apelante, o repasse dos aluguéis já estava comprometido**, isto porque, conforme consta da cláusula "4. DOS PRAZOS DE PAGAMENTO:", no contrato de locação, o aluguel seria pago exclusivamente na sede da administradora insolvente, confira-se:*

*'4. DOS PRAZOS DE PAGAMENTO:*

*0(A) LOCATÁRIO(A) pagará o aluguel até o dia 05 (cinco) de cada mês, seguinte ao vencido, no escritório de sua procuradora, sito no Largo do Machado nº 29, grupos 1022 a 1023 nesta cidade, ou em qualquer outro local indicado pelo(a) LOCADOR(A).'(fl.514; indexador 0000564)*

*'De sua procuradora", leia-se, da procuradora da LOCADORA do bem, ora 2ª ré/apelada, eis que o locatário não era representado pela administradora insolvente. Cumpre registrar, ainda, que em todo o contrato não há qualquer descrição do endereço ou quaisquer outros contatos da LOCADORA Elza Maria do Amaral da Silva (02ª ré/apelada) ou seu marido Getúlio Costa da Silva (01º réu/apelado), tendo o contrato sido firmado por mandatário da locadora e não por esta.*

***Assim, a insolvência da empresa Sóbria Administração Ltda., no ano de 1984, acarretou, de uma só vez:***

***1. A ausência da administração do bem pela empresa, rememorando-se que o contrato foi assinado por representante desta e não pelos locadores;***

**2. problemas quanto à representação da locadora pelo mandatário, pois certamente o instrumento de mandato era específico no sentido da administração do bem imóvel pela empresa insolvente, o que não mais seria possível (não há nos autos comprovante da regularização do mandato ou nova outorga de poderes a terceiros);**

**3. a interrupção dos repasses dos aluguéis, uma vez que a sede não mais funcionava, e lá deveriam ser aqueles pagos, conforme disposto no contrato;**

**4. a impossibilidade de repasse dos aluguéis aos proprietários (locadores), eis que sequer havia endereço ou número de telefone destes no instrumento do contrato, conforme comprovam as cópias;**

*A introversão unilateral do caráter da posse, apenas pelos fatos já descritos, já se configura" (fls. 712/713, e-STJ - grifou-se).*

Ademais, os recorrentes adquiriram metade do imóvel, adimpliram com todas as taxas e tributos incidentes sobre ele, realizaram benfeitorias, agindo como proprietários exclusivos, como destaca o ilustre representante do Parquet em segundo grau:

*"(...)*

*Todo o exposto, aliado à presença ostensiva dos autores no imóvel desde o ano de 1983, utilizando-o como sua residência e dele cuidando, com o devido pagamento de taxas e tributos, contribuindo para a sua melhoria, faz prova do elemento essencial à introversão unilateral da posse, a manifestação externa inequívoca do animus domini" (fl. 714, e-STJ).*

Assim, tendo os recorrentes (i) permanecido no imóvel durante ao menos 30 (trinta) anos, de 1984 até 2003, data da propositura da ação, sem contrato de locação regular, (ii) sem ter pagado alugueres, (iii) tendo realizado benfeitorias, (iv) tendo se tornado proprietários da metade do apartamento, (v) adimplido com todas as taxas e tributos, inclusive taxas extraordinárias de condomínio, não há como afastar a hipótese de transmutação da posse, que passou a ser exercida com *animus domini*.

A propósito:

**"CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. MUTAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE ORIGINÁRIA. POSSIBILIDADE.**

*O usucapião extraordinário - art. 55, CC - reclama, tão-somente: a) posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini; b) o decurso do prazo de vinte anos; c) presunção juris et de jure de boa-fé e justo título, "que não só dispensa a exibição desse documento como também proíbe que se demonstre sua inexistência". **E, segundo o ensinamento da melhor doutrina, "nada impede que o caráter originário da posse se modifique", motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem. Precedentes. Ação de usucapião procedente.***

*Recurso especial conhecido, com base na letra "c" do permissivo constitucional, e provido."*

(REsp n. 154.733/DF, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma,

julgado em 5/12/2000, DJ de 19/3/2001 - grifou-se)

*"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE.*

*"O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, **uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria** (REsp n° 220.200-SP).*

*Recurso especial não conhecido."*

(REsp n. 143.976/GO, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 6/4/2004, DJ de 14/6/2004 - grifou-se)

*"RECURSO ESPECIAL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - INSTÂNCIAS ORIGINÁRIAS QUE JULGARAM IMPROCEDENTE OS PEDIDOS - POSSE AD USUCAPIONEM E POSSE PRECÁRIA - TRANSMUDAÇÃO DA SUA NATUREZA - POSSIBILIDADE - NÃO OCORRÊNCIA NA ESPÉCIE - INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL ENTRE A AQUISIÇÃO DA POSSE E O SEU EXERCÍCIO - CONTRATO DE COMODATO - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

*Hipótese: A presente controvérsia consiste em aferir se, para fins de usucapião extraordinário, a posse originariamente precária pode transmudar-se a dar ensejo àquela exercida com animus domini.*

*1. Tanto sobre a égide do Código anterior, quanto do atual, os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse ad usucapionem e o prazo previsto em lei.*

*2. Para fins de aquisição da propriedade por usucapião admite-se tanto a acessão na posse, accessio possessionis, quanto a sucessão na posse, ou successio possessionis.*

*3. No caso dos autos, verifica-se que mesmo com a morte da primeira posseira, não houve alteração fática substancial a ponto de conduzir à transmutação da posse por ela exercida, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo comodato, primeiro verbal, depois escrito. **Nas hipóteses em que a alteração fática autorizar, admite-se a transmutação da natureza da posse para fins de configuração de usucapião**, todavia, tal não ocorreu na espécie, em que a posse originariamente adquirida em caráter precário, assim permaneceu durante todo o seu exercício.*

*4. Recurso especial não provido.*

(REsp n. 1.552.548/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 14/12/2016 - grifou-se)

*"DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IGREJA. TEMPLO. PASTOR QUE SE DESFILIA DOS QUADROS DE OBREIROS DA RELIGIÃO. TRANSMUDAÇÃO DA DETENÇÃO EM POSSE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ESBULHO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMODATO. SÚM 7/STJ. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. INOCORRÊNCIA*

*1. "Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas". (Código Civil, art. 1.198) 2. Na hipótese, o réu foi ordenado e designado para atuar na Comunidade Evangélica de Cachoerinha, na condição de pastor da IECLB, e justamente nessa qualidade é que se vinculava ao patrimônio da Igreja; isto é, exercia o controle sobre o imóvel em nome de outrem a quem estava subordinado, caracterizando-se como fâmulo da posse.*

*3. A partir do momento em que pleiteou o seu desligamento do quadro de pastores, continuando nas dependências do templo, deixando de seguir as ordens do legítimo possuidor, houve a transmutação de sua detenção em posse, justamente em razão da modificação nas circunstâncias de fato que vinculavam a sua pessoa à coisa. Assim, perdendo a condição de detentor e deixando de restituir o bem, exercendo a posse de forma contrária aos*

*ditames do proprietário e possuidor originário, passou a cometer o ilícito possessório do esbulho, sobretudo ao privá-lo do poder de fato sobre o imóvel.*

*4. Desde quando se desligou da instituição recorrida, rompendo sua subordinação e convertendo a sua detenção em posse, fez-se possível, em tese, a contagem do prazo para fins da usucapião - **diante da mudança da natureza jurídica de sua apreensão. Precedente.***

*5. Compulsando os autos, verifica-se que o recorrente solicitou o seu desligamento do quadro geral de obreiros da IECLB em 15 de julho de 2005, ficando afastada por completo qualquer pretensão de reconhecimento da usucapião extraordinária (CC, art. 1.238), como requerido em seu especial, haja vista a exigência do prazo mínimo de 15 (quinze) anos para tanto.*

*6. Recurso especial desprovido."*

*(REsp n. 1.188.937/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/3/2014, DJe de 2/4/2014 - grifou-se)*

Desse modo, consumado o prazo da usucapião constitucional, estando presentes os demais requisitos do artigo 1.240 do Código Civil, deve ser declarada a propriedade dos recorrentes sobre a integralidade do imóvel.

#### **4. Da violação dos artigos 1.238, parágrafo único, do Código Civil e 493 do Código de Processo Civil de 2015**

Afirmam os recorrentes que também estaria consumado, na hipótese, o prazo da usucapião extraordinária.

Nos termos da iterativa jurisprudência desta Corte, é possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva ainda que o prazo exigido por lei se complete apenas no curso da ação de usucapião, conforme se verifica do seguinte precedente:

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PREVISTO NO CC/16, DADA A APLICAÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DISPOSTA NO ART. 2.028 DO CC/02. VINTE ANOS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO QUE SE IMPLEMENTA NO CURSO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE.*

*1. Ação ajuizada em 10/02/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 31/01/2018. Julgamento: CPC/2015.*

*2. Ação de usucapião extraordinária.*

*3. O propósito recursal é definir se é possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o prazo exigido por lei se implementa no curso da ação de usucapião.*

*4. O prazo da prescrição aquisitiva da propriedade aplicável à espécie não é o de 15 (quinze) anos previsto no art. 1.238 do CC/02 para a usucapião extraordinária, mas sim o de 20 (vinte) anos previsto no art. 550 do CC/16 para o mesmo fim, dada a aplicação da regra de transição prevista no art. 2.028 do novo Código Civil.*

*5. O julgador deve sentenciar o processo tomando por base o estado em que o mesmo se encontra, recepcionando, se for o caso, fato constitutivo que se implementou supervenientemente ao ajuizamento da ação. É dizer: a prestação jurisdicional deve ser concedida de acordo com a situação dos fatos no momento da sentença.*

***6. É plenamente possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso da ação de usucapião, por força do art. 462 do CPC, que 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.***

*Precedentes.*

*7. Recurso especial conhecido e provido"*

(REsp n. 1.720.288/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/5/2020, DJe de 29/5/2020)

De acordo com o aresto recorrido, a última tentativa de defesa da posse pelos recorridos teria ocorrido em 1996:

(...)

*nos termos do depoimento pessoal prestado pelo primeiro Réu-Index 478-, em consonância com a prova produzida, concernente à data de propositura da medida cautelar de vistoria, que tramitara, ao menos, até o ano de 1992, **revela-se consentânea e lógica a sua afirmativa de que até o ano de 1996 praticara atos de defesa da sua propriedade**, e à vista da propositura da presente ação em 2003, além da expressa oposição à posse, sequer decorreu o prazo decenal previsto em seu parágrafo único, não tendo, portanto, como prosperar a pretensão autoral, ora reiterada" (fl. 731, e-STJ - grifou-se).*

Mesmo sendo questionável a eficácia de simples tentativa de contato como fato interruptivo da prescrição, ainda assim a usucapião extraordinária estaria configurada na hipótese.

Com efeito, iniciado o prazo em 1996, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002 ainda não havia transcorrido metade do prazo de 20 (vinte) anos previsto no Código de 1916 para a usucapião extraordinária.

Diante disso, seria aplicável à hipótese o novo prazo decenal do artigo 1.238, parágrafo único, do CC, contado da entrada em vigor do referido diploma, isto é, 11.1.2003. Assim, o prazo da usucapião extraordinária estaria consumado em 11.1.2013, antes de proferida a sentença na presente ação.

Nesse sentido:

*"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. CÓDIGO CIVIL DE 2002. REDUÇÃO DO PRAZO. ART. 1.238, CAPUT, DO CC. PRESCRIÇÃO QUINZENAL. TERMO INICIAL. ART. 2.028 DO CC. ENTRADA EM VIGOR DO NOVO CÓDIGO. SÚMULAS N° 7 E 83/STJ.*

*1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.*

*2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no caso de redução de prazo de prescrição, inclusive os aquisitivos, se na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 ainda não havia decorrido mais da metade do tempo previsto na lei revogada, aplica-se o novo prazo, a contar da entrada em vigor do referido diploma, isto é, 11.1.2003. Precedentes.*

*3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).*

*4. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp n. 952.068/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019, DJe de 2/12/2019.)

Vale lembrar que o comparecimento dos recorridos aos autos em 2010, com

o oferecimento de contestação, não interrompeu a contagem o prazo da prescrição aquisitiva, conforme se verifica dos seguintes precedentes:

*"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).*

*2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda.*

*3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes.*

*4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015).*

***5. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.***

*6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes.*

*7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral.*

*8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973).*

*Precedente.*

*9. Recurso especial provido."*

*(REsp n. 1.361.226/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 9/8/2018 - grifou-se)*

*"DIREITOS REAIS E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. USUCAPIÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL FIRMADO ENTRE EXTINTA FUNDAÇÃO PÚBLICA E A AUTORA. ANIMUS DOMINI. MOLDURA FÁTICA PECULIAR QUE IMPOSSIBILITA A APURAÇÃO ACERCA DA SUA EXISTÊNCIA. RESISTÊNCIA À POSSE PELO PROPRIETÁRIO. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DECLARAÇÃO DA USUCAPIÃO OCORRIDA NO TRANSCURSO DA AÇÃO. POSSIBILIDADE.*

*1. O caso é bastante peculiar, pois, em que pese o réu sustentar não ter havido animus domini, já que a posse era subordinada à da fundação pública, contraditoriamente, reconhece que houve "notificação judicial em 1987, interrompendo o prazo prescricional" dirigida, não à Fundação Pública, mas à genitora da recorrente e que, mesmo cientificada acerca da propriedade do demandado sobre a área, a usucapiante continuou se submetendo à pactuação firmada com a Fundação Pública.*

*2. Ademais, se a Fundação Pública tivesse exercido posse própria, dado ao decurso do tempo, a área seria pública, ora pertencente ao Distrito Federal, como sucessor em direitos e obrigações daquela Fundação, todavia, por reiteradas vezes, aquele ente federado manifestou seu desinteresse na presente lide, conforme consta da sentença.*

*3. Como a usucapiante opôs resistência à posse do proprietário, passou a fluir o prazo para reconhecimento do usucapião. Por isso, considerar não ter*



*havido posse com animus domini, nem mesmo com a ciência formal de quem era o proprietário, aliada à resistência oferecida a esse, significaria conferir a contrato eivado de vício efeito que nem mesmo um negócio jurídico hígido teria.*

**4. A contestação oferecida na ação de usucapião não tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva, sendo incontroverso que a resistência oposta limitou-se ao protesto, efetuado em fevereiro de 1987, tendo a ação reivindicatória sido ajuizada apenas em maio de 2009. Portanto, cabe, tendo em vista o disposto no artigo 462 do Código de Processo Civil, o reconhecimento e declaração da usucapião ocorrida durante a tramitação do processo.**

*5. Recurso especial parcialmente provido."*

(REsp n. 1.210.396/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/4/2012, DJe de 19/6/2012 - grifou-se)

Assim, também por esse ângulo estaria configurada a usucapião.

## **5. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para declarar a usucapião em favor dos recorrentes.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0300693-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.909.276 / RJ

Números Origem: 01404577520038190001 20030011464129 201825122324

PAUTA: 27/09/2022

JULGADO: 27/09/2022

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GERARD ANDRES FISCHGOLD

RECORRENTE : MARIA CRISTINA FISCHGOLD

ADVOGADOS : BRUNO FISCHGOLD - DF024133

BRUNA CAVALCANTE DRUBI BURGER - RJ138185

RECORRIDO : GETULIO COSTA DA SILVA

RECORRIDO : ELZA MARIA AMARAL VIEIRA DA SILVA

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO BARBOSA CONCEICAO - MA013874

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial  
(Constitucional)

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dra. LARISSA BENEVIDES GADELHA, pela parte RECORRENTE: GERARD ANDRES FISCHGOLD

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.