

# Condômino que exerce posse sem oposição pode pedir usucapião

24/06/2022

Para a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, o condômino que exerce a posse do imóvel por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, tem legitimidade para pedir usucapião em nome próprio.



O entendimento foi firmado pelo colegiado ao confirmar acórdão do

Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que considerou o ex-cônjuge parte legítima para ajuizar a ação de usucapião em nome próprio, após a dissolução da sociedade conjugal, desde que exerça a posse exclusiva com *animus domini* e sejam atendidos os outros requisitos legais.

Segundo o processo, uma mulher pediu o reconhecimento de sua propriedade sobre a fração ideal de 15,47% de vários imóveis. As partes, casadas desde 1970, se divorciaram em 1983, mas não partilharam os bens. Por estar na posse exclusiva dos imóveis há mais de 23 anos (desde o divórcio até o ajuizamento da ação, em 2007), sem oposição do ex-marido, a mulher ajuizou ação objetivando a usucapião extraordinária.

No recurso especial apresentado ao STJ, o homem alegou que a coproprietária – no caso, sua ex-esposa –, enquanto administrava a fração ideal dos imóveis comuns (alugando-os a terceiros), não exerceu posse *ad usucapionem*, por mais longa que tenha sido essa posse; por isso, não seria cabível o reconhecimento da usucapião em seu favor.

## Ânimo de dono

De acordo com o relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, a jurisprudência do STJ considera que, dissolvida a sociedade conjugal, o imóvel comum do casal passa a ser regido pelas regras do condomínio, ainda que não realizada a partilha de bens, cessando o estado de mancomunhão anterior.

"Nesse contexto, possui legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, tendo sido preenchidos os demais requisitos legais", afirmou o ministro, citando vários precedentes do tribunal (**REsp 668.131**; **REsp 1.631.859**; **AgInt no REsp 1.787.720**).

Segundo Bellizze, a posse de um condômino sobre o imóvel, exercida com ânimo de dono, ainda que na qualidade de possuidor indireto, sem nenhuma oposição dos coproprietários, nem reivindicação dos frutos que lhes são inerentes, confere à posse o caráter *ad usucapionem*, que legitima a procedência da usucapião, quando atendidas as outras exigências da lei.

## Abandono de bens

No caso julgado, observou o relator, após o fim do matrimônio, o ex-marido abandonou completamente a fração ideal dos imóveis pertencente ao casal, sendo que a ex-esposa não lhe repassou nenhum valor proveniente de aluguel (nem ele o exigiu) e tampouco prestou contas por todo o período antecedente ao ajuizamento da ação.



Diante disso, o ministro entendeu ser descabida a alegação de que a mulher apenas administrava os bens. "O que houve — e isso é cristalino — foi o exercício da posse pela ex-esposa do recorrente com efetivo ânimo de dona, a amparar a procedência do pedido de usucapião, segundo já foi acertadamente reconhecido na origem", afirmou o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**REsp 1.840.561**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jun-24/condomino-exerce-posse-oposicao-pedir-usucapiao/>