

Para STJ, aquisição de metade do imóvel não impede usucapião

13/10/2022

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu que a aquisição de metade do imóvel não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana. Segundo o colegiado, o fato de os moradores, autores do pedido, já terem a metade da propriedade não atrai a vedação do **artigo 1.240 do Código Civil (CC)**, que impõe como condição não possuir outro imóvel urbano ou rural.

Ivan Kruk



Usucapião pode ser reconhecida mesmo com propriedade de metade do imóvel, diz STJ

Com base nesse entendimento, a turma deu provimento ao recurso especial de um casal que ajuizou ação de usucapião urbana, alegando estar há mais de cinco anos na posse mansa e pacífica de um apartamento situado no Rio de Janeiro, além de preencher todos os outros requisitos do artigo 1.240 do Código Civil.

Julgada improcedente a ação, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ) negou provimento à apelação do casal, sob o entendimento de 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, uma vez que eles seriam proprietários da outra metade do imóvel que pretendiam usucapir.

Ao STJ, o casal alegou que reside no apartamento, como se fosse dono, desde 1984, após a falência da imobiliária responsável pelo aluguel. Os recorrentes sustentaram, ainda, que arremataram a metade do imóvel há mais de 35 anos e, desde então, exercem com exclusividade a posse para fins de moradia.

O relator do recurso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, observou que, de acordo com a doutrina, os constituintes instituíram a usucapião especial urbana para contemplar as pessoas sem moradia própria, daí a exigência de que o autor do pedido não seja proprietário de outro imóvel.

"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 artigo 1.240 do Código Civil, pois não possuem moradia própria, já que, eventualmente, teriam que remunerar o coproprietário para usufruir com exclusividade do bem", afirmou.

O magistrado destacou que a jurisprudência do STJ admite a usucapião de bem em condomínio, desde que o condômino exerça a posse com exclusividade. Esse entendimento, acrescentou, pode ser aplicado ao caso dos autos, pois os recorrentes agiram como donos exclusivos: adquiriram metade do imóvel e pagaram todas as taxas e tributos incidentes sobre ele, além de realizarem benfeitorias.



"Tendo os recorrentes (i) permanecido no imóvel durante ao menos 30 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 transmudação da posse, que passou a ser exercida com *animus domini*", concluiu o magistrado ao dar provimento ao recurso especial. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.909.276

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-13/stj-aquisicao-metade-imovel-nao-impede-usucapiao/>