

# Usucapião urbana só ocorre quando ambos os cônjuges são proprietários do imóvel

11/01/2025

A 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal manteve, por unanimidade, decisão que determinou a reintegração de posse de imóvel que estava ocupado pela ex-companheira do autor da ação. Na sentença, os desembargadores esclareceram que, para que ocorra usucapião especial urbana por abandono de lar, ambos os cônjuges ou ex-companheiros devem ser proprietários do bem, o que não é o caso.

Na ação, o autor conta que a união estável durou de 2000 a 2015. Mesmo com o fim da relação, ambos continuaram a morar no imóvel até 2021, quando o homem se mudou para Santa Catarina. Por causa da mudança, ele concordou em ceder o imóvel gratuitamente à mulher, por meio de contrato verbal, até janeiro de 2023.

O autor relata que, ao fim do prazo, ela se negou a sair do local. Dessa forma, ele afirma que houve esbulho possessório e que a ex-companheira deve ser condenada ao pagamento de aluguel (danos materiais) pelo tempo em que permaneceu injustamente na posse do imóvel.

Em sua defesa, a ré afirmou que não há fundamento jurídico para cobrança de aluguel, uma vez que usufruiu do imóvel exclusivamente para sobreviver e cuidar da menor que o casal detinha guarda judicial. Além disso, alega usucapião especial urbana, tendo em vista que o autor abandonou o imóvel há mais de dois anos e que não possui outro bem residencial registrado em seu nome.

No recurso, a ex-companheira declara ainda que, desde o final de 2015, exerce a posse do bem com ânimo de proprietária. Assim, no final de 2017, teria ocorrido a prescrição aquisitiva do imóvel pela usucapião especial urbana por abandono de lar, conforme a lei em vigor.

Ela afirma que é inviável o argumento do comodato, pois o imóvel não era ocupado exclusivamente por ela, mas também pela sobrinha, cuja guarda era conjunta do ex-casal. Por fim, informa que o pagamento das despesas condominiais pelo autor se refere à pensão alimentícia da menor, pois também tinha responsabilidade pelo seu sustento.

## Proprietário único do imóvel

A sentença, no entanto, determinou a reintegração de posse para o autor. Ao decidir, a desembargadora relatora explicou que “comprovado que o autor é o proprietário do bem em litígio, bem como a recusa de a ré em devolver o imóvel em data certa, resta configurado o esbulho, mostrando-se correta a sentença que determinou a reintegração da posse do imóvel”, avaliou.

A magistrada esclareceu também que, para que ocorra a usucapião especial urbana por abandono de lar, ambos os cônjuges ou ex-companheiros devem ser proprietários do bem. Uma vez que foi demonstrado que o imóvel pertence somente ao autor, por ter sido doado por sua mãe, encontra-se ausente o requisito da dupla titularidade.

Além disso, para que se configure o abandono do lar capaz de gerar a usucapião familiar, deve ser comprovada a ausência de tutela da família, o que não ficou caracterizado, tendo em vista que o autor permitiu que a ré permanecesse no imóvel e continuou pagando as despesas condominiais. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-DF.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-11/usucapiao-urbana-so-ocorre-quando-ambos-os-conjuges-sao-proprietarios-do-imovel/>

