



Banco do
Conhecimento

USUCAPIÃO – POSSE ADVINDA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0033398-18.2009.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. HELENO RIBEIRO P NUNES - Julgamento: 03/09/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO. RECURSO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR QUE NEGOU SEGUIMENTO AO APELO MANEJADO PELOS ORA AGRAVANTES, VEZ QUE MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE NÃO TEM O CONDÃO DE CARACTERIZAR A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE "ANIMUS DOMINI", ELEMENTO SUBJETIVO ESSENCIAL PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. DEVERAS, O FATO DE OS AUTORES EFETUAREM O PAGAMENTO DOS ENCARGOS RELATIVOS AO IMÓVEL, BEM ASSIM REALIZAREM BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, NÃO DESCARACTERIZA A RELAÇÃO JURÍDICA SUBJACENTE HAVIDA ENTRE AS PARTES, DE LOCAÇÃO, INDEPENDENTEMENTE DE QUANDO SE DEU A ÚLTIMA COBRANÇA PELO LOCATÁRIO. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 03/09/2013 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 02/08/2013

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0023477-08.2004.8.19.0002](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 19/06/2013 - QUARTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - CONTRATO DE LOCAÇÃO - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA - NOTIFICAÇÃO REGULARMENTE REALIZADA - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO E OPOSIÇÃO DE EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO EM FEITO CONEXO - INSUBSISTÊNCIA DAS TESES ALEGADAS PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - INSURGÊNCIA DOS RÉUS LEGITIMIDADE DOS AUTORES - AUSÊNCIA DA ALEGADA NULIDADE CONTRATUAL - APELANTE QUE CHEGOU A DEMANDAR A CONSIGNAÇÃO DOS ALUGUERES - USUCAPIÃO INEXISTENTE - PRECEDENTES - SENTENÇA QUE SE MANTÉM. 1. Apelação dos réus contra sentença de procedência proferida em demanda de despejo por denúncia vazia. 2. Apelação dos réus. Não há qualquer comprovação de que o contrato de locação, inquinado pelos recorrentes, tenha sido celebrado sob o pálio da suscitada coação. Improsperável, ademais, a alegada exceção de usucapião. 3. Quanto a legitimidade dos recorridos, considerando-se que o genitor dos mesmos detinha a posse indireta do imóvel, já que no exercício de seus poderes dominiais, exerceu contrato de locação com a autora, sendo certo que os recorridos, na qualidade de sucessores, receberam tal posse através da

saisine, independente do efetivo contato material com a coisa, conforme se depreende dos artigos 1.196 e 1.784 do Código Civil. 4. O contrato de locação não se extingue pela morte do locador, sendo transmitido aos herdeiros por força da abertura da sucessão, conforme exegese do artigo 10 da Lei n.º 8.245/91, tendo sido transferidos, de imediato, todos os direitos e obrigações do autor da herança em favor dos apelados, que passaram a figurar como locadores. 5. Constatação de que, embora pretendam nulificar a indigitada locação, os apelantes chegaram a propor ação de consignação de pagamento, em razão de suposta recusa dos locatários em receber a contraprestação respectiva. 6. Para colher a anulação do ato ou negócio jurídico celebrado, a parte deve demonstrar a inquestionável existência de vício na manifestação de vontade, o que deveras, não ocorreu, como já assinalado. 7. Assim, forçoso reconhecer que a parte ré não se desincumbiu do ônus da contraprova. NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/06/2013 (*)

=====

[0021401-11.2004.8.19.0002](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 19/06/2013 - QUARTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL - USUCAPIÃO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ALEGADA POSSE COM ANIMUS DOMINI - REQUISITO INDISPENSÁVEL À CARACTERIZAÇÃO DA USUCAPIÃO - AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA - RELAÇÃO LOCATÍCIA CONFIGURADA - AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DOS ALUGUERES A DEMONSTRAR A VALIDADE DA LOCAÇÃO COAÇÃO NÃO DEMONSTRADA - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO CARACTERIZADA - SENTENÇA QUE SE MANTÉM 1. Trata-se de apelação contra sentença de improcedência em demanda de usucapião. 2. Parte autora que alegou ter exercido a posse do bem objeto de litígio há mais de 52 (cinquenta e dois anos), até que fora coagida a celebrar contrato de locação com o dito proprietário do imóvel. 3. Sentença de improcedência, que se pautou na falta de comprovação das alegações da demandante, máxime porque existente uma relação locatícia entre as partes. 4. Não há qualquer comprovação de que o contrato de locação, inquinado pelos recorrentes, tenha sido celebrado sob o pálio da suscitada coação. Improsperável, pois, a alegada exceção de usucapião. 5. Evidente que o reconhecimento da existência e validade de contrato de locação, cuja nulidade não restou caracterizada na demanda, evidencia o exercício da posse por parte do locatário com o nítido animus tenendi, inservível para a caracterização da aquisição originária da propriedade por usucapião. Por certo, eventual descumprimento das condições ajustadas no contrato de locação não desnatura esta situação. 6. Demais disso, há de se ressaltar que, em momento algum, a locatária trouxe aos autos elementos objetivos e precisos quanto à eventual de interversão de posse. 7. Constatação de que, embora pretendam nulificar a indigitada locação, os apelantes chegaram a propor ação de consignação de pagamento, em razão de suposta recusa dos locatários em receber a contraprestação respectiva. 8. Para colher a anulação do ato ou negócio jurídico celebrado, a parte deve demonstrar a inquestionável existência de vício na manifestação de vontade, o que deveras, não ocorreu, como já assinalado. 9. Assim, forçoso reconhecer que a parte ré não se desincumbiu do ônus da contraprova. NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/06/2013 (*)

=====

[0179195-20.2012.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCIA ALVARENGA - Julgamento: 12/06/2013 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INADIMPLÊNCIA. FATO INCONTROVERSO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ALEGAÇÕES RECURSAIS DE ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM, DE OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO E DE DIREITO DE USUCAPIR O BEM IMÓVEL. DESPROVIMENTO DO APELO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1A legitimidade para propor ação de despejo pertence a quem consta no contrato como locador, pois a sua posse não decorre da condição de proprietário, e sim do domínio. 2- Não ocorrência de prescrição, uma vez que a ação contém apenas pedido de despejo e não de pagamento de aluguéis. 3- O contrato de locação não residencial em discussão não se extinguiu após o prazo de 36 meses, porquanto há presunção legal de sua prorrogação por incidência da norma do art. 56 da Lei nº 8245-91. Assim, o demandado, na qualidade de locatário, não preenche os requisitos legais indispensáveis para configuração de aquisição do imóvel em tela por usucapião, portanto, este alegado direito não pode ser reconhecido. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 12/06/2013 (*)

=====

[0065746-02.2003.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ROBERTO GUIMARAES - Julgamento: 27/02/2013 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

ACÓRDÃO APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA SIMULTANEAMENTE COM AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL URBANO. SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTE A DEMANDA REIVINDICATÓRIA E PROCEDENTE O USUCAPIÃO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS VENCIDOS, ALEGANDO, EM SINTESE, QUE A POSSE DA ORA APELADA DECORRE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL CELEBRADO COM O SR. JAYME NASCIMENTO BRITO E QUE O LAUDO PERICIAL É CONFLITANTE EM DIVERSOS PONTOS. DESTACARAM TAMBÉM MANIFESTO CERCEAMENTO DE DEFESA NO PROCESSO DE USUCAPIÃO E O DESCUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIA PROCESSUAL (FALTA DE CITAÇÃO DOS APELANTES, FALTA DE INTIMAÇÃO DA FAZENDA ESTADUAL E DA FAZENDA MUNICIPAL E FALTA DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA INSTRUTÓRIA). ANULAÇÃO DO JULGADO. 1. A citação dos confinantes externos e internos do imóvel usucapiendo foi requerido pela autora da respectiva ação (fls. 152/156) e determinado no r. despacho de fls. 162 (publicado a fls. 163). Todavia, tais citações não foram providenciadas, mas tão só a daquele em que, originariamente, encontrava-se transcrito o referido imóvel (vide fls. 202/203), vindo a seguir, a r. sentença apelada (fls. 206/208). 2. Como o exercício da posse constitui matéria de fato, a correta instrução probatória, especialmente a prova testemunhal, é de vital importância, sendo certo que a não oitiva das testemunhas arroladas às fls. 95/96 da ação reivindicatória, essenciais para o deslinde da demanda, cerceou o direito de defesa dos apelantes. 3. Todavia, no que concerne às manifestações da União, do Estado e do Município, manifestando desinteresse no feito, encontram-se elas às fls. 70, 83 e 78, respectivamente, da Ação de Usucapião. PROVIMENTO DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/02/2013 (*)

=====

[0152654-23.2007.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ROBERTO GUIMARAES - Julgamento: 27/02/2013 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

ACÓRDÃO APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA SIMULTANEAMENTE COM AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL URBANO. SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTE A DEMANDA REIVINDICATÓRIA E PROCEDENTE O USUCAPIÃO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS VENCIDOS, ALEGANDO, EM SÍNTESE, QUE A POSSE DA ORA APELADA DECORRE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL CELEBRADO COM O SR. JAYME NASCIMENTO BRITO E QUE O LAUDO PERICIAL É CONFLITANTE EM DIVERSOS PONTOS. DESTACARAM TAMBÉM MANIFESTO CERCEAMENTO DE DEFESA NO PROCESSO DE USUCAPIÃO E O DESCUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIA PROCESSUAL (FALTA DE CITAÇÃO DOS APELANTES, FALTA DE INTIMAÇÃO DA FAZENDA ESTADUAL E DA FAZENDA MUNICIPAL E FALTA DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA INSTRUTÓRIA). ANULAÇÃO DO JULGADO. 1. A citação dos confinantes externos e internos do imóvel usucapiendo foi requerido pela autora da respectiva ação (fls. 152/156) e determinado no r. despacho de fls. 162 (publicado a fls. 163). Todavia, tais citações não foram providenciadas, mas tão só a daquele em que, originariamente, encontrava-se transcrito o referido imóvel (vide fls. 202/203), vindo a seguir, a r. sentença apelada (fls. 206/208). 2. Como o exercício da posse constitui matéria de fato, a correta instrução probatória, especialmente a prova testemunhal, é de vital importância, sendo certo que a não oitiva das testemunhas arroladas às fls. 95/96 da ação reivindicatória, essenciais para o deslinde da demanda, cerceou o direito de defesa dos apelantes. 3. Todavia, no que concerne às manifestações da União, do Estado e do Município, manifestando desinteresse no feito, encontram-se elas às fls. 70, 83 e 78, respectivamente, da Ação de Usucapião. PROVIMENTO DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/02/2013 (*)

=====

[0250471-48.2011.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ - Julgamento: 06/12/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM OUTUBRO/94. ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS. IMITIDO NA POSSE. SUB-ROGADO À CONDIÇÃO DE LOCADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM VIGOR ATÉ NOVEMBRO/94. INADIMPLEMENTO POR PARTE DO LOCATÁRIO QUANTO AOS ALUGUERES E ACESSÓRIOS. PRORROGAÇÃO PRESUMIDA. DECRETAÇÃO DO DESALÍJO. TESE DEFENSIVA DE EXCEÇÃO PELO USUCAPIÃO URBANO. MERO DETENTOR. Incidência do parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/91. Término do contrato de locação no dia 30/11/1994, permaneceu o locatário no imóvel sem oposição do locador, tem-se como o contrato presumidamente renovado. Recurso ao qual conheço e nego-lhe seguimento, com fulcro no art. 557, caput, do Código de Processo Civil.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 06/12/2012 (*)

=====

[0132422-97.2001.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 28/11/2012 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. RÉUS QUE SUSTENTAM AUSÊNCIA DE RELAÇÃO LOCATÍCIA E POSSE USUCAPIANDA. PROVA NO SENTIDO DE QUE RECEBERAM O IMÓVEL EM SUBROGAÇÃO PELA MORTE DO

GENITOR (art. 11, Lei 8245/91). ANTERIOR AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO PARA DEPÓSITO DOS ALUGUEIS. RELAÇÃO LOCATÍCIA COMPROVADA. ALEGAÇÃO DE CESSÃO DO IMÓVEL PARA OS ATUAIS OCUPANTES SEM EFICÁCIA PERANTE O LOCADOR POR FALTA DE EXPRESSO CONSENTIMENTO DESTES (art. 13, Lei 8245/91). SENTENÇA DE DESPEJO QUE NÃO MERECE REPARO. 1 - Alega a autora, Companhia América Fabril, ter celebrado contrato de locação verbal com o pai do primeiro réu, que era seu funcionário; que caso os réus tenham cedido o bem, o fizeram de forma ilegal, na medida em que não tomou ciência da alegada cessão e tampouco concordou com a mesma; que não há que se falar em usucapião, vez que a área em que se localiza o imóvel encontrava-se sub judice, em razão de Lei e Decreto expropriatório da União (muitos anos depois declarado inconstitucional pelo STF), e que a relação locatícia restou incontroversa. 2 - Réus que se defendem sustentando, em suma, as seguintes preliminares: a) inépcia da inicial; b) incompetência absoluta; c) perempção; d) conexão; e) carência do direito de ação. No mérito, alegam a ocorrência de usucapião extraordinário, além de sustentaram a cessão da posse a terceiros. 3 Preliminares rejeitadas por decisão saneadora, estando preclusa por falta de recurso. 4 - Sentença que, ao julgar procedentes os pedidos, decretou o despejo dos réus da unidade locada, devendo os mesmos deixarem o local livre em 15 dias. Condenou-os, ainda, nas verbas sucumbenciais. 5 Inconformismo do réu Moacyr que interpôs apelação, aos seguintes argumentos: 1) que não ocupa o imóvel há mais de vinte anos, sendo certo que houve cessão de sua posse a terceiros; 2) usucapião extraordinário, vez que possui, como seu, o terreno, as benfeitorias e acessões relativamente ao imóvel objeto da controvérsia, por mais de 20 anos ininterruptos. 6 - O objeto da lide é o imóvel situado dentro da área de propriedade da autora/apelada, conhecida como "Chácara do Algodão", sendo que inúmeras residências da referida área foram locadas aos seus antigos funcionários. 7 - Certo é que os réus permaneceram no imóvel após o falecimento do pai do primeiro réu/apelante, Moacyr, com o que sub-rogaram-se em seus direitos locatícios, sendo certo que caso tenha ocorrido a alegada cessão da posse do bem a terceiros, esta não foi legítima, na medida em que não houve prévio consentimento por escrito da autora (art. , inexistindo nos autos prova do consentimento. 8 - Não se pode olvidar que a posse se transmite com as mesmas características da anterior, sendo que, caso tenha ocorrido a cessão, esta é maculada de vício, motivo pelo qual não poderá, in casu, ocorrer a prescrição aquisitiva. 9 - O apelante também se absteve de comprovar o animus domini em relação ao bem, vez não apresentou comprovantes de que pagava os impostos, bem assim que realizou benfeitorias e acessões no mesmo. 10 Há nos autos notícias de precedente instrumento de procuração fornecido pelos moradores da localidade ao Sr. de nome Luidi Chicarino, para fins de propositura de ação de consignação em pagamento em nome dos locatários, com a posterior criação da Associação de Moradores da Chácara do Algodão, comprovando, assim, a qualidade de locatários dos réus. 11 - Apelação a que se nega seguimento, com base no caput do artigo 557, do CPC.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 28/11/2012 (*)

=====

0000936-67.2003.8.19.0211 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JESSE TORRES - Julgamento: 31/10/2012 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. Usucapião extraordinária. Contestação que foi oferecida no prazo do art. 297 do CPC. Embora a apelante resida no imóvel há mais de cinquenta anos, tal posse decorre de contrato verbal de locação firmado com seu falecido pai, que, por duas vezes, foi réu em ação de despejo. Posse exercida a título precário. A aquisição da posse por meio de relação locatícia descaracteriza o animus domini, elemento essencial para legitimar a posse ad usucapionem, mormente quando não

demonstrada a inversão do caráter originário da posse. Precedente jurisprudencial. Má fé configurada. Recurso a que se nega provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 31/10/2012 (*)

=====

[0006212-28.2011.8.19.0202](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ANA MARIA OLIVEIRA - Julgamento: 03/07/2012 - OITAVA CAMARA CIVEL

Ação de imissão de posse do imóvel adquirido pelo Autor da Caixa Econômica Federal e que está ocupado pela Ré. Sentença que rejeitou as preliminares de incompetência absoluta da Justiça Estadual e de conexão com ação em curso na Justiça Federal, e julgou procedente o pedido para imitar o Autor na posse do imóvel, condenada a Ré ao pagamento de R\$ 700,00, mensais, equivalente ao valor da locação do imóvel, a partir da citação até a efetiva desocupação. Apelação da Ré, reiterando as preliminares suscitadas. Rejeição da preliminar de incompetência absoluta do Juízo ante a natureza real da ação de imissão na posse do proprietário que não tem a posse. Conexão entre a ação de imissão na posse e a que se processa perante a Justiça Federal para anular de procedimento de execução extrajudicial que culminou com a adjudicação do imóvel pela CEF, corretamente rejeitada, uma vez que se tratam de demandas com causa de pedir e pedido distintos, a afastar a aplicação dos artigos 103 e 106 do CPC. Precedentes do TJRJ. Juízo petitório, devendo a posse ser dada àquele que apresentar o melhor título. Registro do título aquisitivo que garante a imissão na posse ao Apelado, adquirente de boa fé, na forma prevista pelo artigo 37, § 2º do Decreto-Lei 70/66. Inadimplência do contrato de mútuo hipotecário celebrado com a CEF pode acarretar a perda do bem, não havendo que se falar em usucapião. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Eventuais falhas no procedimento de alienação judicial, que não comportam apreciação nestes autos, porquanto a presente ação possui caráter essencialmente dominial, tutelando-se direito do proprietário de reivindicar a coisa. Pedido de majoração dos honorários advocatícios formulado pela Apelada, em contrarrazões, que não deve ser conhecido porque não foi utilizado o recurso próprio para este fim. Desprovimento da apelação.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 03/07/2012 (*)

=====

[0000694-28.2009.8.19.0202](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA - Julgamento: 12/06/2012 - DECIMA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Despejo c/c Cobrança. Inadimplência confessada. Purga da mora não efetuada. Inteligência do art. 62, inciso II, letra "d" da Lei 8.245/1991. Contrato de locação que envolve o contratante e sua família. Réu-apelante que se não mais reside no imóvel, também não entregou o imóvel na data por ele apontada, deixando lá residindo sua mãe. Obrigações assumidas que permanecem até a efetiva entrega das chaves. Preliminar de ilegitimidade ad causam no pólo passivo que se rejeita. Prescrição que foi corretamente considerada pelo Juízo a quo. Prova da propriedade que não é impositiva. Autor que possuía a posse do imóvel na época em que foi assinado o contrato de locação de fls. 09/12, nele figurando como locador. Usucapião. Descabimento. Posse do réu-apelante que ocorre por força de contrato locatício, o que afasta a mencionada pretensão. Excesso de cobrança não comprovado. Despejo que se impunha, restando obrigado o locatário ao pagamento dos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves. Recurso a que se nega

seguimento, na forma do art. 557 caput do C.P.C. c/c art. 31, inciso VIII, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 12/06/2012 (*)

=====

[0002479-19.2001.8.19.0036](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 29/05/2012 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

Direito Civil. Apelante que propôs demanda declaratória de aquisição de propriedade por usucapião, contraposta às demandas ajuizadas pelos apelados, no sentido de que aquele primeiro fosse condenado a restituir o bem e a pagar os valores decorrentes dos aluguéis atrasados. Existência de contrato de locação que restou comprovada. Propositura de "ação consignatória" pelo recorrente que tornou evidente a inexistência de posse com animus domini. Interversão da posse que não restou demonstrada. Cópia do registro imobiliário que tem presunção relativa de veracidade. Apelante que pode impugnar o documento, atraindo, contudo, o ônus da contraprova. Apelados que não têm contra si qualquer indício de que não sejam os proprietários, prevalecendo a presunção relativa que já tinham a seu favor com a juntada da cópia autenticada do registro do imóvel. Recorridos que, de fato, sucederam o antigo proprietário na cadeia dominial. Recurso desprovido liminarmente.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 29/05/2012 (*)

=====

[0010437-77.1997.8.19.0042](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. TERESA CASTRO NEVES - Julgamento: 29/02/2012 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. Para ser obtida a prescrição aquisitiva, indispensável a prova do requisito objetivo temporal, além do requisito subjetivo da posse ad usucapionem. Acervo probatório dos autos que aponta relação de locação entre apelantes e apelada, não tendo havido interversão da posse daqueles, que se deu apenas em relação à apelada, que inicialmente exerceu sua posse através de contrato de arrendamento com o proprietário, vindo a se tornar companheira dele e passando a exercer a posse do bem como se dona fosse após o seu falecimento, durante mais de 20 (vinte) anos, de forma mansa e pacífica, inclusive recebendo alugueres dos apelantes. Relação locatícia que afasta o animus domini e por consequência, a prescrição aquisitiva. Precedentes do STJ e TJ/RJ. Manutenção da sentença. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 29/02/2012 (*)

=====

[0003306-59.2003.8.19.0036](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. LUCIANO RINALDI - Julgamento: 24/08/2011 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

Agravo Interno. Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento. Herança jacente. Usucapião alegada em defesa. Sentença de improcedência que reconhece a posse mansa e pacífica exercida pelos Réus, pelo prazo da prescrição aquisitiva, capaz de configurar o direito de aquisição da propriedade pela usucapião. Contrato de locação nulo, visto que assinado mediante coação. O bem integrante de herança

jacente só é devolvido ao Estado com a sentença de declaração da vacância, podendo, até ali, ser possuído ad usucapionem. Aplicação do Verbete nº 237 do STF: "O usucapião pode ser arguido em defesa." Posse mansa e pacífica desde 1982. Usucapião especial urbana que, alegada como defesa, restou configurada. Desprovisionamento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/08/2011 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 18/07/2011 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0096664-18.2005.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 19/07/2011 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. DEMANDA AJUIZADA POR OCUPANTE DO IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO REALIZADO POR SEU PADRASTO COM O USUFRUTUÁRIO DO BEM. FALECIMENTO DO TITULAR DO DIREITO REAL, COM A CONTINUAÇÃO DO PAGAMENTO DOS ALUGUERES EM MÃOS DA PROPRIETÁRIA, ATÉ A SUA MORTE EM 1973, EM FACE DA EXTINÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA. INEXISTÊNCIA DE PROVA DA INTERVERSÃO DO TÍTULO DA POSSE QUE, ACASO EXISTENTE, SERIA EM PROL DO LOCATÁRIO E NÃO DO AUTOR, MERO OCUPANTE DO IMÓVEL POR FORÇA DE RELAÇÃO SÓCIO AFETIVA. ELEMENTO DE CONVICÇÃO IMPRESCINDÍVEL À DEMONSTRAÇÃO DO INÍCIO DO ANIMUS DOMINI E POSSE AD USUCAPIONEM. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSMISSÃO, AINDA QUE VERIFICADA A TRANSMUTAÇÃO DO TÍTULO DE POSSE, EIS QUE, INEXISTENTE DIREITO SUCESSÓRIO A TÍTULO UNIVERSAL OU SINGULAR, EM RELAÇÃO À ACCESSIO TEMPORIS, TAMPOUCO CESSÃO DOS DIREITOS A ELA INERENTES. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.243, COMBINADO COM ART. 1.207, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PRETENSÃO OBSTADA, IGUALMENTE, PELA MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO NO SENTIDO DE TRATAR-SE DE IMÓVEL FOREIRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/07/2011 (*)

=====

[0029343-97.2004.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JORGE LUIZ HABIB - Julgamento: 12/07/2011 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. MERA DETENÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Trata-se de ação de usucapião urbana, com previsão no art.183 da Carta Magna, sendo necessário para sua aquisição o preenchimento dos requisitos previsto no Código Civil, quais sejam, a posse animus domini, ininterrupta, sem oposição, pelo prazo estabelecido na lei. Colhe-se dos autos que o suplicante ingressou no imóvel como inquilino. Sendo assim, a posse decorrente de contrato de locação, por ser precária, não tem o condão de caracterizar a prescrição aquisitiva em razão da ausência de animus domini. DESPROVIMENTO DO APELO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/07/2011

=====

[0001834-24.2005.8.19.0207](#)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA - Julgamento: 20/09/2010 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. PRECEDENTES DESTA EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Considera-se precária a posse advinda de relação locatícia, não gerando posse ad usucapionem, ainda que cessado o pagamento dos aluguéis devidos. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

[Decisão Monocrática](#): 20/09/2010

=====

[0000003-23.2005.8.19.0212](#)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 27/04/2010 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ação de usucapião. Posse advinda de contrato de locação. Óbito da locadora. Decurso de extenso lapso temporal sem que qualquer pessoa tenha se habilitado ao recebimento dos aluguéis. Possibilidade de interservação da posse. Anulação de todos os atos processuais a partir da petição inicial. Recurso provido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/04/2010

=====

[0114733-40.2001.8.19.0001](#)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. NANJI MAHFUZ - Julgamento: 12/07/2010 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança dos aluguéis. Ação proposta por Espólio, objetivando o recebimento dos alugueres relativos a julho de 1997 a agosto de 2001. Sentença que julgou procedente o pedido, decretando o despejo do imóvel e condenando a ré a pagar os alugueres vencidos desde cinco anos antes da propositura da presente ação. Recurso da ré com preliminar de ilegitimidade ativa da inventariante e alegação de existência de usucapião, inclusive objeto de ação proposta anteriormente, ao fundamento de que exercia a posse do imóvel, mansa, pacífica e ininterruptamente por 60 anos. Preliminar afastada, por comprovado nos autos o deferimento da inventariança. Prestação de contas realizada por ex-inventariante demonstrando a cobrança de alugueres a partir de um mês após o falecimento, até julho de 1990, na qual figura a apelante como locatária do imóvel, o que afasta a existência de usucapião. Ação revisional de aluguel contra a apelante, proposta em outubro/1988, o que reforça, ainda mais, sua qualidade de locatária. Ação de usucapião proposta pela apelante, cujo processo figura no sistema intranet deste Tribunal como definitivamente arquivado. Manutenção da sentença. Recurso manifestamente improcedente a que se nega seguimento, na forma do caput do art. 557 do CPC.

[Decisão Monocrática](#): 12/07/2010

=====

[0009824-97.2004.8.19.0014 \(2009.001.66248\)](#)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCOS BENTO DE SOUZA - Julgamento: 31/03/2010 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. RECURSO DESPROVIDO.1. Dois elementos estão sempre presentes, em qualquer modalidade de usucapião: o tempo e a posse. Todavia, não basta a posse normal (ad interdicta). Ao revés, exige-se a posse ad usucapionem, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, quais sejam, prazo, sem interrupção (posse contínua), nem oposição (posse pacífica), e o firme propósito de ter o imóvel como seu (animus domini).2. No caso em questão, a posse exercida sobre o imóvel usucapiendo decorria, em verdade, de contrato de locação. Ausente, pois, o chamado animus domini, necessário à caracterização da prescrição aquisitiva.3. Na linha doutrinária do eminente professor, Desembargador Laerson Mauro: "enquanto vigorante o contrato ou o direito em que há o dever de restituir (locação, usufruto, etc.), não se pode falar em prescrição aquisitiva. A regra, aliás, é esta: o possuidor direto não pode usucapir contra o indireto, enquanto o desmembramento estiver em vigor". 4. Recurso a que se nega seguimento, com esteio no art. 557, caput, do CPC.

Decisão Monocrática: 31/03/2010

=====

0006689-76.2007.8.19.0045- APELACAO - 1ª Ementa

DES. TERESA CASTRO NEVES - Julgamento: 03/02/2010 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

CIVIL. DIREITOS REAIS. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DO ANIMUS DOMINI. CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSE DIRETA. INOCORRÊNCIA DE USUCAPIÃO. PROVA DE TITULARIDADE DO DOMÍNIO DO IMÓVEL. 1. Não há que se falar em transmutação da posse do ocupante do imóvel, que celebrou contrato verbal de locação e tinha ciência da existência do proprietário, podendo, na sua ausência, realizar o pagamento dos alugueres através de ação consignatória. Configuração de inadimplência e não de transmutação da posse. Ocupantes do imóvel que não exerciam a posse cum animo domini. Inexistência de prescrição aquisitiva. Precedentes do TJ/RJ. 2. A questão versa sobre domínio e não sobre a posse, sendo irrelevante o argumento de que a posse do recorrente tenha se transmudado, o que ensejaria o reconhecimento da usucapião. Tese rechaçada diante da presença de contrato verbal de locação e da prova de titularidade do domínio pelo arrematante do bem. Posse precária. 3. Discussões sobre a legalidade do procedimento de adjudicação e leilão extrajudicial que devem ser alegadas através de ação própria. Contrato particular de compra e venda com força de escritura pública que comprova o domínio do apelante sobre o imóvel. Reforma da sentença para julgar procedente o pedido inicial. Provimento do recurso.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 03/02/2010

=====

0091824-33.2003.8.19.0001- APELACAO - 1ª Ementa

DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 26/10/2010 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Ação de usucapião. Pretensão deduzida por possuidores de mais de 20 anos, que afirmam ter ingressado no imóvel como locatários, mas logo passado a exercer a posse com animus domini. Proprietários cujo paradeiro se desconhece.

Citação por edital. Posse comprovadamente exercida de forma mansa e pacífica. Inversão do caráter da posse. Existência de atos que, de forma inequívoca, indicam a mudança da qualidade da posse, originalmente precária, como a cessação do pagamento de aluguéis, a realização de obras de conservação no bem e a quitação de débitos tributários de períodos pretéritos. Função social da posse. Desídia dos proprietários registrares exteriorizada pela ausência prolongada, que se extrai do insucesso das diligências realizadas pelo Juízo no intuito de localizá-los. Recurso ao qual se dá provimento para declarar os apelantes proprietários do imóvel descrito na inicial, consoante o artigo 1.238 do Código Civil.

[Íntegra do Acórdão](#)- Data de Julgamento: 26/10/2010

=====

[0013927-83.2007.8.19.0066 \(2009.001.33995\)](#)- APELACAO - 1ª Ementa
DES. CARLOS JOSE MARTINS GOMES - Julgamento: 04/09/2009 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Ementa: Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres e acessórios de locação. Possibilidade de alegação de usucapião em defesa. Súmula 237 do STF. Provas produzidas e carreadas aos autos permitem vislumbrar a modificação na natureza da posse exercida pelo requerido. Locatários deixam de pagar os aluguéis, e o locador queda-se inerte. Posse passa a ser exercida com animus domini, sem oposição pelo requerente, ou terceiro. Grande lapso temporal entre a "rebelião" dos locatários, conforme prova testemunhal, com a resultante recusa em pagar os alugueres, e a propositura da ação. Recurso a que se nega seguimento, com apoio no art. 557 do C.P.Civil.

[Decisão Monocrática](#): 04/09/2009

=====

[0008219-95.2004.8.19.0021 \(2008.001.41034\)](#)- APELACAO - 1ª Ementa
DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ - Julgamento: 04/11/2008 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. "ANIMUS DOMINI". LOCAÇÃO. Embora o contrato de locação não dê ensejo ao usucapião, ante a anuência do "animus domini", resta este tipificado, quando, logo após a locação, os titulares do domínio cedem seus direitos ao outrora locatário, retroagindo o "dies aquo" do prazo, à época da celebração da locação. Recurso provido.

[Íntegra do Acórdão](#)- Data de Julgamento: 04/11/2008

=====

[0114175-68.2001.8.19.0001 \(2007.001.57371\)](#)- APELACAO - 1ª Ementa
DES. ORLANDO SECCO - Julgamento: 18/01/2008 - OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. Processual Civil. Interesse Processual.// Usucapião extraordinária (Art.550,CC/16). Demanda ajuizada por sucessora de possuidor que mantinha posse de imóvel em virtude de relação ex locato (fls.23/24). Transmissão da mesma natureza e caráter da posse acedida no tempo (Arts.552 c/c 496 e 495,CC/16). Irrelevância das alegações (não comprovadas) de morte longínqua dos locadores e extinção do contrato de locação, diante da inexistência de prova da intervenção do título da posse (Art.492,CC/16), elemento de convicção imprescindível à demonstração do início do animus domini e posse ad usucapionem.

Se a demandante admite expressamente que sua relação de fato com o bem lhe fora transmitida por ascendente em virtude de contrato de locação que este mantinha, ainda que se tenha interrompido o pagamento de alugueres e não haja reclamação do bem, tais circunstâncias, por si sós, não autorizam a declaração do domínio. Sentença de extinção formal que se mantém (Arts.295 c/c 267,VI,CPC). Pretensão recursal manifestamente improcedente. Negativa de seguimento.

Decisão Monocrática: 18/01/2008

=====

0000234-74.2005.8.19.0204 (2006.001.13600)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARIO ROBERT MANNHEIMER - Julgamento: 06/02/2007 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Ação de Reintegração de Posse. Sentença que nega pretensão possessória do Autor, reconhecendo a ocorrência da Usucapião prevista no artigo 183 da Constituição Federal alegada pelo Réu em sua defesa, estando demonstrado nos autos o preenchimento dos requisitos contidos no mencionado dispositivo da Lei Maior. Relação ex locato não demonstrada, não se podendo inferir sua existência somente do fato de ter o Autor ajuizado Ação Revisional de Aluguel em face do Réu, tendo em vista ter este, ao contestar o feito, negado o vínculo locatício, vindo o processo a ser arquivado, tendo sido produzida nestes autos prova testemunhal no sentido de que o Réu possuía o imóvel como seu. Ainda que se tratasse de posse precária, a mesma convalesceu por ser incontestável que o Réu passou a possuir o imóvel com animus domini, pelo menos a partir do arquivamento da Ação Revisional, transcorrendo entre este e a propositura da Ação de Reintegração de Posse lapso temporal suficiente para a ocorrência da prescrição aquisitiva. Sentença que se mantém. Conhecimento e desprovimento da Apelação.

Íntegra do Acórdão- Data de Julgamento: 06/02/2007

=====

0011037-87.2003.8.19.0204 (2006.001.36773) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. PAULO GUSTAVO HORTA - Julgamento: 01/08/2006 - QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO --ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO - RETENÇÃO POR BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. Ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança do locatício ajustado. Mora que restou comprovada, pugnando o locatário pelo reconhecimento da usucapião, sob alegação de abandono do imóvel pelo proprietário por mais de 17 anos. Comprovação da relação locatícia a impedir a posse "ad usucapionem". Retenção por benfeitorias necessárias com pedido de extensão às demais benfeitorias realizadas no imóvel, Ausência de autorização do locador. Previsão pactuada no contrato de locação. Sentença de acolhimento da pretensão desalijatória e condenatória mantida.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 01/08/2006

=====

0084783-15.2003.8.19.0001 (2005.001.30284)- APELACAO - 1ª Ementa

DES. JOAO CARLOS GUIMARAES - Julgamento: 14/02/2006 - OITAVA CAMARA CIVEL

USUCAPIÃO. FALÊNCIA DA EMPRESA EMPREGADORA. POSSE ORIGINADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. A POSSE DE IMÓVEL DECORRENTE DE

LOCAÇÃO NÃO É HÁBIL A ENSEJAR USUCAPIÃO. ACERVO DA MASSA FALIDA SERÁ ARRECADADO PARA PAGAMENTO DOS CREDORES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/02/2006

=====

[0000389-92.1997.8.19.0031 \(2005.001.19413\)](#)- APELACAO - 1ª Ementa
DES. RUDI LOEWENKRON - Julgamento: 04/10/2005 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

Civil - Imóvel - Reivindicação - Usucapião matéria de defesa - sentença acolhendo a reivindicação que se reforma presentes nos autos os requisitos - CF art 183 - lei 10.257/01 art. 9º Súmula 237 do STF. Extraíndo-se dos autos que a ré demandada em ação reivindicatória ocupa um imóvel em região urbana com menos de 80 metros quadrados de área e, que a sua posse já perdura por período próximo ou superior a vinte anos, constando que se fez ab ovo por comodato ou por locação, que depois se transmudou em comodato consentido sem oposição de quem lhe cedeu a moradia e sabendo-se que de qualquer maneira, quando proposta a causa por aqueles que muito tempo depois vieram a adquirir o lote em que a sua casa está encravada a ré já preenchia o direito ao usucapião, pelo menos o especial urbano da CF (art 183) e percebendo-se ademais, que o usucapião foi alegado já na contestação como defesa não poderia prevalecer o reconhecimento sentencial da reivindicação autoral impondo-se a reforma do decisum e a consagração do direito do pólo passivo a usucapir, como inserido no art 183 da CF, regulado pelo art 9º da lei 10.257/2001.

[Íntegra do Acórdão](#)- Data de Julgamento: 04/10/2005

=====

**Diretoria-Geral de Apoio aos Órgãos Jurisdicionais
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa Jurídica e Publicação de Jurisprudência

**Diretoria Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Data da atualização: 24.09.2013

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br

