



Espelho do Acórdão

Processo

Apelação Cível [1.0000.23.121305-9/003](#) [5000021-41.2023.8.13.0261 \(1\)](#)

Relator(a)

Des.(a) Lílían Maciel

Órgão Julgador / Câmara

Câmaras Cíveis / 20ª CÂMARA CÍVEL

Súmula

DERAM PROVIMENTO AO RECURSO

Data de Julgamento

24/09/2026

Data da publicação da súmula

25/09/2026 Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - ART. 183 DA CRFB/1988 E ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITOS OBJETIVOS INCONTROVERSOS - IMÓVEL URBANO DE 164,35m² - AUSÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL EM NOME DA AUTORA - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA COMPROVADA DESDE 2008 - MAIS DE 14 ANOS ANTERIORES À NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - PRAZO QUINQUENAL CONSUMADO - ANIMUS DOMINI CARACTERIZADO PELO EXERCÍCIO EXCLUSIVO DA POSSE PRÓ-MORADIA - TESTEMUNHAS INDIRETAS DO RÉU - INSUFICIÊNCIA PARA DESCONSTITUIR POSSE PÚBLICA E NOTÓRIA - AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFICAZ NO LAPSO PRESCRICIONAL - PAGAMENTO DE IPTU PELO PROPRIETÁRIO REGISTRAL - INSUFICIÊNCIA PARA DESQUALIFICAR A POSSE - INTERVERSIO POSSESSIONIS CONFIGURAÇÃO - JULGAMENTO COM PERSPECTIVA DE GÊNERO - RESOLUÇÃO CNJ N. 492/2023 - MULHER EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIOECONÔMICA - ABANDONO DO LAR PELO COMPANHEIRO - AUSÊNCIA DE NOVA UNIÃO AFETIVA - DEPENDÊNCIA DE ASSISTÊNCIA FILANTRÓPICA PARA SUBSISTÊNCIA - RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - RECURSO PROVIDO.

- A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da Constituição da República e no art. 1.240 do Código Civil, constitui instrumento de política urbana e de justiça social, destinado ao reconhecimento da aquisição originária da propriedade àquele que possuir, como sua, área urbana de até 250m², por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel. - Comprovado que a apelante reside no imóvel de forma exclusiva, mansa e pacífica desde 2008, quando da ruptura definitiva da união estável, e que a única oposição formal do proprietário registral se deu por notificação extrajudicial em outubro de 2022, após o transcurso de mais de catorze anos, o prazo quinquenal para a usucapião especial urbana estava há muito consumado.
- O animus domini, na modalidade de usucapião especial urbana, exterioriza-se precisamente pela posse prómoradia exercida com exclusividade, sem subordinação ao proprietário formal, sendo reconhecida pela vizinhança como a legítima proprietária do bem.
- O pagamento de IPTU pelo proprietário registral, por si só, não é elemento suficiente para afastar o animus domini de quem reside no imóvel por décadas e nele estabelece sua vida familiar, nos termos da jurisprudência do STJ.

- Ainda que se admita, por hipótese, a origem convivencial da posse, houve interversão de seu caráter (interversio possessionis) com o abandono do imóvel pelo companheiro em 2008, cessando qualquer vínculo de dependência possessória e assumindo a apelante, de forma autônoma e exclusiva, todos os atos de uso e conservação do bem.
- O julgamento com perspectiva de gênero, obrigatório nos termos da Resolução CNJ n. 492/2023, impõe que se identifiquem e corrijam as assimetrias estruturais de gênero presentes no conflito, vedada a reprodução de estereótipos que condicionem o reconhecimento do animus domini da mulher à prática de atos tipicamente associados ao padrão de domínio masculino, como o pagamento de tributos, em detrimento do cuidado e da manutenção do lar como expressão legítima de posse e propriedade.
- Recurso ao qual se dá provimento.

Inteiro Teor

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - ART. 183 DA CRFB/1988 E ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITOS OBJETIVOS INCONTROVERSOS - IMÓVEL URBANO DE 164,35m² - AUSÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL EM NOME DA AUTORA - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA COMPROVADA DESDE 2008 - MAIS DE 14 ANOS ANTERIORES À NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - PRAZO QUINQUENAL CONSUMADO - ANIMUS DOMINI CARACTERIZADO PELO EXERCÍCIO EXCLUSIVO DA POSSE PRÓ-MORADIA - TESTEMUNHAS INDIRETAS DO RÉU - INSUFICIÊNCIA PARA DESCONSTITUIR POSSE PÚBLICA E NOTÓRIA - AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFICAZ NO LAPSO PRESCRICIONAL - PAGAMENTO DE IPTU PELO PROPRIETÁRIO REGISTRAL - INSUFICIÊNCIA PARA DESQUALIFICAR A POSSE - INTERVERSIO POSSESSIONIS - CONFIGURAÇÃO - JULGAMENTO COM PERSPECTIVA DE GÊNERO - RESOLUÇÃO CNJ N. 492/2023 - MULHER EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIOECONÔMICA - ABANDONO DO LAR PELO COMPANHEIRO - AUSÊNCIA DE NOVA UNIÃO AFETIVA - DEPENDÊNCIA DE ASSISTÊNCIA FILANTRÓPICA PARA SUBSISTÊNCIA - RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - RECURSO PROVIDO.

- A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da Constituição da República e no art. 1.240 do Código Civil, constitui instrumento de política urbana e de justiça social, destinado ao reconhecimento da aquisição originária da propriedade àquele que possuir, como sua, área urbana de até 250m², por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel.
- Comprovado que a apelante reside no imóvel de forma exclusiva, mansa e pacífica desde 2008, quando da ruptura definitiva da união estável, e que a única oposição formal do proprietário registral se deu por notificação extrajudicial em outubro de 2022, após o transcurso de mais de catorze anos, o prazo quinquenal para a usucapião especial urbana estava há muito consumado.
- O animus domini, na modalidade de usucapião especial urbana, exterioriza-se precisamente pela posse pró-moradia exercida com exclusividade, sem subordinação ao proprietário formal, sendo reconhecida pela vizinhança como a legítima proprietária do bem.
- O pagamento de IPTU pelo proprietário registral, por si só, não é elemento suficiente para afastar o animus domini de quem reside no imóvel por décadas e nele estabelece sua vida familiar, nos termos da jurisprudência do STJ.
- Ainda que se admita, por hipótese, a origem convivencial da posse, houve interversão de seu caráter (interversio possessionis) com o abandono do imóvel pelo companheiro em 2008, cessando qualquer vínculo de dependência possessória e assumindo a apelante, de forma autônoma e exclusiva, todos os atos de uso e conservação do bem.
- O julgamento com perspectiva de gênero, obrigatório nos termos da Resolução CNJ n. 492/2023, impõe que se identifiquem e corrijam as assimetrias estruturais de gênero presentes no conflito, vedada a reprodução de estereótipos que condicionem o reconhecimento do animus domini da mulher à prática de atos tipicamente associados ao padrão de domínio masculino, como o pagamento de tributos, em detrimento do cuidado e da manutenção do lar como expressão legítima de posse e propriedade.
- Recurso ao qual se dá provimento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.121305-9/003 - COMARCA DE FORMIGA - APELANTE(S): _____ - APELADO(A)(S): _____

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL

RELATORA

DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL (RELATORA)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por _____ contra a sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Formiga, que julgou improcedentes os pedidos formulados na "ação de usucapião especial urbana" ajuizada em face de _____ (ordem 158).

A ação teve início como tutela cautelar antecedente de direito à moradia, ajuizada pela autora em 03/01/2023, em face do réu, proprietário registral do imóvel situado na Rua Sidney Portella de Oliveira (antiga Rua Um), nº 105, Bairro Ouro Verde, Formiga/MG, com área total de 164,35m², matriculado sob o nº 47.516 junto ao Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca.

A autora narrou que conheceu o réu em junho de 1995 e que, a partir de 2001, passou a conviver com ele em união estável no referido imóvel. Relatou que, em 2008, após o rompimento definitivo da união, o réu abandonou o imóvel e nunca mais o reivindicou, permanecendo ela no local como única e exclusiva moradora, com seu filho caçula.

Afirmou que, em 17/11/2022, foi surpreendida por notificação extrajudicial expedida pelo réu, por meio de Cartório de Protestos, que simulava a existência de contrato verbal de locação e exigia o pagamento de suposto débito de R\$ 3.000,00 e a desocupação do imóvel em 30 dias.

Em cognição sumária, foi deferida a tutela provisória de urgência para manutenção da autora na posse do imóvel, decisão que foi objeto de agravo de instrumento pelo réu, ao qual esta 20ª Câmara Cível negou provimento (Agravo de Instrumento n. 1.0000.23.121305-9/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, julgamento em 25/10/2023).

No prazo legal, a autora formulou o pedido principal de usucapião especial urbana (ordem 21), com fundamento no art. 183 da Constituição da República, no art. 1.240 do Código Civil e no art. 9º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Argumentou que, desde 2008, exerce a posse exclusiva, mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel, com animus domini, utilizando-o como sua única e exclusiva moradia, sem ser proprietária de nenhum outro imóvel.

Postulou, em razão disso, o reconhecimento da prescrição aquisitiva e a transferência da propriedade a seu favor.

O réu, regularmente citado, apresentou contestação (ordem 67). Sustentou, em suma, a inexistência de animus domini por parte da autora, afirmando que esta permaneceu no imóvel, inicialmente, por comodato verbal estabelecido em razão do vínculo afetivo e, posteriormente, mediante locação verbal no valor de R\$ 500,00 mensais, formalizada após o rompimento definitivo do relacionamento, que teria ocorrido apenas em meados de 2020.

Arguiu que a autora nunca pagou IPTU, que ele próprio sempre arcou com os tributos incidentes sobre o bem, e que realizou pedidos reiterados de devolução do imóvel antes da notificação formal de outubro de 2022. Colacionou comprovantes de pagamento de IPTU referentes a vários anos, conta do SAAE em seu nome e a notificação extrajudicial.

Houve impugnação à contestação pela autora (ordem 78).

Proferido o despacho saneador (ordem 83), foi designada audiência de instrução e julgamento, na qual foram ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes (ordem 110).

Regularmente intimadas, as fazendas públicas municipal, estadual e federal não manifestaram interesse na causa, tampouco os confinantes regularmente citados.

Sobreveio a sentença ora recorrida, que julgou improcedente o pedido de usucapião. O magistrado sentenciante reconheceu que a autora reside no imóvel por largo período e que sua situação social é sensível, mas concluiu que a prova produzida foi insuficiente para demonstrar posse qualificada com animus domini, valorando especialmente o pagamento de IPTU pelo réu e a notificação extrajudicial de 2022 como indicativos de continuidade do exercício de faculdades dominiais.

Inconformada, a autora interpôs o presente recurso de apelação (ordem 160).

Em suas razões, a apelante sustentou que a sentença incorreu em erro de julgamento decorrente de valoração equivocada e desequilibrada do acervo probatório.

Aduziu que, embora o magistrado sentenciante haja reconhecido a longa permanência da autora no imóvel, negou-lhe a qualidade de posse ad usucapionem com fundamento em que os documentos por ela apresentados seriam insuficientes para demonstrar o animus domini, conclusão que, no entendimento da recorrente, ignora que a posse qualificada pela moradia é a exteriorização máxima do ânimo de dono no contexto da usucapião constitucional.

Arguiu contradição insuperável na fundamentação da sentença ao desqualificar os registros documentais por ela trazidos, como a conta de energia de 2011 e a carta do INSS endereçada ao imóvel em 2014, enquanto conferiu peso excessivo ao pagamento de IPTU pelo réu.

Afirmou que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o pagamento de tributos, por si só, não tem o condão de afastar o animus domini de quem reside no imóvel e nele estabelece sua vida familiar por décadas.

Sustentou que o juízo a quo desconsiderou o contexto fático do rompimento da união estável em 2008, motivado por infidelidade e abandono do lar pelo réu, circunstância confirmada pelas testemunhas Arlete Helena Anselmo e Michele Beatriz da Silva, que atestaram a residência exclusiva e ininterrupta da autora no imóvel desde aquela época.

Argumentou que a sentença, ao presumir que a permanência da autora decorria de tolerância do proprietário, sem qualquer base probatória direta, extraiu conclusão incompatível com os depoimentos colhidos em juízo.

Em nova linha de argumentação, impugnou a idoneidade das testemunhas do réu, que admitiram em audiência jamais ter visto o imóvel e ter tomado conhecimento dos fatos exclusivamente por relatos do próprio réu. Asseverou tratar-se de testemunho por ouvir dizer, destituído de percepção direta dos fatos controvertidos, inapto a desconstituir posse pública e notória exercida por quase duas décadas.

Argumentou que a única oposição real e formalizada nos autos é a notificação extrajudicial de outubro de 2022, enviada catorze anos após o início da posse exclusiva, quando o prazo quinquenal exigido pelo art. 183 da Constituição da República já havia sido superado em mais de três vezes. Sustentou que oposição posterior ao cumprimento do prazo prescricional é ineficaz para desconstituir direito já adquirido.

Argumentou, por fim, que a apelante é mulher idosa, em situação de extrema vulnerabilidade socioeconômica, acometida de depressão crônica, assistida por entidade filantrópica para necessidades básicas, sem renda própria e sem nova união afetiva após o rompimento, enquanto o réu detém o domínio registral e reside em outro imóvel.

Sustentou que a sentença, ao exigir da autora atos de domínio pautados no padrão do homem médio proprietário, como a quitação de tributos, em detrimento do cuidado e da manutenção cotidiana do lar como expressão legítima de posse, reproduziu "visão androcêntrica e patrimonialista do direito".

À luz de tais razões, requereu a reforma integral da sentença para que o pedido de usucapião especial urbana seja julgado procedente, com a consequente inversão dos ônus sucumbenciais.

Parte isenta de recolhimento do preparo prévio, vez que litiga sob o pálio da justiça gratuita.

O réu apresentou contrarrazões (ordem 162), pugnando pela manutenção da sentença.

Em auto apartado (sequencial 002), foi apreciado e deferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação (ordem 163).

É o relatório.

O recurso deve ser conhecido, presentes os pressupostos de admissibilidade e de processamento que lhe são próprios.

Não há nulidades, prejudiciais de mérito ou questões preliminares arguidas pelas partes ou suscetíveis ex officio.

MÉRITO

A usucapião é o modo de aquisição de propriedade imóvel pela posse estendida no tempo e sob determinadas condições legais, consequência da inércia do proprietário em exercer a posse sobre o bem e atender à sua função sócio-econômica (art. 5º, XXIII da CRFB/1988).

Sobre o tema, leciona Orlando Gomes:

"A usucapião favorece o possuidor contra o proprietário, sacrificando este com a perda de um direito que não está obrigado a exercer (...). Para ocorrer usucapião, é necessário o concurso de certos requisitos, que dizem respeito às pessoas a quem interessa, às coisas em que pode recair e à forma por que se constitui. Assim, podem ser classificados em requisitos pessoais, reais e formais. Requisitos pessoais são as exigências em relação à pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por usucapião e do proprietário que, em consequência, vem a perdê-la. Requisitos reais concernem às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos. Os requisitos formais compreendem os elementos característicos do instituto, que lhe dão fisionomia própria. Alguns são condições comuns, como a posse e o lapso de tempo. Outros, especiais, como o justo título e a boa-fé." (Direitos Reais, 19ª ed., Forense, p. 187/188)

A usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da Constituição da República de 1988 e reproduzida no art. 1.240 do Código Civil e no art. 9º da Lei 10.257/2001, possui como requisitos:

- (i) posse de área urbana não superior a 250m²;
- (ii) por cinco anos ininterruptamente e sem oposição;
- (iii) utilização do imóvel para moradia própria ou de sua família; e (iv) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Os requisitos objetivos são incontroversos nos autos.

O imóvel possui área total de 164,35m², conforme a respectiva certidão de matrícula (ordem 05), e a autora não é titular de nenhum outro bem imóvel, como comprova a certidão negativa expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga (ordem 06).

A própria sentença reconheceu esses fatos, concentrando a controvérsia exclusivamente na qualidade da posse exercida pela apelante.

Dos requisitos da posse: animus domini e a correta interpretação da prova produzida

Como requisito comum à aquisição da propriedade por meio de usucapião, é necessária a posse mansa e pacífica com ânimo de dono pelo tempo previsto na lei.

A respeito do animus domini, a doutrina esclarece:

"Embora os Códigos Beviláqua e Reale tenham adotado a teoria de Ihering, há elementos da concepção de Savigny em ambos. Considerando o atual Códex, encontramos a referência ao animus domini, configurado na expressão 'possuir como seu' (art. 1.238) e 'possuir coisa móvel como sua' (art. 1.260), circunstância esta comprometidora da sistemática da Lei." (NADER, Paulo. Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. - 7. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 62)

No caso da usucapião especial urbana, o animus domini se exterioriza, por excelência, pela destinação pró-moradia da posse. Não se exige do possuidor a prática de atos típicos de grandes proprietários, como obras de vulto, reforma estrutural ou quitação de tributos, porque a própria modalidade constitucional foi concebida para realidades de escassez material.

O que caracteriza o ânimo de dono é a exclusividade da ocupação, a independência em relação ao proprietário registral e o reconhecimento social da condição de possuidora.

E a prova produzida nos autos é suficiente para demonstrar, com segurança, o preenchimento de todos os requisitos.

A testemunha Arlete Helena Anselmo, vizinha do imóvel e residente nas proximidades desde 2005, afirmou em audiência: "conhece a autora porque é vizinha dela; que passa na porta da casa dela desde 2005; que nessa época a autora já morava nessa casa; (...) que sempre via ela lá; que sempre morava lá; que só soube agora que a casa em que ela mora não era dela".

Essa última afirmação é decisiva: quem reside no imóvel com animus domini, de forma exclusiva e pública por mais de uma década, é naturalmente reconhecida pela vizinhança como a legítima proprietária, exatamente o que relatou a referida testemunha.

A testemunha Michele Beatriz da Silva, ex-cunhada da autora, corroborou que "se recorda que a autora mora nessa casa há muito tempo" e que "antes disso já não via mais o réu na casa", confirmando o rompimento do casal e o afastamento do réu do imóvel.

A testemunha Eduardo Borges Basílio, antigo empregador da autora, declarou que nos anos em que trabalhou com ela "já foi lá para levar o filho ou mesmo levar a autora" e que "acreditava que a casa era da autora", sem jamais ter tido contato com o réu ou ouvir menção ao pagamento de aluguel.

A conta de energia elétrica, muito embora ainda em nome do antigo companheiro da autora, evidencia longo histórico de consumo, partindo do mês de janeiro de 2011 (ordem 07); e correspondência oficial do INSS endereçada a ela no mesmo imóvel em fevereiro de 2014 (ordem 08)) reforçam materialmente a posse exclusiva e pública exercida ao longo dos anos.

Da fragilidade da prova testemunhal produzida pelo réu

De outro lado, os relatos das testemunhas arroladas pelo réu, Antônio Rivalino da Silva (ouvido como informante) e Itamar da Costa Alves, não são aptos a desconstituir a posse demonstrada pela apelante.

Ambas declararam expressamente nunca ter visto o imóvel e desconhecer onde ele se localiza. Todas as informações que apresentaram foram obtidas exclusivamente de relatos do próprio réu, parte diretamente interessada no desfecho da causa.

O informante Antônio Rivalino declarou que "só lembra do réu na roça, onde é vizinho, mas que nunca ouviu o réu dizer que estava indo na casa da cidade". Já Itamar afirmou que "não conhece a casa e nem sabe onde fica" e que "foi o réu quem disse que o relacionamento dos dois tinha terminado".

Trata-se, portanto, de testemunho por ouvir dizer, colhido do próprio interessado, destituído de percepção direta dos fatos controvertidos. Testemunhas indiretas, que não têm conhecimento dos fatos por percepção direta, não ostentam aptidão para desconstituir posse pública e notória exercida por quase duas décadas.

Da ausência de oposição eficaz no lapso prescricional aquisitivo

A única oposição formal e documentada à posse da apelante é a notificação extrajudicial enviada pelo réu em outubro de 2022 (ordem 04).

Entre o rompimento da união estável em 2008, reconhecido pela própria sentença primeva e o envio da notificação em outubro de 2022, transcorreu mais de 14 (catorze) anos sem qualquer ato formal de oposição à posse da autora.

O prazo quinquenal exigido pelo art. 183 da Constituição da República estava há muito consumado quando da notificação.

Como cediço, o direito à usucapião especial urbana consolidou-se em 2013, cinco anos após o início da posse exclusiva em 2008.

O réu não comprovou ter frequentado o imóvel, realizado qualquer ato possessório concreto ou interpelado formalmente a autora em momento algum entre 2008 e 2022. Seus únicos vizinhos rurais, ouvidos como testemunhas, desconheciam até mesmo a existência e a localização da casa.

Conforme já observado na decisão que deferiu o efeito suspensivo ao recurso de apelação, a prova documental não é suficiente para derruir a alegação de que a parte autora mantém posse mansa e pacífica do imóvel há mais de cinco anos.

O fato de o réu ter arcado com o pagamento do IPTU ao longo dos anos não tem o condão, por si só, de desqualificar a posse da apelante nem de afastar seu animus domini.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é clara no sentido de que somente a posse com animus domini é que gera a exação predial urbana, não o inverso. O pagamento de tributo pelo proprietário formal não impede que terceiro exerça posse qualificada sobre o mesmo imóvel.

Ademais, é notório que pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica, como é o caso da autora, que sobrevivia com a ajuda do filho e de terceiros, não dispõem de recursos para arcar com tributos imobiliários, sem que isso implique, por si só, ausência de ânimo de dono sobre o bem que habita.

A exigência de que o usucapiente pague IPTU como condição implícita à caracterização do animus domini não encontra amparo no art. 183 da Constituição nem no art. 1.240 do Código Civil, que não mencionam tal requisito.

Da interservação do caráter da posse

Ainda que se admita, por argumentação, que a posse da apelante tenha tido origem no vínculo afetivo estabelecido com o réu entre 2001 e 2008, o que não constitui comodato nem locação, mas simples composses decorrente de união estável, é incontestável que houve interservação de seu caráter (interservio possessionis) com o abandono do lar pelo réu em 2008.

A interservação é admitida pela doutrina e pela jurisprudência quando o possuidor passa a exercer a posse em nome próprio, com ruptura inequívoca do vínculo anterior, praticando atos externos que demonstrem a cessação da subordinação ao proprietário.

No caso, o abandono do imóvel pelo réu após o rompimento conflituoso da união, motivado, segundo a prova oral, por infidelidade e rejeição, cessou qualquer relação de dependência possessória entre as partes.

A autora permaneceu no imóvel não como comodataria, mas como a única responsável por sua guarda, manutenção e habitação, exercendo os atos de uso que lhe eram possíveis diante de sua condição de vulnerabilidade, sendo reconhecida pela vizinhança como a senhora da casa.

O réu sustentou, na contestação e nas contrarrazões, a existência de comodato verbal estabelecido durante a convivência e de contrato verbal de locação celebrado após o rompimento definitivo do relacionamento, que, segundo ele, teria ocorrido apenas em meados de 2020.

Ocorre que nenhuma dessas teses encontrou respaldo probatório direto nos autos.

O comodato, ainda que verbal, constitui negócio jurídico bilateral que reclama o consentimento do comodatário. E muito embora a lei não exija formalidade na formação desse tipo de contrato, o comodato verbal exige um maior esforço probatório por parte de quem alega.

Todavia, não há nos autos qualquer prova direta, documental ou testemunhal, de que a autora tenha assumido ou reconhecido, em qualquer momento, a condição de comodataria ou locatária do imóvel. Ao contrário: a testemunha Eduardo Borges Basílio afirmou que, nos anos em que conheceu a autora, ela "nunca falou sobre 'pagar aluguel'", acreditando que a casa fosse dela.

A própria narrativa do réu sobre o suposto contrato de locação é contraditória e inverossímil. Alega que, após o término do relacionamento em 2020, convencionou com a autora o pagamento de R\$ 500,00 mensais, mas a notificação extrajudicial de outubro de 2022 cobrou apenas R\$ 3.000,00, correspondentes a seis meses (de abril a setembro de 2022), o que, implicitamente, confirma a ausência de qualquer pagamento nos quase dois anos anteriores (de 2020 a março de 2022), circunstância incompatível com a existência real de um contrato de locação verbal vigente.

Além disso, a versão do réu de que o rompimento definitivo do relacionamento afetivo outrora mantido com a autora ocorreu em 2020 não foi corroborada por nenhuma testemunha com conhecimento direto dos fatos.

As testemunhas Antônio Rivalino e Itamar da Costa Alves, ao mencionarem que o término teria ocorrido "há quatro ou cinco anos", antes da audiência (realizada em outubro de 2024), referiram-se apenas ao que lhes foi relatado pelo próprio réu, sem qualquer contato direto com as partes ou com o imóvel.

A testemunha Michele Beatriz, por sua vez, que conhecia o casal desde o período do relacionamento, confirmou que os dois se separaram e que "não soube notícia de que os dois se reataram depois".

A alegação de comodato ou locação, portanto, não foi demonstrada por qualquer meio idôneo de prova.

Da tese de interrupção do prazo prescricional pela notificação extrajudicial

Sustenta o apelado que a notificação extrajudicial de outubro de 2022 interrompeu o prazo prescricional aquisitivo.

A tese não prospera.

Consoante reiterado ao longo deste voto, o prazo quinquenal para a usucapião especial urbana estava há muito consumado em outubro de 2022. Direito adquirido não se esvai por ato posterior do proprietário.

O art. 183 da Constituição da República e o art. 1.240 do Código Civil exigem que a posse seja exercida sem oposição pelo prazo de cinco anos. Transcorridos esses cinco anos sem oposição, o que ocorreu em 2013, o direito à aquisição originária da propriedade já se consolidou.

A notificação posterior não tem o condão de desfazer situação jurídica já constituída.

Do julgamento com perspectiva de gênero

O caso sub judice apresenta marcadores estruturais de desigualdade de gênero que impõem o julgamento com perspectiva de gênero, nos termos da Resolução CNJ n. 492/2023, que tornou obrigatória a adoção do Protocolo para Julgamento com Perspectiva de Gênero no âmbito do Poder Judiciário.

Conforme estabelece o referido Protocolo, compete ao julgador "questionar se as assimetrias de gênero, sempre em perspectiva interseccional, estão presentes no conflito", a fim de neutralizá-las no ato jurisdicional de interpretação e aplicação do Direito.

O caso presente evidencia, com clareza, a presença dessas assimetrias.

A apelante é mulher, idosa, com 65 anos à data do julgamento, portadora de depressão crônica (ordem 12), sem renda própria e sem vínculos afetivos que lhe assegurem apoio material. O único filho que a sustentava encontra-se preso (ordem 14), sendo ela assistida por entidade filantrópica para o suprimento de necessidades básicas (ordem 11).

Também não há notícia de que a autora tenha constituído nova união afetiva após o rompimento da relação com o réu.

Em contrapartida, o apelado, detentor do domínio registral, reside em outro imóvel, possui renda de aposentadoria e atividade rural e nunca retornou ao bem nem exerceu qualquer ato material de posse sobre ele nos catorze anos posteriores ao rompimento.

A sentença, ao desqualificar a posse da apelante com fundamento na ausência de pagamento de IPTU e na existência de uma notificação extrajudicial tardia, enviada depois de consumado o prazo prescricional, adotou uma lógica que privilegia o exercício formal e patrimonial do domínio masculino sobre a posse real e cotidiana exercida pela mulher.

O Protocolo do CNJ é preciso ao assinalar que "o pouco valor que se atribui àquilo que associamos culturalmente ao 'feminino' (esfera privada, passividade, trabalho de cuidado ou desvalorizado, emoção em detrimento da razão) em comparação com o 'masculino' (esfera pública, atitude, agressividade, trabalho remunerado, racionalidade e neutralidade) é fruto da relação de poder entre os gêneros e tende a perpetuá-las" (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Protocolo para julgamento com perspectiva de gênero, 2021, p. 21).

A exigência implícita de que a apelante demonstrasse seu animus domini pela quitação de tributos imobiliários, pela realização de obras ou por outros atos tipicamente associados ao exercício patrimonial masculino do domínio, ignorando que ela manteve o imóvel como seu lar e de seus filhos por mais de uma década, com os poucos recursos de que dispunha. É exatamente esse tipo de raciocínio que o Protocolo de Gênero visa corrigir.

Para a mulher em situação de vulnerabilidade socioeconômica, o animus domini se manifesta na permanência, no cuidado, na manutenção cotidiana do lar e no reconhecimento social de sua condição de senhora da casa, exatamente o que a prova testemunhal demonstrou.

Exigir da autora atos de domínio típicos do homem médio proprietário é reproduzir, no plano jurídico, a desigualdade estrutural que o Protocolo CNJ impõe ao julgador combater.

O rompimento da relação por iniciativa do réu, após abandono do lar, sem que a autora tenha constituído nova união afetiva, sem que o réu tenha prestado qualquer auxílio material para a manutenção do imóvel durante catorze anos e sem que ela tivesse para onde ir, são circunstâncias que traduzem, com nitidez, a assimetria de poder entre as partes.

Interpretar esse abandono como "liberalidade" ou "tolerância" do proprietário equivale a presumir que a permanência da mulher no imóvel depende sempre da autorização masculina, estereótipo que deve ser expressamente rechaçado.

Diante de todo o exposto, impõe-se o reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor da apelante.

A apelante possui, como sua, área urbana de 164,35m², portanto, dentro do limite de 250m² exigido pelo art. 183 da Constituição.

Não é proprietária de nenhum outro imóvel.

Exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 2008, quando do rompimento definitivo da união estável.

Utiliza o bem exclusivamente como moradia.

Não houve oposição eficaz à sua posse durante o lapso prescricional.

Preenchidos estão, assim, todos os requisitos da usucapião especial urbana, o que impõe a reforma da sentença de primeiro grau.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação para reformar a sentença e JULGAR PROCEDENTE o pedido inicial, declarando consumada a prescrição aquisitiva em favor de _____ e reconhecendo seu domínio e propriedade sobre o imóvel urbano situado na Rua Sidney Portella de Oliveira, nº 105, Bairro Ouro Verde, Formiga/MG, matriculado sob o nº 47.516 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga, com fundamento nos arts. 183 da Constituição da República, 1.240 do Código Civil e 9º da Lei 10.257/2001.

Transitada em julgado, expeça-se na origem o mandado para registro do acórdão junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga/MG, nos termos do art. 1.241 do Código Civil e do art. 216-A, §7º, da Lei 6.015/1973.

Invertidos os ônus sucumbenciais, condena-se o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados na origem.

Suspendo, entretantes, a exigibilidade de tais verbas, vez que o réu é beneficiário da gratuidade de justiça (art. 98, §3º, CPC).

Deixo de majorar a verba honorária sucumbencial, nos termos da tese firmada pelo STJ no julgamento do Tema 1.059.

É como voto.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO CHRISTIAN GOMES LIMA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"