

Processo: 1.0000.26.077155-5/001
Relator: Des.(a) Clayton Rosa de Resende (JD Convocado)
Relator do Acórdão: Des.(a) Clayton Rosa de Resende (JD Convocado)
Data do Julgamento: 28/05/2026
Data da Publicação: 29/05/2026

APELAÇÃO CÍVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA - AÇÃO DE USUCAPIÃO - REQUISITOS - LIBERALIDADE - PERMISSÃO - TOLERÂNCIA - AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI - O processo é uma marcha para frente, uma sucessão de atos jurídicos ordenados e destinados a alcançar um fim, que é a prestação da tutela jurisdicional. Não há que falar em cerceamento de defesa se a parte, apesar de instada a especificar as provas pretendidas, não formula oportunamente o pedido de produção da prova, operando-se a preclusão. Para a concessão da usucapião devem estar presentes os requisitos: tempo, posse e animus domini. Aquele que possui o imóvel por mera liberalidade do proprietário, mediante permissão ou tolerância, não pode adquirir a propriedade do bem por meio da usucapião, porquanto não possui ânimo de dono, requisito indispensável para a caracterização da prescrição aquisitiva.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.26.077155-5/001 - COMARCA DE JEQUERI - APELANTE(S): EDVANE MACEDO SANTOS

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

JD. CONVOCADO CLAYTON ROSA DE RESENDE
RELATOR

JD. CONVOCADO CLAYTON ROSA DE RESENDE (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de recurso de apelação, interposto por EDVANE MACEDO SANTOS, nos autos da ação de usucapião, em face de sentença proferida pelo Juízo da Comarca de Jequeri, que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Em seu recurso de apelação, a autora suscita preliminar de cerceamento de defesa. No mérito, aduz que comprovou os requisitos da usucapião ordinária. Alega que "uma vez que a Apelante apresentou o documento, e o Apelado alegou sua falsidade por fraude, caberia ao Apelado o ônus de provar a fraude alegada. A mera alegação, desacompanhada de qualquer prova técnica, não pode ser suficiente para desqualificar o documento e, consequentemente, o justo título da Apelante.". Subsidiariamente, aduz o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinário. Espera o provimento do recurso.

Contrarrazões à ordem nº 90.

Conheço do recurso, pois presentes seus requisitos de admissibilidade.

É o relatório.

PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA

Suscita, a apelante, a ocorrência de cerceamento de defesa. Entretanto, essa preliminar não merece ser acolhida.

Conforme se infere dos autos, foi oportunizada às partes a especificação de prova, todavia, a parte não requereu a produção de prova técnica.

Nesse diapasão, Fredie Didier Júnior ensina que:

O processo é uma marcha para frente, uma sucessão de atos jurídicos ordenados e destinados a alcançar um fim, que é a prestação da tutela jurisdicional (...) A preclusão é instituto fundamental para o bom desenvolvimento do processo, sendo uma das principais técnicas para a estruturação do procedimento e, pois, para a delimitação das regras que compõe o formalismo processual. A preclusão apresenta-se, então, como um limitador do exercício abusivo dos poderes processuais das partes, bem como impede que questões já decididas pelo magistrado possam ser reexaminadas, evitando-se, com isso, o retrocesso e a insegurança jurídica. (...) Deve-se caminhar sempre avante, de forma ordenada e proba: não se admite o retorno para etapas processuais já ultrapassadas; não se tolera a adoção de comportamentos incoerentes e contraditórios. Vedam-se, enfim, atuações extemporâneas, contraditórias (maliciosas) ou repetitivas. (Fredie Didier Jr. Curso de Direito Processual Civil. Editora jus PODIVM. Vol. 1. 2007 Página 250/251)

Assim, ao não pugnar, no momento oportuno, pela produção das provas que entendia cabíveis, a apelante demonstrou não ter interesse na sua realização, não sendo possível, agora, sustentar ter sofrido prejuízo, em razão da necessidade da prática de ato imprescindível à formação do convencimento do magistrado, em conduta expressamente contraditória.

Nesse sentido, é o entendimento desse eg. Sodalício:

APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - ESTUDO SOCIAL - NÃO REALIZAÇÃO - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - REQUERIMENTO EXTEMPORÂNEO - PRECLUSÃO - DIREITO DE FAMÍLIA - ALIMENTOS - GUARDA ALTERNADA - CUSTEIO DIREITO IN NATURA DAS DESPESAS - METADE DE CADA MÊS COM UM DOS GENITORES - ALIMENTOS - DESPESAS COMPARTILHADAS - AUSÊNCIA - FIXAÇÃO - DESCABIMENTO. - A preclusão relativa à ausência de requerimento de prova no momento oportuno afasta eventual cerceamento de defesa arguido posteriormente pela ausência de sua produção. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0386.19.000346-0/002, Relator(a): Des.(a) Alice Birchal, 4ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 23/05/2024, publicação da súmula em 03/06/2024)

APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR - PRECLUSÃO - DECRETAÇÃO DE REVELIA DA PARTE RÉ - NÃO CONHECIMENTO DAS QUESTÕES DE FATO POR ELA INTEMPESTIVAMENTE ALEGADAS - AÇÃO DE COBRANÇA - PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEIÇÃO - MÉRITO - AGENCIAMENTO DE JOGADOR DE FUTEBOL - DESCUMPRIMENTO DE PROMESSAS E DESÍDIA DA AGENCIADORA - RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA - DANOS MATERIAIS - VALOR DA INDENIZAÇÃO - CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO - EXTENSÃO DO DANO - PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE - ADEQUAÇÃO - NECESSIDADE. I - A intervenção do réu revel pode ocorrer a qualquer tempo, mas a matéria objeto do recurso é restrita às questões de direito, não sendo possível nova discussão acerca de matéria fática sobre a qual operada a preclusão temporal, em decorrência da sua não alegação a tempo e modo nos autos. II - Não ocorre cerceamento de defesa se a prova não foi realizada por omissão da própria parte, que deixou de requerer a sua produção em momento oportuno, deixando precluir a sua faculdade processual. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.151189-8/001, Relator(a): Des.(a) Fabiano Rubinger de Queiroz, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/06/2024, publicação da súmula em 01/07/2024)

Apelação - Ação ordinária - Previdenciário - Cerceamento de defesa - Preclusão para requerer provas - Interesse de agir - Requerimento administrativo prévio - Concessão de auxílio-acidente - Sequelas permanentes e redução da capacidade laboral - Termo inicial - Data da cessação do auxílio-doença - RESp 1.729.555/SP (Tema 862 do STJ) - recurso a que e nega provimento. 1. Revela-se precluso o requerimento de provas feito em momento extemporâneo ao despacho de especificação de provas. (...) (Tema 862 do STJ - RESp 1.729.555/SP). (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.093616-3/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 12/07/2023, publicação da súmula em 18/07/2023)

Pelo exposto, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

MÉRITO

Consoante dicção do art. 1238 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Como cediço, a usucapião pode ser definida como "modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais" (Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. Direitos reais. Página 261. 3ª Ed. Lumen Juris. 2006). Orlando Gomes ao tratar do tema nos ensina que:

a posse que conduz à usucapião deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente" esclarecendo o tratadista que: "a) O animus domini precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse (...). b) A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente.

A vontade de conduzir-se como proprietário do bem carece ser traduzida por atos inequívocos. Posse mansa e pacífica é, numa palavra, a que não está viciada de equívoco. Na aparência, oferece a certeza de que o possuidor é proprietário. c) Além de pacífica, a posse precisa ser contínua" (Direitos Reais, página 155).

No mesmo sentido é o escólio do ilustre Professor Caio Mário da Silva Pereira:

"Não é qualquer posse, repetimos; não basta o comportamento exterior do agente em face da coisa, em atitude análoga à do proprietário; não é suficiente a gerar aquisição, que se patenteie a visibilidade do domínio. A posse ad usucapionem, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos, que nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono (...).

Requer-se, ainda, a ausência de contestação à posse, não para significar que ninguém possa ter dúvida sobre a conditio do possuidor, ou ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo interesse, ou seja, da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir. A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono - cum animo domini. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tônus de essencialidade" (Instituições de Direito Civil, volume IV, página 105).

E Benedito Silvério Ribeiro complementa:

"O animus domini, constituindo requisito da prescrição aquisitiva, deverá ser rigorosamente perquirido. O possuidor precisa mostrar-se imbuído da convicção de ter a coisa para si (animus rem sibi habendi)". "A expressão possuir como seu ostenta significado de posse do bem com ânimo de dono, isto é, com a idéia e a convicção de ser sua a coisa, sem reconhecimento de outro dominus" (Tratado de USUCAPIÃO, v. 1, 3a ed., São Paulo:Saraiva, 2003., p. 698 e 671).

Analisando os autos, tem-se que a ré permaneceu no imóvel em razão de mera tolerância/permissão por parte do autor, seu ex-marido.

De fato, revela-se incabível o reconhecimento da doação do imóvel, uma vez que não restou devidamente comprovada nos autos.

Com efeito, o documento à ordem nº 12, p. 08, da ação de usucapião conexa, não é suficiente para demonstrar o alegado justo título, pois, conforme fundamentado pelo Magistrado de Primeiro Grau, o contrato não possui data, não há reconhecimento de firma das assinaturas, sendo certo que o apelado impugnou expressamente a assinatura constante do documento.

Destarte, impugnada a assinatura, o ônus de comprovar a veracidade dessa recai sobre a parte que a produziu, no caso, a ré, ora apelante, incidindo nesta circunstância o disposto no art. 429, II do CPC, o qual assim dispõe:

Art. 429. Incumbe o ônus da prova quando:

(...)

II - se tratar de impugnação da autenticidade, à parte que produziu o documento.

Ademais, o fato de que o imóvel sequer constou como bem a ser partilhado no divórcio desconstrói a alegação da autora.

Com efeito, como bem salientou o Magistrado de Primeiro Grau, é mais crível a alegação do apelado, "de que a posse foi cedida a título precário (comodato verbal) para que a ex-cônjuge pudesse obter renda com o aluguel do imóvel para o sustento do filho comum".

Certo é que a própria apelante confessou em seu depoimento pessoal que o recorrido deixou o imóvel na sua posse para que o mesmo fosse alugado e o aluguel vertido em benefício do filho das partes, corroborando a tese de que o réu lhe emprestou o imóvel.

Ora, à luz do cenário probatório existente nos autos, pode-se facilmente concluir que a tese do apelado de mera permissão para utilização do imóvel, como forma de renda possui sem dúvida alguma muito mais credibilidade.

Dessa forma, a despeito de toda a argumentação da recorrente, deve-se inferir que se a demandada locou o imóvel por anos, tal fato obviamente se deve à liberalidade do autor, sendo perfeitamente aplicável ao caso o disposto no art. 1.208 do CC/02:

Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Francisco Eduardo Loureiro, no Código Civil comentado de coordenação do Ministro Cezar Peluso, tece valiosas considerações acerca do supracitado dispositivo legal:

Os dois termos - permissão e tolerância - não se confundem. A permissão exige conduta positiva do possuidor, que, sem perda do controle e da vigilância sobre a coisa, entrega-a voluntariamente a terceiro, para que este a tenha momentaneamente. Vê-se, assim, que o possuidor, em tal situação, não se exonera da posse, mas apenas entrega alguns de seus poderes ao detentor, ou os compartilha com ele, até segunda ordem. Há apenas uma limitação da posse, em razão da entrega momentânea de poderes sobre a coisa a terceiro. Como acentuava Moreira Alves, a permissão via de regra, diz respeito a atos que ainda serão realizados, ao contrário da tolerância, que concerne a atividades já realizadas ou em andamento.

Diz o autor que 'a permissão é a declaração de vontade do possuidor pela qual este, sem renunciar à posse nem fazer nascer para si qualquer obrigação que anteriormente não existia, confere a terceiro - detentor - a faculdade de realizar, com relação à coisa, atos que, sem isso, seriam ilícitos' (op, cit., p. 17). A tolerância é p comportamento de inação, omissivo, consciente ou em relação à coisa ou não intervém quando ela acontece. Sendo uma mera indulgência, uma simples condescendência, não implica transferência de direitos. Ambas - permissão e tolerância - podem interromper-se ad nutum, revogáveis a qualquer tempo" (Código Civil Código Civil comentado de coordenação do Ministro Cezar Peluso. Francisco Eduardo Loureiro. Página 1.175/1.176 5ª Edição 2011)

Numa outra perspectiva, convém esclarecer que esta situação se mantém mesmo diante do decurso do tempo, consoante previsto no artigo 492 do CC/16, reproduzido pelo art. 1203 do CC/2002:

Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter, com que foi adquirida.

A respeito da disposição legal, Francisco Eduardo Loureiro, no Código Civil Comentado de Coordenação do Ministro Cezar Peluso, assevera:

"É sabido que, segundo antigo preceito, Nemo sibi ipse causam possessionis (ninguém pode mudar por si mesmo a causa da posse). O termo causa da posse é usado aqui em sentido lato, abrangendo também a figura detenção.

Dizendo de outro modo, não basta o elemento anímico, interior, psicológico, para mudar o caráter da posse, escoimando-a de eventuais vícios de origem, quer subjetivos, quer objetivos, ou então, alterar a detenção para posse. Dizia Ihering que a vontade é sem força diante da causa da posse" (Código Civil Comentado de Coordenação do Ministro Cezar Peluso. Manole. 2011.página 1167)

Sendo assim, aqueles que recebem a posse direta de um bem em decorrência de atos de mera tolerância ou permissão conservam a qualidade de meros possuidores diretos, pouco importando sua vontade, não havendo que se falar tampouco em alteração da natureza da posse.

Ora, ainda que as testemunhas da autora, ouvidas em Juízo, afirmaram que esta era considerada a "dona do imóvel", tal fato, por si só, não é suficiente para desconstruir as provas trazidas pelo requerido de que o imóvel estava na posse direta do bem por mera tolerância do apelado, real possuidor.

Outrossim, pelo mesmo motivo, é incabível o reconhecimento da usucapião extraordinária.

Nesse diapasão, não obstante todo o esforço argumentativo apresentado no recurso deve ser prestigiado o entendimento perfilhado pelo juízo de origem.

Do Tribunal de Justiça Mineiro, confira-se:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA DECORRENTE DE PERMISSÃO FAMILIAR. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Trata-se de Apelação Cível interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de reconhecimento de domínio sobre imóvel urbano formulado em ação de usucapião extraordinária, sob o fundamento de ausência de posse qualificada com animus domini. II. Questão em discussão 2. As questões submetidas à apreciação judicial consistem em: (i) verificar se a posse exercida pela Autora se deu de forma contínua, pacífica, exclusiva e com animus domini; (ii) apurar se a permanência no imóvel decorreu de mera permissão dos coproprietários; (iii) examinar a possibilidade jurídica de aquisição do imóvel por usucapião extraordinária nas condições fáticas do caso. III. Razões de decidir 3. A usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil, exige posse contínua, pacífica e exercida como se fosse dona do bem (animus domini), dispensando justo título e boa-fé. 4. Conforme apurado nos autos, a posse exercida pela Autora decorreu de relação familiar, em imóvel pertencente a seu ex-companheiro e posteriormente transmitido aos herdeiros comuns, inclusive suas filhas, configurando mera permissão de uso. 5. A prova dos autos revela que as benfeitorias e pagamentos de despesas foram realizados pelos coproprietários, e que não houve manifestação inequívoca de oposição ao domínio dos demais herdeiros. 6. A ausência de exclusividade na posse, a existência de copropriedade entre os descendentes da Autora e a tolerância evidenciada na permanência no imóvel descaracterizam o exercício de posse ad usucapionem. 7. O lapso temporal alegado não é suficiente para caracterizar animus domini, diante da natureza precária da posse exercida e da confusão patrimonial familiar verificada. IV. Dispositivo e tese

8. Recurso desprovido. Tese de julgamento:

"1. A posse exercida por herdeiro ou ex-companheiro, decorrente de mera permissão familiar, não configura animus domini para fins de usucapião extraordinária.

2. A tolerância prolongada e a ausência de oposição formal não são suficientes para caracterizar posse exclusiva e autônoma. 3. A confusão entre herdeiros coproprietários e possuidores afasta o interesse de agir na pretensão de usucapião." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.26.001050-9/001, Relator(a): Des.(a) Luís Eduardo Alves Pifano, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/03/2026, publicação da súmula em 04/03/2026)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA. INEXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO, BOA-FÉ E ANIMUS DOMINI. POSSE PRECÁRIA. RECURSOS IMPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME 1. Ação de usucapião ajuizada por autora que alega exercer, há aproximadamente dezenove anos, posse contínua, mansa e pacífica sobre imóvel urbano, com ânimo de dona, afirmando tê-lo adquirido mediante negócio jurídico informal com o antigo proprietário. Sustenta ter edificado o imóvel com recursos próprios e nele estabelecido sua moradia habitual. A sentença julgou improcedente o pedido, reconhecendo a ausência dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária. Ambas as partes interpuseram apelação: a autora, pleiteando o reconhecimento da usucapião; o réu, requerendo a revogação do benefício da justiça gratuita concedido à autora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se estão presentes os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião ordinária ou extraordinária, especialmente quanto à existência de justo título, boa-fé e animus domini; (ii) estabelecer se deve ser revogada a gratuidade de justiça concedida a uma ou ambas as partes. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O justo título exigido para a usucapião ordinária consiste em ato ou fato jurídico com aparência de

transmissão do domínio, ainda que ineficaz, sendo necessário que sua existência seja minimamente comprovada - o que não ocorreu nos autos.

4. A prova testemunhal e as atas notariais apresentadas apenas indicam o exercício da posse pela autora, sem demonstração cabal de negócio jurídico translativo com o antigo proprietário, tampouco de sua legitimidade. 5. O depoimento prestado por informante ligado à parte autora foi corretamente valorado pelo juízo a quo, não havendo nulidade ou desconsideração automática diante da ausência de contradição ou parcialidade manifesta. 6. Para a configuração da usucapião extraordinária, exige-se a posse contínua, pacífica e com animus domini por 15 anos (ou 10, conforme o caso), sendo indispensável o caráter exclusivo e de dono da ocupação - o que não se verificou, diante da possível permissividade e precariedade da posse. 7. A gratuidade da justiça somente pode ser revogada mediante prova concreta de capacidade econômica da parte - o que não foi feito por nenhum dos litigantes, permanecendo válidos os benefícios concedidos. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recursos desprovidos. Tese de julgamento:

1. A configuração da usucapião ordinária exige a comprovação de justo título e boa-fé, o que demanda demonstração de ato jurídico translativo minimamente formalizado e verossímil. 2. A usucapião extraordinária exige prova do exercício de posse qualificada, contínua, pacífica e com animus domini, sendo insuficiente a mera tolerância ou ausência de oposição. 3. A revogação da gratuidade de justiça depende da produção de prova concreta e atual da capacidade financeira da parte beneficiária, não sendo suficientes alegações genéricas. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.25.357327-3/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/02/2026, publicação da súmula em 12/02/2026)

Por todo o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo incólume a sentença de Primeiro Grau.

Majoro os honorários de sucumbência, acrescentando R\$ 800,00 (oitocentos reais) ao valor já devido, nos termos do art. 85, §§8º e 11, suspensa a exigibilidade, por se encontrar a autora sob o pálio da gratuidade de justiça.

Custas recursais pela apelante, suspensa a exigibilidade, por se encontrar sob o pálio da gratuidade de justiça.

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NICOLAU LUPIANHES NETO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"