

**RECURSO ESPECIAL Nº 668.131 - PR (2004/0076077-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : CARLOS ODAIR DE CAMPOS E OUTRO  
**ADVOGADO** : PEDRO PAULO PAMPLONA E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
**ADVOGADO** : FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES E OUTRO(S)

**EMENTA**

**AÇÃO DE USUCAPIÃO. HERDEIRA. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO PELO TRIBUNAL ACERCA DO CARÁTER PÚBLICO DO IMÓVEL OBJETO DE USUCAPIÃO QUE ENCONTRA-SE COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.**

1. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.

2. Há negativa de prestação jurisdicional em decorrência de não ter o Tribunal de origem emitido juízo de valor acerca da natureza do bem imóvel que se pretende usucapir, mesmo tendo os recorrentes levantado a questão em sede de recurso de apelação e em embargos de declaração opostos ao acórdão.

3. **Recurso especial a que se dá provimento para:** a). reconhecer a legitimidade dos recorrentes para proporem ação de usucapião relativamente ao imóvel descrito nos presentes autos, e b). anular parcialmente o acórdão recorrido, por violação ao artigo 535 do CPC, determinando o retorno dos autos para que aquela ilustre Corte aprecie a questão atinente ao caráter público do imóvel.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de agosto de 2010(data do julgamento)

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 668.131 - PR (2004/0076077-4)**

RECORRENTE : CARLOS ODAIR DE CAMPOS E OUTRO  
ADVOGADO : PEDRO PAULO PAMPLONA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADO : FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES E OUTRO(S)

**RELATÓRIO**

**O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:**

1. Cuidam os autos de ação de usucapião proposta por Carlos Odaír de Campos e outro, assim relatada em primeiro grau de jurisdição:

Os autores acima nominados, devidamente qualificados na inicial, por advogado regularmente habilitado, propõem a presente ação de usucapião para ver declarado a seu favor o domínio do imóvel localizado na Av. Presidente Arthur da Silva Bernardes, n.º 1.597, minuciosamente descrito à fl. 03.

Para tanto, alegam em síntese, que o imóvel foi adquirido pelo avô da autora, Aurélio Alexandrino Bonfim, do serviço federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), conforme Escritura Particular de Compra e Venda, em 24.08.73. O preço do bem, no entanto, fora ajustado, anteriormente, em outubro de 1949, por financiamento da Fundação da Casa Popular e pago integralmente, conforme se observa na cláusula 4ª da referida escritura, a qual entendem configura justo título para a aquisição do imóvel, cuja detenção remonta a 1949.

Afirmam que o adquirente, Aurélio A. Bonfim era casado com Guilhermina Bonfim, com quem teve 05 (cinco) filhos: Zulmira, Pedro, Olívio, Maria de Lourdes, Selmira (mãe da autora) e Jeová.

Esclarecem que a autora sempre morou no imóvel, desde pequena até os dias de hoje, mesmo após terem os requerentes casado entre si. Também que nenhum dos descendentes em 1º grau do adquirente exerce ou exerceu qualquer ato de posse ou domínio sobre o bem. Dessa forma, entendem que a posse se consolidou exclusivamente nas suas mãos.

Dizem que o adquirente e sua mulher exerciam sobre o imóvel atos de posse e domínio, conservando-o, realizando benfeitorias e pagando os tributos sobre ele incidentes. Tendo procedido da mesma maneira a mãe da autora, após a morte de seus pais, fazendo, hoje, o mesmo os autores.

Aduzem que a Caixa Econômica Federal, sucessora da Fundação da Casa Popular e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, não se opõe à outorga da escritura pública definitiva de transferência do imóvel. No entanto, com o "óbito dos compradores originais, não pode fazê-lo aos autores, já que lhe falta capacidade para reconhecer o domínio que consolidaram no decorrer do lapso prescricional editado pelo codex civil vigente".

Observados os procedimentos de estilo (despacho inicial, fl. 27), a União manifestou seu desinteresse no feito (fl. 45), tendo sido realizada audiência de justificação de posse (fls. 50/54).

O Ministério Público Federal opina pela declaração de justificação da posse.

Contesta a ré, levantando como preliminares, a existência de

# *Superior Tribunal de Justiça*

litisconsórcio ativo necessário com os demais herdeiros cuja citação requer; ausência de pressuposto objetivo intrínseco à relação processual (não foi juntada a planta do imóvel, art. 942 do CPC, nem as certidões de óbito do adquirente, de sua mulher, bem como da herdeira Selmira Picharski); impossibilidade de ser usucapido o imóvel, porque público, por ter proprietário reconhecido, no caso, a CEF e não ter transcorrido lapso temporal legalmente previsto; inadequação da via para fins de transferência do imóvel. Ainda, que não há prova suficientemente constituída para somar a posse dos autores com seus antecessores. Entende tratar-se de posse viciada, uma vez que a autora não é única herdeira do imóvel e que, por falta de provas a posse não está suficientemente justificada. Requer a improcedência da ação, com ou sem julgamento de mérito.

O Município de Curitiba, por sua vez, manifesta-se, não se opondo ao pedido, uma vez que não implica em invasão de área municipal (fl. 94).

O Ministério Público Federal requer a citação pessoal dos herdeiros do adquirente e, ainda, a juntada da planta do imóvel.

Por determinação judicial, trouxeram os autores certidões negativas da abertura dos inventários de Aurélio A Bonfim e Selmira Picharski, planta do imóvel e informaram o endereço dos irmãos da autora (Celso Picharski, Janete Ponchielli e Sérgio Picharski). Quanto aos filhos de Aurélio A. Bonfim, tios da autora, dizem que conhecem apenas o de nome Olívio, que transferiu seus direitos sobre o imóvel para a autora, desconhecendo o paradeiro dos demais.

Regularmente citados, Celso Picharski, Janete Ponchielli, Sérgio Picharski e respectivos cônjuges, compareceram em juízo, concordando com o pedido inicial, requerendo o prosseguimento do feito.

A posse não foi justificada, em razão da alteração no CPC, promovida pela Lei 8.951/94, nos arts. 942/943.

Instados a especificar provas, os autores compareceram pedindo o julgamento antecipado. A CEF desistiu das provas anteriormente requeridas.

O Estado do Paraná manifestou seu desinteresse no feito.

O Ministério Público Federal opina pela extinção do processo, por carência de ação ou improcedência do pedido, por tratar-se de matéria exclusiva de direitos sucessórios. (fls. 146/148).

A sentença julgou os autores carecedores da ação por ilegitimidade da parte e impossibilidade jurídica do pedido, extinguindo o processo com apoio no artigo 267, VI do CPC.

Interposta apelação, esta recebeu o seguinte julgamento:

CIVIL. USUCAPIÃO. HERDEIRA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INOCORRÊNCIA.

1. A herdeira que pleiteia, em nome próprio, usucapião de imóvel objeto de herança não inventariada não detém posse exclusiva sobre o bem, não preenchendo, desta forma os requisitos necessários para aquisição originária da propriedade.

2. Apelação improvida. (fl 181).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Foram opostos embargos de declaração, que receberam acórdão assim resumido:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DA CONTRADIÇÃO E OMISSÃO APONTADA.

1. Os embargos declaratórios se prestam para sanar contradição ou omissão interna do próprio acórdão, não em relação à legislação ou interpretação da mesma.
- 2, Esta via processual não se presta para reexame da matéria.
3. Embargos improvidos (fl. 189).

Irresignados, os recorrentes interpõem recurso especial pela alínea "a", da permissão constitucional, por entenderem contrariados os artigos 535, II do CPC e 485 do Código Civil, na forma abaixo explicitada:

a- o acórdão não se pronunciou acerca dos quesitos relativos ao: 1) caráter público do imóvel usucapiendo; 2) conteúdo do artigo 485 do Código Civil, no sentido de que a posse é o exercício de fato dos poderes inerentes ao domínio, impossibilitando, desta forma, a interposição de recurso especial;

b- não foi considerada a efetiva posse dos recorrentes a legitimar o pedido de usucapião;

c- embora a posse dos requerentes se origine de sucessão hereditária, foi exercida de forma autônoma e individual, com exclusão dos demais herdeiros de qualquer vínculo direto com o imóvel usucapiendo, pois os demais irmãos da recorrente, filhos do adquirente, não exerceram atos de detenção, uso, gozo ou fruição da área a justificar o litisconsórcio argüido pela CEF;

d- o lapso temporal ficou comprovado pelos depoimentos colhidos em audiência, inexistido posse precária, violenta e muito menos clandestina, como ratificado pela própria recorrida;

e- "a posse através da herança mencionada no art. 1.572 do Código Civil, não tem aplicação no presente caso, pois não é aquela necessária para consolidar a prescrição aquisitiva, configurando-se como "posse em tese" (fl. 196);

f- "para fins de aquisição do bem através de usucapião, presta-se a efetiva posse do imóvel exercida pelos recorrentes, conforme consta no art. 485 do Código Civil, o que é incontroverso" (fl. 196);

g- a posse exercida pelos recorrentes é direta, própria e com ânimo de dono, à consolidar a prescrição aquisitiva mesmo em relação a eventuais condôminos ou sucessores.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Foram ofertadas contra-razões às fls. 202/204, sustentando a ausência de impugnação de todos os fundamentos do acórdão e, no mérito, a integridade do acórdão reclamado que entendeu estarem ausentes os pressupostos necessários à aquisição originária da propriedade, assim como a impossibilidade de usucapir bem público.

Inadmitido o recurso especial à fl. 212.

Interposto agravo de instrumento, ao qual foi dado provimento para subida do recurso especial.

Parecer do Ministério Público Federal opinando pelo provimento do recurso, por violação ao artigo 535 do CPC (fls. 232/235).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 668.131 - PR (2004/0076077-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : CARLOS ODAIR DE CAMPOS E OUTRO  
**ADVOGADO** : PEDRO PAULO PAMPLONA E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
**ADVOGADO** : FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES E OUTRO(S)

**EMENTA**

**AÇÃO DE USUCAPIÃO. HERDEIRA. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO PELO TRIBUNAL ACERCA DO CARÁTER PÚBLICO DO IMÓVEL OBJETO DE USUCAPIÃO QUE ENCONTRA-SE COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.**

1. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.

2. Há negativa de prestação jurisdicional em decorrência de não ter o Tribunal de origem emitido juízo de valor acerca da natureza do bem imóvel que se pretende usucapir, mesmo tendo os recorrentes levantado a questão em sede de recurso de apelação e em embargos de declaração opostos ao acórdão.

3. **Recurso especial a que se dá provimento para:** a). reconhecer a legitimidade dos recorrentes para proporem ação de usucapião relativamente ao imóvel descrito nos presentes autos, e b). anular parcialmente o acórdão recorrido, por violação ao artigo 535 do CPC, determinando o retorno dos autos para que aquela ilustre Corte aprecie a questão atinente ao caráter público do imóvel.

**VOTO**

**O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. Cuida-se, como relatado, de ação de usucapião movida por Carlos Odair de Campos e sua esposa Vera Lúcia Picharski de Campos contra a Caixa Econômica Federal, relativo a imóvel descrito na inicial.

O referido imóvel foi adquirido pelo Sr. Aurélio Alexandrino Bonfim mediante financiamento junto a SERFHAU em outubro de 1949, sendo o preço ajustado integralmente quitado (fls. 10/13 dos autos).

Com a extinção da SERFHAU, o bem foi transferido para a sua sucessora a Caixa Econômica Federal, em 25 de outubro de 1977.

Diante do óbito do Sr. Aurélio A. Bonfim em 7/10/1969 (fl. 103) e de sua esposa Guilhermina Bonfim em 10/04/1968, (fl. 20), por força de sucessão hereditária sucederam

# Superior Tribunal de Justiça

seus filhos Zulmira, Pedro Olívio, Maria de Lourdes, Selmira e Jeová.

A requerente é filha da Sra. Selmira Picharski e, portanto, neta dos adquirentes do imóvel.

3. O Tribunal recorrido, ao apreciar o apelo, assim se manifestou:

(...)

Neste passo, a posse mantida pela apelante não contém os requisitos necessários para usucapir o imóvel em nome próprio, uma vez que em nome do espólio tal é possível, como o afirma a sentença atacada:

Logo, os demais herdeiros são tão possuidores quanto os autores. Os bens do falecido Aurélio A. Bonfim continuam formando um todo indivisível, o espólio, comum a todos os seus descendentes, filhos e netos que sucederam seus filhos falecidos, como no caso da autora.

Dessa forma, os autores não podem pretender usucapir a parte do imóvel que cabe, por disposição legal aos demais herdeiros. O fato de terem paradeiro ignorado não lhes retira a titularidade da posse, ainda que desconheçam sua condição de herdeiros..

(...). (fl. 178).

Em seu recurso especial os recorrentes alegam omissão do acórdão quanto a questão de ser o imóvel objeto de usucapião bem público ou não, e sustentam a sua legitimidade para propor em nome próprio, a ação de usucapião, por deterem a posse mansa e pacífica do imóvel em detrimento dos demais herdeiros.

O recurso merece provimento. A matéria atinente à carência da ação dos recorrentes por ilegitimidade está prequestionada, assim como evidenciada a omissão do Tribunal de origem em apreciar o tema atinente à natureza jurídica do imóvel disputado, ou seja, se este é ou não é bem público.

Conforme se percebe, o acórdão entendeu os recorrentes carecedores da ação por não poderem, em nome próprio, usucapir a parte do imóvel que cabe aos demais herdeiros que são tão possuidores quanto eles, e porque não ventilada a posse exclusiva do bem por mais de vinte anos.

Com efeito, embora haja dissenso na doutrina, a jurisprudência já se pacificou no sentido de que o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, e tenha sido exercida a posse exclusiva, com efetivo *animus domini*, pelo prazo determinado em lei, e sem qualquer oposição dos demais proprietários.

Nesse sentido é a doutrina de Orlando Gomes in "Direitos Reais, Rio de Janeiro, Forense, 12ª ed., p.166:

A posse que conduz à usucapião deve ser exercida com *animus domini*,

# Superior Tribunal de Justiça

mansa e pacificamente, contínua e publicamente. O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse.(...) Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com *animus domini*. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse *animus*, não pode adquirir a propriedade por usucapião. (...) Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem.

Na mesma linha, a jurisprudência desta Superior Colegiado:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO. SÚMULA 7/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO HOSTILIZADA PELAS SUAS RAZÕES E FUNDAMENTOS. AGRAVO IMPROVIDO.

I - Esta Corte firmou entendimento no sentido de ser possível ao condômino usucapir se exercer posse exclusiva sobre o imóvel.

Precedentes.

II - Não houve qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

Agravo improvido.

(AgRg no Ag 731.971/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2008, DJe 20/10/2008)

(...)

A questão foi analisada nesta Corte, tendo-se considerado que "pode o condômino usucapir, desde que exerça posse própria sobre o imóvel, posse exclusiva" (REsp nº 10.978/RJ, Terceira Turma, Relator o Ministro Nilson Naves, DJ de 9/8/93). Ainda assim: REsp nº 214.680/SP, Quarta Turma, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 16/11/99 e REsp nº 101.009/SP, Segunda Turma, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ de 16/11/98. Não prospera, portanto, a irresignação.

(Ag Ag 731971/MS, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 31/08/2007).

O regime de condomínio, contudo, é posto de lado no momento em que houver de fato a posse exclusiva por parte de um só condômino, que passa a ter a coisa como sua ("pro suo"), com exclusão dos demais, agindo, inclusive, por meio de uma série de atos indicativos de seu *animus domini* a fim de afastar por completo qualquer ato passível de ser interpretado como ato praticado em nome da coletividade. Isso porque, muito embora a comunhão continue a existir de direito, ela deixou de existir de fato. (Pontes de Miranda. Tratado de Direito Privado, p. 124/128)

O restante das alegações, por óbvio, é matéria de mérito que depende de dilação probatória. Aqui apenas, nesse momento, analisa-se a legitimidade para a propositura da ação de usucapião.

4. Quanto ao artigo 535 do CPC, a sua afronta ficou caracterizada em



# *Superior Tribunal de Justiça*

decorrência de não ter o Tribunal de origem emitido juízo de valor acerca da natureza do bem imóvel que se pretende usucapir, mesmo tendo os recorrentes levantado a questão em sede de recurso de apelação e em embargos de declaração opostos ao acórdão (fls. 183/184).

Na hipótese, afigura-se de relevo a apreciação deste quesito pelo aresto impugnado, porque, como bem aludido pelos recorrentes, "a aquisição do bem pelos herdeiros ou pelos recorrentes, caso mantido o julgado ora embargado, poderá ocorrer por outros meios, inclusive através de nova ação de usucapião" (fl. 195).

Caracterizada, no ponto, a negativa da prestação jurisdicional pelo Tribunal recorrido, impõe-se, neste particular a sua anulação.

5. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial dos recorrentes para:

1. reconhecer a sua legitimidade para propor ação de usucapião relativamente ao imóvel descrito nos presentes autos, e

2. anular parcialmente o acórdão recorrido, por violação ao artigo 535 do CPC, determinando o retorno dos autos para que aquela ilustre Corte aprecie a questão atinente ao caráter público ou não do imóvel.

É como voto.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0076077-4

**REsp 668131 / PR**

Números Origem: 199604381016 200101906474 9200120440

PAUTA: 19/08/2010

JULGADO: 19/08/2010

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CARLOS ODAIR DE CAMPOS E OUTRO  
ADVOGADO : PEDRO PAULO PAMPLONA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADO : FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Ordinária

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de agosto de 2010

**TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**  
Secretária