



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1909276 - RJ (2019/0300693-7)

**RELATOR** : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

RECORRENTE : \_\_\_\_\_

RECORRENTE : \_\_\_\_\_

ADVOGADOS : BRUNO FISCHGOLD - DF024133  
BRUNA CAVALCANTE DRUBI BURGER - RJ138185

RECORRIDO : \_\_\_\_\_

RECORRIDO : \_\_\_\_\_

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO BARBOSA CONCEICAO - MA013874

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DAS COISAS. ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL. NATUREZA. POSSE. TRANSMUDAÇÃO. POSSIBILIDADE. *ANIMUS DOMINI*. CARACTERIZAÇÃO. PROPRIEDADE. METADE. IMÓVEL. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. RECONHECIMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO. CURSO DO PROCESSO. CONTESTAÇÃO. INTERRUPÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) falha a prestação jurisdicional; (ii) a aquisição de metade do imóvel usucapiendo caracteriza a propriedade de outro imóvel, impedindo o reconhecimento da usucapião constitucional; (iii) o ajuizamento de ação cautelar de vistoria pode ser considerada como oposição à posse, impedindo o reconhecimento da usucapião extraordinária e (iv) o caráter original da posse pode ser transmudado na hipótese dos autos.
3. O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não recai na vedação de não possuir "outro imóvel" urbano, contida no artigo 1.240 do Código Civil.
4. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser admissível a usucapião de bem em condomínio, desde que o condômino exerça a posse do bem com exclusividade.
5. A posse exercida pelo locatário pode se transmudar em posse com *animus domini* na hipótese em que ocorrer substancial alteração da situação fática.
6. Na hipótese, os possuidores (i) permaneceram no imóvel por mais de 30 (trinta) anos, sem contrato de locação regular e sem efetuar o pagamento de aluguel, (ii) realizaram benfeitorias, (iii) tornaram-se proprietários da metade do apartamento, e (iv) adimpliram todas as taxas e tributos, inclusive taxas extraordinárias de condomínio, comportando-se como proprietários exclusivos do bem.
7. É possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva ainda que o prazo exigido por lei se complete apenas no curso da ação de usucapião. Precedentes.
8. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.
9. Recurso especial conhecido e provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 27 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator