

Apelação Cível nº 1.0000.26.077155-5/001

TJMG determina que moradia em imóvel por mera permissão ou tolerância de ex-marido não gera direito a usucapião

Fatos

Uma mulher acionou a Justiça pedindo o reconhecimento da usucapião (direito de propriedade por tempo de ocupação) do imóvel onde residia. Ela alegava possuir um documento informal que serviria como justo título de doação ou venda. O proprietário do imóvel, seu ex-marido, contestou a ação alegando que a assinatura constante no documento apresentado era falsa e fraudulenta.

O ex-cônjuge explicou que a permanência da autora no imóvel decorria apenas de um empréstimo verbal (comodato verbal), realizado por mera tolerância após o divórcio, com o objetivo de que ela pudesse alugar o bem e utilizar a renda diretamente no sustento do filho que possuem em comum. Em depoimento pessoal, a própria autora confessou que o imóvel foi deixado em sua posse para que fosse alugado em benefício do filho. O juízo de primeiro grau considerou a ação improcedente, motivando o recurso da autora ao TJMG.

Questões jurídicas

- Houve cerceamento de defesa da autora pelo fato de não ter sido realizada uma perícia técnica no documento contestado?
- De quem é o ônus de comprovar a veracidade de uma assinatura quando esta é expressamente impugnada pela outra parte?

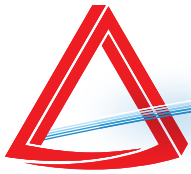
Relator
Desembargador
Clayton Rosa
de Resende
(JD Convocado)

Votação
Unânime (3xo)

Voto que prevaleceu
O voto do Relator,
Desembargador Clayton
Rosa de Resende
(JD Convocado)

Órgão julgador
14ª Camara Cível
do TJMG

Data do julgamento
28/05/2026



- A posse de um imóvel exercida por mera permissão, tolerância ou liberalidade familiar é capaz de gerar o direito à usucapião?
- Estão preenchidos os requisitos legais para a concessão da usucapião ordinária ou extraordinária no caso concreto?

Fundamentos da decisão

- **Ocorrência de Preclusão:** O processo é uma marcha para frente e não há cerceamento de defesa se a própria parte, após ser intimada e instada pelo juiz para especificar as provas que pretendia produzir, deixa de formular oportunamente o pedido de produção da prova técnica, operando-se a preclusão.
- **Ônus da Prova Documental:** Com base no art. 429, II, do Código de Processo Civil, quando há a impugnação da autenticidade de uma assinatura, o ônus de provar a sua veracidade recai sobre a parte que produziu e apresentou o documento nos autos. A autora não requereu a prova técnica para validar o contrato, que sequer continha data ou reconhecimento de firma.
- **Ausência de Animus Domini (Intenção de Dono):** Para que ocorra a usucapião, exige-se a posse com intenção de dono. O cenário probatório demonstrou que a autora mantinha a posse direta por mera tolerância e liberalidade do proprietário. Conforme o art. 1.208 do Código Civil, os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse ad usucapionem, mantendo-se o caráter precário da ocupação ao longo do tempo (art. 1.203 do Código Civil).

Votação e julgamento

A sessão seguiu a dinâmica colegiada da 14ª Câmara Cível.

O Relator apresentou seu voto detalhado rejeitando a preliminar de cerceamento de defesa e, no mérito, negando provimento ao recurso da autora.

Na sequência, o Desembargador Marco Aurelio Ferenzini e o Desembargador Nicolau Lupianhes Neto acompanharam integralmente o voto do Relator, sem divergências.



Resultado do julgamento

A preliminar apresentada pela apelante foi rejeitada e, no mérito, foi negado provimento ao recurso. A sentença de primeiro grau foi integralmente mantida, restando o pedido de usucapião julgado improcedente. A autora foi condenada ao pagamento das custas recursais e os honorários de sucumbência foram majorados em R\$ 800,00, ficando a exigibilidade de ambas as verbas suspensa por se encontrar a parte sob o pálio da gratuidade de justiça.

Indicação de leitura

- Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG): Apelação Cível nº 1.0000.26.001050-9/001, Relator Desembargador Luís Eduardo Alves Pifano (18ª Câmara Cível).
- Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG): Apelação Cível nº 1.0000.25.357327-3/001, Relator Desembargador Fernando Caldeira Brant (20ª Câmara Cível).

Agenda 2030 da ONU (ODS 16):

