



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

1ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0800400-58.2021.8.12.0026 - Bataguassu

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Alexandre Branco Pucci

Apelante : Claudio Correia de Araujo.

Advogado : José Célio Primo (OAB: 21856/MS).

Apelado : Jose Porfírio da Costa.

Advogado : Cezar Augusto de Souza Oliveira (OAB: 166278/SP).

Interessado : Estado de Mato Grosso do Sul.

Interessado : Município de Bataguassu.

Interessado : União - Advocacia Geral da União - AGU/MS.

Interessado : Fatima Aparecida Zanetti Correa.

Interessado : Milton Nakassugui.

EMENTA -DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. COMODATO VERBAL ENTRE PARENTES. MERA TOLERÂNCIA OU PERMISSÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária. O autor, sobrinho do réu, alega ter recebido o imóvel por doação verbal em 2003, exercendo posse mansa, pacífica e com animus domini por mais de vinte anos. A sentença reconheceu a existência de comodato verbal e a ausência do requisito subjetivo para a usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pelo apelante sobre imóvel cedido por seu tio configura posse ad usucapionem, com animus domini, ou mera detenção decorrente de comodato verbal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 1.238 do Código Civil exige, para a usucapião extraordinária, posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini, pelo prazo de quinze anos. O art. 1.208 do mesmo diploma estabelece que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância.

4. A prova testemunhal produzida demonstrou que o réu emprestou o imóvel ao sobrinho, que passava por dificuldades financeiras, caracterizando comodato verbal. A ocupação decorreu de permissão familiar, sem a intenção do cedente de transferir a propriedade.

5. O registro da escritura pública de aquisição do imóvel em favor do réu em 2013, dez anos após a alegada doação verbal, evidencia que o apelado manteve interesse na titularidade do bem, afastando a tese de doação.

6. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse com animus domini, sendo inviável a



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

aquisição da propriedade por usucapião quando a ocupação decorre de comodato verbal (AREsp 2.855.211/GO, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 2025).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido. Majoração dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão de exigibilidade em razão da gratuidade de justiça.

Tese: A posse exercida por mera permissão ou tolerância do proprietário, decorrente de comodato verbal entre parentes, não configura animus domini e não autoriza a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária.

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 579, 1.200, 1.208 e 1.238; CPC/2015, arts. 85, § 11, e 1.009.

Jurisprudência relevante citada: TJMS, AC 0804419-34.2021.8.12.0018, Rel. Des. João Maria Lós, 1ª Câmara Cível, j. 26/03/2025.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 29 de janeiro de 2026

Des. Alexandre Branco Pucci
Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Alexandre Branco Pucci.

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por Cláudio Correia de Araujo contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bataguassu, que julgou improcedente a ação de usucapião extraordinária ajuizada em face de Jose Porfirio da Costa.

Na petição inicial, o autor alegou que teria recebido do réu, seu tio, por meio de doação verbal, o imóvel situado no Lote nº 08 da Quadra 21, no distrito de Nova Porto XV de Novembro, Município de Bataguassu/MS, no ano de 2003. Afirmou que, desde então, reside no imóvel e nele realizou benfeitorias, exercendo posse mansa, pacífica e com animus domini.

Em contestação, o réu narrou que o imóvel foi adquirido em 2003 e transferido formalmente para sua titularidade, por escritura pública, em 20/05/2013. Alegou que o autor, seu sobrinho, passava por dificuldades financeiras e, no ano de 2005, concordou que ele residisse no imóvel de forma gratuita, desde que arcasse com os tributos e contas de consumo. Sustentou que a avença configurou comodato verbal, não havendo animus domini apto a ensejar a usucapião.

Na instrução processual, foram ouvidas testemunhas de ambas as partes. As testemunhas arroladas pelo réu confirmaram que o imóvel foi emprestado ao autor por solidariedade familiar, sem intenção de transferência da propriedade. As testemunhas do autor afirmaram que ele reside no local há aproximadamente vinte anos e ali realizou benfeitorias, mas não souberam informar a forma de aquisição.

A sentença julgou improcedente o pedido, por entender que não restou comprovado o animus domini, requisito essencial da usucapião, uma vez que a posse decorreu de mera tolerância do proprietário, configurando comodato verbal.

Em suas razões recursais, o apelante sustenta que preencheu os requisitos para a usucapião extraordinária, pois exerce posse contínua e pacífica há mais de vinte anos, com ânimo de dono, comprovado pelo pagamento de IPTU e contas de consumo, bem como pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Alega que o registro do imóvel em nome do réu em 2013 não impede a usucapião, pois a formalização tardia do registro representaria tentativa de reaver propriedade já cedida informalmente.

Nas contrarrazões, o apelado requereu o desprovemento do recurso, sustentando que a prova testemunhal confirmou a existência de comodato verbal e a ausência de *animus domini*. Pugnou, ainda, pela condenação do apelante por litigância de má-fé.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

É o relatório.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Alexandre Branco Pucci. (Relator(a))

1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

1.1. Cabimento: O recurso de apelação é o meio adequado para impugnar sentença que resolve o mérito da causa, nos termos do art. 1.009 do CPC.

1.2. Legitimidade e interesse recursal: O apelante foi parte sucumbente na ação e possui interesse na reforma da sentença que julgou improcedente seu pedido de usucapião.

1.3. Tempestividade: A sentença foi publicada em 09/06/2025, iniciando-se o prazo em 10/06/2025 e encerrando-se em 03/07/2025, considerados os feriados e dias facultativos. O recurso foi protocolado em 02/07/2025, portanto, tempestivo.

1.4. Regularidade formal: O recurso atende aos requisitos do art. 1.010 do CPC, contendo os nomes e qualificação das partes, exposição do fato e do direito, as razões do pedido de reforma e o pedido de nova decisão.

1.5. Preparo: Dispensado o recolhimento, uma vez que o apelante é beneficiário da justiça gratuita, nos termos do art. 1.007, § 1º, do CPC.

Verificados os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise do mérito.

2. DO MÉRITO

No mérito, o recurso não comporta provimento.

2.1. Da ausência de *animus domini*

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238 do Código Civil, que assim dispõe:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Extrai-se do dispositivo que são requisitos da usucapião extraordinária: (i) a posse ininterrupta e sem oposição; (ii) o exercício da posse com



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

animus domini, ou seja, como se dono fosse; e (iii) o decurso do prazo de quinze anos, reduzido a dez anos quando o possuidor houver estabelecido sua moradia habitual ou realizado obras de caráter produtivo.

O art. 1.208 do Código Civil, por sua vez, estabelece que: *"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."*

No caso concreto, a prova testemunhal produzida foi contundente no sentido de que a ocupação do imóvel pelo apelante decorreu de mera permissão do proprietário, seu tio, configurando típico comodato verbal.

Maria Salete, testemunha arrolada pelo réu, afirmou que, aproximadamente em 2005, o réu cedeu (emprestou) o imóvel para moradia do autor sem que este pagasse aluguel, pois passava por dificuldades financeiras. Narrou que a moradia sempre foi mero ato de permissão, por solidariedade com o sobrinho que tinha filhos pequenos.

Regiane Brito, também testemunha do réu, confirmou que o autor, sobrinho do réu, estava desempregado no período e pediu ao tio que emprestasse o imóvel para sua moradia com os filhos pequenos, até que se estabelecesse, para então começar a pagar aluguel. O réu teria confiado na palavra do autor e não formalizou documentação a respeito.

Paulo Sérgio, igualmente, declarou que o réu emprestou o imóvel ao autor por conta de dificuldades financeiras deste, de modo que não havia intenção de transferência.

Relevante observar, ainda, que no ano de 2013 foi lavrada escritura pública para transferência do bem para a titularidade do requerido, o que demonstra inequivocamente que o apelado mantinha interesse na propriedade do bem e jamais teve a intenção de doá-lo ao sobrinho.

As testemunhas do autor, por outro lado, limitaram-se a confirmar que ele reside no imóvel há aproximadamente vinte anos e ali realizou benfeitorias, mas não souberam informar a forma de aquisição. A mera permanência no imóvel e a realização de benfeitorias não são suficientes para caracterizar o animus domini quando a ocupação decorre de permissão ou tolerância do proprietário.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que a posse decorrente de comodato verbal não configura animus domini e não autoriza a aquisição da propriedade por usucapião:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ANIMUS DOMINI - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - OCUPAÇÃO DECORRENTE DE MERA PERMISSÃO OU TOLERÂNCIA DO TITULAR DO DOMÍNIO – APELO NÃO PROVIDO. I - Nos termos do artigo 1.208 do Código Civil, os atos de mera permissão ou tolerância não constituem modos de aquisição de posse e, por consequência, impedem a usucapião. II - Demonstrado nos autos que o de cujus, pai das autoras/apelantes, utilizou o imóvel para moradia por mera permissão dada pelo apelado, decorrente de relação de parentesco, não há falar-se em aquisição do domínio por usucapião, em razão da ausência do requisito relativo à posse qualificada pelo animus domini. (TJMS, AC 0804419-34.2021.8.12.0018, Paranaíba, Rel. Des. João Maria Lós, 1ª Câmara Cível, j. 26/03/2025)

Portanto, a sentença recorrida está em consonância com a legislação e a jurisprudência aplicável, devendo ser mantida.

2.2. Do pedido de condenação por litigância de má-fé

O apelado requereu, em contrarrazões, a condenação do apelante por litigância de má-fé.

Contudo, o exercício do direito de ação e de recorrer é garantia constitucional. A mera sucumbência não caracteriza litigância de má-fé. No caso, o apelante sustentou sua pretensão com argumentos jurídicos plausíveis, ainda que não acolhidos, não se verificando dolo ou conduta temerária.

Assim, rejeito o pedido de condenação por litigância de má-fé.

2.3. Dos honorários advocatícios recursais

Em razão do desprovimento do recurso, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Os honorários arbitrados em primeiro grau em 10% sobre o valor da causa devem ser majorados para 15%, observada a suspensão de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do CPC, em razão da concessão dos benefícios da justiça gratuita ao apelante.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso e NEGO-LHE PROVIMENTO para:

a) MANTER a sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião extraordinária, por ausência de comprovação do *animus domini*;



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

b) REJEITAR o pedido de condenação do apelante por litigância de má-fé;

c) MAJORAR os honorários advocatícios de 10% para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, mantida a suspensão de exigibilidade em razão da gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, do CPC).

É o voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Alexandre Branco Pucci

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Alexandre Branco Pucci, Des. João Maria Lós e Des. Sérgio Fernandes Martins.

Campo Grande, 29 de janeiro de 2026.