



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2026.0000204153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005496-94.2022.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante APARECIDA CRISTINA DE BRITTO COSTA VON BLOEDAU (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUCIANO VON BLOEDAU e CONDOMÍNIO PLAZA MAYOR IPIRANGA.

ACORDAM, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V.U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CORRÊA PATIÑO (Presidente), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de março de 2026.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1005496-94.2022.8.26.0010

Apelante: Aparecida Cristina de Britto Costa Von Bloedau

Apelados: Luciano Von Bloedau e Condomínio Plaza Mayor Ipiranga

MM. Juíza de Direito: Gisela Aguiar Wanderley

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos

Voto nº 9486

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR.

I – CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra r. sentença que julgou improcedente a demanda.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a pretensão da Apelante para ser reconhecida a prescrição aquisitiva sobre o imóvel objeto da usucapião, declarando o domínio em seu favor.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. Para o reconhecimento da usucapião familiar há que ser evidenciado o abandono do lar pelo ex-companheiro, ou ex-cônjuge e proprietário do imóvel. 4. O abandono do lar deve ser analisado de forma mais ampla, não bastando apenas a desocupação da residência, mas a total ausência de cuidado e assistência, bem como o desequilíbrio na relação, fazendo com que o outro cônjuge se responsabilize sozinho em cuidar e prover o lar. 5. A prova documental e o comportamento evidenciado nos autos não configuram abandono da família, mas apenas afastamento do convívio conjugal, não havendo prova de ruptura total de vínculos afetivos, de desamparo ou de abdicação do direito de copropriedade sobre o imóvel.

IV DISPOSITIVO E TESE

6. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A falta de comprovação do efetivo abandono do lar, além da inexistência de abdicação quanto ao imóvel, impedem o reconhecimento da usucapião familiar”.

Dispositivo relevante citado: CC, art. 1.240-A.

Jurisprudência relevante citada: TJSP; Apelação Cível 1015410-83.2022.8.26.0625; Relator (a): Eduardo Francisco Marcondes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 02/10/2025.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Aparecida Cristina de Britto Costa contra a r. sentença de e-fls. 377/382, integrada pela r. decisão de e-fls. 391, que julgou improcedente Ação de Usucapião ajuizada pela Apelante contra Luciano Von Bloedau, ora Apelado, com o seguinte dispositivo: *“Ante o exposto, JULGA-SE IMPROCEDENTE o pedido e, por conseguinte, EXTINGUE-SE o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Tendo em vista a sucumbência, condena-se a parte autora ao pagamento das custas/despesas processuais e dos honorários advocatícios em favor dos advogados da parte adversa, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, na forma do art. 85, § 2º, do CPC, e observado, no que couber, o art. 98, § 3º, do CPC”*.

Irresignada, insurge-se a Autora, sustentando que o abandono do lar pelo Apelado era comportamento recorrente, permanecendo longos períodos fora de casa, sem comunicação com a esposa ou participação na vida dos filhos. Afirma que nos períodos em que o Apelado permanecia ausente do lar, era a Apelante que sustentava o lar, os filhos, adquirindo os móveis que guarnecem a residência, arcando com as despesas de água, luz, condomínio e IPTU do imóvel, quitando antecipadamente 10 anos de financiamento do imóvel, sem nenhum auxílio do Apelado, que de quando em quando transferia uma quantia irrisória dinheiro em seu favor.

Alega que conforme documentos juntados nos autos, não há dúvidas em relação à instabilidade financeira do Apelado, que durante todo o período da união não se manteve em emprego com renda fixa, com longos períodos fora da residência, assumindo a apelante responsabilidade financeira pela manutenção do imóvel e da criação dos filhos. Aduz que a data do abandono do imóvel é 25/09/2016, e que os documentos apresentados pelo Apelado do período de 2017 a 2022, seria possível verificar comprovantes de transferência para a Apelante e um para o próprio filho, com valores irrisórios,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impossível para serem considerados como suporte para o lar abandonado e para os dois filhos.

Salienta que o Apelado arca apenas e tão somente com os serviços de telefonia móvel exclusivamente de seu celular, bem como que ao menos desde 2017, o Apelado não contribui com IPTU, condomínio, contas de consumo, manutenção do imóvel, sendo todas as despesas relativas à manutenção do imóvel e sustento dos filhos arcadas exclusivamente pela Apelante.

Pontua que conforme os termos do acordo invocado pelo próprio Apelado em defesa, o imóvel usucapiendo seria transferido para quitação das pensões alimentícias atrasadas e futuras devidas pelo Apelado aos filhos, rechaçando a alegação do Apelado de que existiria acordo verbal para permanência da Apelante com os filhos no imóvel, sem que o Apelado devesse pensões alimentícias.

Argumenta a ocorrência de cerceamento de defesa, pois haveria necessidade de dilação probatória, para que as partes apresentassem os comprovantes pertinentes acerca da propriedade e manutenção do imóvel, e, se o caso, realização de perícia contábil para dirimir as controvérsias.

Requer o provimento do recurso, para que seja anulada a r. sentença apelada, instaurando a fase de produção de provas; ou, alternativamente, seja reformada a r. sentença apelada para julgar totalmente procedente a ação, reconhecendo e declarando a usucapião familiar urbana do imóvel objeto da matrícula n.º 198.246, do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital/SP em seu favor, nos termos do art. 1.240-A do CC.

Apresentação de Contrarrazões pelo não



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento do recurso, mantendo-se a r. sentença apelada (e-fls. 417/422).

Recurso tempestivo, não preparado em razão da concessão da gratuidade de justiça em favor da Apelante (e-fls. 142/144), bem como reunidas todas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

A Apelante pretende a aquisição da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 198.246, do 6º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital. Em sua exordial, afirmou que é possuidora do imóvel descrito, de modo pacífico e contínuo, por mais de dois anos. Narrou que em 1984 casou-se em regime de comunhão universal com o Apelado, e em 2012 adquiriram, em conjunto, o imóvel usucapiendo, com adimplemento integral em 2017. Aduziu que em 09/2016, o Apelado abandonou o lar e desde então, vem arcando com todas as despesas do imóvel, fazendo jus assim, ao reconhecimento da usucapião familiar, prevista no art. 1.240-A do CC.

Sem razão, contudo.

Dispõe o art. 1.240-A do CC que, "*Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural*".



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, para que se reconheça a usucapião familiar, possibilitando a um cônjuge usucapir do outro e pleitear o domínio integral da propriedade do bem imóvel que compartilhavam, há que ser observados requisitos essenciais: 1) a posse direta exercida ininterruptamente com exclusividade e sem oposição, pelo período de dois anos; 2) ser o imóvel urbano; 3) o imóvel possuir área de até 250m²; 4) o abandono do lar; 5) a utilização do imóvel para moradia do cônjuge abandonado ou da família e; 6) a inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

O instituto foi criado na tentativa de proteger o cônjuge/companheiro que permaneceu no imóvel adquirido pelo casal após o fim do relacionamento, já que muitas vezes é quem arca sozinho com as despesas decorrentes do imóvel.

Contudo, o abandono do lar que enseja a aquisição da propriedade não se confunde com a simples separação de fato entre os ex cônjuges ou a dissolução do vínculo conjugal, exigindo-se abandono simultâneo do imóvel e da família, com total ausência de assistência ou intenção de manter vínculos patrimoniais ou afetivos.

No presente caso, a Apelante não se desincumbiu do ônus de comprovar o alegado abandono do lar por parte do Apelado. Destarte, ainda que afirme que permaneceu no imóvel com os filhos, arcando com suas despesas, tal alegação, por si só, é insuficiente para caracterizar a hipótese de abandono nos termos exigidos pela legislação, sobretudo quando desacompanhada das provas pertinentes.

Não há nos autos documentos minimamente robustos que confirmam os argumentos deduzidos. A Apelante alega que o abandono do imóvel pelo Apelado ocorreu em 25/09/2016, contudo, afirma que em razão da instabilidade financeira do Apelado, tomou para si a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilidade financeira pela manutenção do imóvel e da criação dos filhos.

Da mesma forma, a despeito de aduzir fatos que não servem ao deslinde da controvérsia, informa ter sustentado sozinha o imóvel, todavia, não juntando documentos comprovando os gastos que alega ter assumido unilateralmente, limitando-se a apresentar aqueles carreados em sua exordial e em Réplica, que nada obstante, não conduzem ao acolhimento de sua pretensão.

Nesse panorama, como bem esclarecido pela r. sentença guerreada: *“Firmadas tais premissas, é fato incontroverso nos autos i) a aquisição do imóvel em 2012, com adimplemento integral em 2017; ii) separação de fato do casal no ano de 2016 e; iii) posse exclusiva pela parte autora desde a separação de fato. **Questões anteriores à separação de fato mostram-se irrelevantes para análise do mérito. Quanto à tese de abandono no lar, no presente caso as provas produzidas evidenciam que não ficou configurado. Em que pese a autora indicar que o autor deixou o lar “definitivamente e sem justificativa” (fls. 5, IV.2, iv), a sua narrativa evidencia que, em verdade, houve separação de fato do casal e consenso quanto à permanência da autora no imóvel usucapiendo.** Os documentos de fls. 245-254 e 294, por sua vez, demonstram que o conestante promoveu o pagamento de condomínio no ano de 2017, realizou transferências de valores à parte autora entre 2017 e 2022, bem como efetivou o pagamento de despesas de TV por assinatura, internet e telefone instalados no endereço do imóvel usucapiendo (fls. 260, 267, 273, entre outros). **Portanto, a documentação deixa claro que não houve abandono material à família, mas mera separação de fato do casal.** O fato, inclusive, é reconhecido pela parte autora quando afirma, a fls. 3, que Luciano contribuiu com 'poucas despesas a título de 'pensão alimentícia' parcial aos filhos'. **Não se pode confundir a mera desocupação do imóvel por um dos cônjuges decorrente da separação de***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

fato do casal (como ocorreu neste caso) com o abandono material e moral da família” (grifo próprio).

Desse modo, não se verifica qualquer indício de que o Apelado tenha se ausentado do lar de forma abrupta, além de inexistir abdicação quanto ao imóvel guerreado.

Destaque-se que a questão relativa às despesas advindas da posse do bem, como IPTU, melhorias, dentre outros, realmente é de responsabilidade do ocupante do imóvel, de forma que não podem ser utilizados como prova para concluir pelo abandono do imóvel pelo Apelado.

Ausente, portanto, prova do abandono qualificado por parte do Apelado, não se mostra possível o acolhimento do pedido de reconhecimento da usucapião familiar formulado pela Apelante.

Nesse ponto, impende destacar que não há como ser acolhida a tese de nulidade da sentença combatida, por cerceamento de defesa.

O julgamento antecipado da lide é autorizado quando desnecessária a dilação probatória, conforme prediz o art. 355, inciso I, do CPC.

No caso em análise, a controvérsia versa sobre matéria eminentemente documental, estando os autos suficientemente instruídos para o julgamento do mérito. A própria Apelante inova em seus arrazoados ao mencionar a necessidade de realização de perícia contábil, eis que ao apresentar Réplica, pugnou pela produção de provas estritamente documentais (e-fls. 365), as quais, todavia, devem ser carreadas na petição inicial, ou a qualquer momento, quando objetivarem fazer prova de fatos ocorridos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

depois dos articulados ou para contrapor aos que foram produzidos nos autos, consoante regra legal expressa cogente pelos arts. 434 e 435, ambos do CPC, revelando-se desnecessária a autorização judicial para tanto.

Demonstra-se, assim, inexistir cerceamento de defesa ou nulidade da sentença guerreada, eis que desnecessária a produção de outras provas, tendo o Juízo Sentenciante enfrentado todos os argumentos suscitados pelas partes, analisando detidamente a prova documental produzida e fundamentado adequadamente sua conclusão.

Observa-se, da mesma forma, que antes do ajuizamento da demanda de origem, houve pelo Apelado a propositura de Ação de Divórcio, como reconhece a Apelante, na qual buscou a partilha do imóvel (e-fls. 7 e e-fls. 35/40), pretensão, contudo, suspensa, em virtude da pendência do julgamento da demanda de origem (e-fls. 342/343).

Nesse contexto, digno de nota é que o imóvel pode ser objeto de partilha entre as partes, permanecendo até lá em condomínio, fatos que também inviabilizam a posse exclusiva exigida para a usucapião familiar, tornando incompatível a pretensão de aquisição originária com atos de mera tolerância e liberalidade pelo Apelado, que não implicam em renúncia ao seu direito de propriedade.

Ausente comprovação do abandono do lar, tampouco podendo a posse da Apelante ser classificada como *ad usucapionem*, porquanto robustecida pela ausência do *animus domini*, igualmente não comprovado, não há como ser reconhecida a aquisição da propriedade de forma originária.

Novamente, como reconhecido com acerto pelo Juízo Sentenciante, com destaques ausentes do original, “*Quanto ao animus*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

domini, também não está presente no presente caso. É igualmente incontroverso que, em 2022, antes de o contestante ajuizar a ação de divórcio, a parte autora apresentou proposta de acordo (fls. 333-334), em que oferece que a cota-parte do contestante sobre o imóvel usucapiendo fosse transferida à autora e filhos como dação em pagamento para adimplemento de das 'pensões alimentícia passadas, presente e futuras até que os filhos Breno e Amanda completem 24 anos de idade'. A proposta, foi confirmada pela autora em sua réplica (fls.363, IV.28). Tal proposta, todavia, evidencia o reconhecimento do direito do contestante sobre o móvel, o que afasta o animus domini, nos termos da fundamentação supra".

Por oportuno, colaciona-se o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, com grifo próprio:

*"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO FAMILIAR. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto pela parte autora contra sentença que julgou improcedente a ação de usucapião conjugal, referente a imóvel situado em Taubaté/SP. A autora alega abandono do lar pelo réu desde 2005, exercendo posse exclusiva do imóvel por mais de vinte anos, e requer o reconhecimento da usucapião familiar ou, subsidiariamente, da usucapião especial urbana. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se a autora detinha posse com "animus domini" para fins de usucapião familiar e (ii) se foram apresentados os requisitos para usucapião familiar conforme o artigo 1.240-A do Código Civil. III. Razões de Decidir 3. **A autora não detinha a posse com intenção de dona, pois a partilha do imóvel foi realizada no divórcio, caracterizando mera tolerância.***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

4. Não há prova de abandono do lar pelo ex-cônjuge, requisito necessário para usucapião familiar. IV. *Dispositivo e Tese* 5. *Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A posse exercida por mera permissão não configura "animus domini". 2. A usucapião familiar exige prova de abandono voluntário e injustificado do lar pelo ex-cônjuge.* *Legislação Citada: Código Civil, art. 1.240-A; Código de Processo Civil, art. 373, I. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1076322-40.2020.8.26.0100, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2025. TJSP, Apelação Cível 1068771-82.2015.8.26.0100, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 19/08/2021. TJSP, Apelação Cível 1008145-78.2021.8.26.0297, Rel. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 13/05/2025. TJSP, Apelação Cível 1018736-40.2022.8.26.0564, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 05/02/2025.”* (TJSP; Apelação Cível 1015410-83.2022.8.26.0625; Relator (a): Eduardo Francisco Marcondes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; em 02/10/2025).

Daí porque, sob qualquer ângulo que se analise a questão, incabível o reconhecimento da usucapião em favor da Apelante, inexistindo assim, *animus domini*, elemento central à caracterização da usucapião, como bem reconhecido pela r. sentença combatida.

Não sendo, portanto, a presente irresignação suficiente a alterar a improcedência da demanda, é que se mantém a r. sentença guerreada.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do resultado do julgamento, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios sucumbenciais restam majorados para a quantia correspondente a 12% do valor da causa, ressalvada a suspensão da exigibilidade da verba, por ser a Apelante beneficiária da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Ressalvo, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da questão decidida), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, nos termos da fundamentação, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora