

SEMINÁRIO – DIREITOS REAIS – DCV 0312

ANO: 2012 / 2º SEMESTRE

3º ANO NOTURNO – TURMAS 22 e 23

Prof. Antonio Carlos Morato

Monitora: Anita Pissolito



Tema do Seminário 4 : Usucapião

Dentre os acórdãos abaixo, identificar qual se refere à Usucapião ordinária, à extraordinária ou à especial urbana:

I) Usucapião _____.

Trata-se de apelação contra sentença (a fls. 97/101) de improcedência, em ação reivindicatória Nas razões de irresignação se sustentando o descabimento do decism, pelos fundamentos então expendidos (fls. 103/106).

Recebido o recurso a fl. 113 (tempestivo, cf. fls. 102v, 103 e certidão de fl. 112), a fls. 114/117 veio a ser contra-arrazado.

É o relatório.

Meu voto nega provimento ao apelo. 1) Proprietários desde 1989 do imóvel referido na inicial, como a certidão de registro imobiliário de fls. 15/16 comprova (a fls. 16v), ao fundamento de que dele teriam sido esbulhados ingressaram os autores com a presente ação Dominial e não possessória, "a primeira invasão efetuada por traficantes" (item 3 de fl. 3), não tomaram providências com medo de represálias.

"Com o decorrer do tempo", por outro lado (item e fl. cites.), os primeiros invasores deixaram o imóvel, mas este de novo teria sido invadido, desta feita pela ré. Três anos antes da propositura, o que esta negou ao contestar

2) Contestando, argüiu o usucapião _____: Conforme previsto no artigo _____: "aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural"

Sem nenhuma lógica afirmam os autores, a fl. 104, que "a apelado somente depois de ocorrer sua citação passou a alegar o usucapião". Queriam, entretanto, que o alegasse quando? Antes de ser citada? Estava tranqüila na posse, acionada precisou reagir, o momento adequado o da contestação e não outro. O usucapião podendo ser alegado como defesa, como se sabe, a teor da Súmula 237 do STF.

3) Os autores, à vista do teor da defesa ofertada, se propuseram produzir provas, a fl. 57 claros a esse respeito: "além das provas documentais anexadas aos autos, os reqtes. pretendem comprovar o alegado através de prova testemunhal cumprindo ainda informar que também através de prova testemunhai comprovará a real situação no que se refere à posse e, ainda, que a reqda. não está dizendo a verdade, pois a realidade é bem diferente da desenhada por esta".

Em audiência, entretanto, não produziram qualquer prova (fl 85), na realidade nem chegaram a arrolar qualquer testemunha. Agora, no apelo, chegando ao extremo de alegar falsidade da prova, ao fundamento de que as notas fiscais de fls. 28 e 29 - comprobatórias da compra de materiais pela ré, para melhorar a pequena construção ali existente - seriam falsas, a emitente não se acharia regularmente registrada na Junta Comercial.

4) A colocação é descabida, ao que consta se trataria de micro-empresa, com base nos próprios documentos acostados ao recurso (fls. 108, 109), o estabelecimento a operar com nome de fantasia. O que, de qualquer modo, importa menos, ainda que se tratasse de sociedade irregular emitiu nota fiscal. A ré uma pobre coitada, como quer que seja, não teria nem como mandar imprimir ela própria notas fiscais, apenas para fazer prova (fria) da compra de uns poucos materiais.

SEMINÁRIO – DIREITOS REAIS – DCV 0312

ANO: 2012 / 2º SEMESTRE

3º ANO NOTURNO – TURMAS 22 e 23

Prof. Antonio Carlos Morato

Monitora: Anita Pissolito



A prova sob análise, de qualquer modo, diria respeito apenas às benfeitorias, a cujo respeito caberia alegar direito de retenção se a ação viesse a ser julgada procedente. Mas nem foi, o decreto de improcedência torna até prejudicado o exame da questão.

5) No mais, duas testemunhas foram ouvidas a fls. 87 e 88, arroladas pela ré. Dando conta de que esta, efetivamente, sobre o imóvel experimentaria posse mansa e pacífica entre oito a dez anos antes da propositura da ação.

Uma delas chegou a afirmar (fl. 87) que "nunca viu os autores no local"; quando a ré ali foi ter a casa "estava abandonada". Impugnadas no apelo suas declarações, apenas (fl. 105) por ignorar ("não sabe se invadiram ou não") se os antigos moradores seriam ou não invasores, como se afirmou. O que não quer dizer nada, tudo indica que houve sim abandono.

6) Os autores afirmaram ter sido desalojados por invasores, sequer se preocuparam em produzir prova nesse sentido, por mínima que fosse. Ao longo de todos estes anos, por outro lado, poderiam perfeitamente ter ocorrido à autoridade policial a fim de pedir providências, igualmente não o fizeram.

A outra testemunha, segundo se alega a fl. 105 para infirmar seu depoimento, "nada viu pois ficou sabendo" (?). Ignora-se o que se pretendeu dizer com isso, a testemunha absolutamente clara em que, de longa data residindo na mesma rua (fl. 88), também ali nunca viu os autores. Disso tendo conhecimento direto e não por ouvir dizer. Anteriormente ali morando "uma senhora de nome Ana", com a qual não mantinha amizade. Confirmando todavia, dado o abandono, o local ser antes "freqüentado por bandidos que lá dormiam".

7) Prova, quem produziu foi apenas a ré. Os autores nenhuma, por mínima que fosse, a não ser a da própria titularidade. Alegaram invasão, perda violenta da posse em data indeterminada, nada demonstraram. Eles próprios admitindo depois a ré ali ter ido morar, segundo as testemunhas há quase uma década. Tempo mais do que suficiente, convenha-se, para a aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva, derivada do mandamento constitucional.

Tudo posicionado, meu voto nega provimento ao apelo.

II) Usucapião_____.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação visando a usucapião de vaga de garagem em condomínio. O magistrado, Doutor Brasília Penteado Castro Júnior, entendeu que a ocupação do espaço tido como vaga de garagem sempre foi clandestina, eis que referente a área comum do condomínio. Julgou procedente a reconvenção para reconhecer a posse do Condomínio da área mencionada. Imputou à Autora as verbas de sucumbência.

Apela o Autor refutando a clandestinidade da posse porque constou da Convenção de Condomínio a existência de apenas 6 vagas de garagem. Por isso a utilização da sétima vaga pelo requerente era do conhecimento de todos os condôminos. Afirma que, por se tratar de usucapião extraordinária, não é necessário justo título nem boa-fé. Alega a possibilidade usucapião de área comum de condomínio. Insiste no reconhecimento da propriedade da vaga de garagem.

Recurso regularmente processado. É o relatório.

Em 1971, o pai da Autora, Edson Couto Barreto, adquiriu dois terrenos e construiu o prédio em que se instalou o condomínio edilício. O projeto do edifício previa 6 vagas de garagem. O incorporador

SEMINÁRIO – DIREITOS REAIS – DCV 0312

ANO: 2012 / 2º SEMESTRE

3º ANO NOTURNO – TURMAS 22 e 23

Prof. Antonio Carlos Morato

Monitora: Anita Pissolito



vendeu as unidades condominiais e todas as vagas de garagem e passou a utilizar parte da área comum do condomínio como se fosse a sétima vaga de garagem. Pretende a declaração de usucapião desse espaço. A posse não era clandestina porque todos os condôminos sabiam da existência de apenas seis vagas de garagem no condomínio e da ocupação do espaço pela Autora e por seu pai. A publicidade da posse se opõe à alegada clandestinidade, ainda que não houvesse qualquer título que lhe assegurasse o direito de fazer uso exclusivo daquela vaga, tendo-a como sua. Também foi demonstrado o animus domini, já que a Autora e seu pai ocupavam o espaço como se donos fossem, sem qualquer questionamento, exatamente porque ninguém duvidava da condição deles de proprietários da vaga.

Poder-se-ia discutir a boa-fé dos ocupantes do espaço, mas no caso tal debate é inócuo porque referida circunstância é irrelevante, já que a requerente pretende a declaração de usucapião _____, nos termos do art. _____ e dentre os requisitos exigidos pela norma para a aquisição da propriedade não está a boa-fé.

Assim, e tendo em conta a accessio possessionis entre a posse da Autora e a de seu pai, do que se extrai o decurso do prazo exigido em lei; e que foram preenchidos os demais requisitos previstos na norma, de rigor declarar a usucapião em relação à vaga de garagem, ainda que seja área comum do condomínio. Neste sentido o entendimento já manifestado no Superior Tribunal de Justiça em caso semelhante: "Condomínio. Área comum. Prescrição. Boa-fé. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o statu quo. Aplicação do princípio da boa-fé (suppressio). Recurso conhecido e provido". (REsp. 214.680/SP, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 16/11/1999).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção. Inverte-se a sucumbência, com honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00.

III) Usucapião_____.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente Ação Condenatória proposta pelo Apelante.

Em 12.03.1988, a Apelada e seu então cônjuge, ora Apelante, casados sob regime de comunhão total, adquiriram imóvel de casal que já ocupava o bem desde 1977 (fl. 11). Em 19.11.1993, as partes separaram-se consensualmente (fl. 08v). Em 15.07.1999, a Apelada adquiriu o quinhão do imóvel pertencente ao Apelante, comprometendo-se a lhe pagar 10 mil reais e entrando imediatamente na posse precária do bem (fls. 12/4).

Em 13.10.2005, a Apelada propôs esta Ação visando ao reconhecimento da aquisição da propriedade do imóvel por usucapião.

O juízo julgou a Ação procedente, por entender que a Apelada demonstrou posse desde pelo menos 1988. Para o Magistrado, não foi comprovado que a obrigação de pagar 10 mil reais não foi paga, o que não implicaria detenção nem obstava o usucapião (sentença fls. 221/4).

Em suas razões (fls. 228/34), o Apelante contesta que tenha havido usucapião, pelos seguintes fundamentos: (1) a Apelada não comprovou posse por vinte anos, como exige o art. 550 do CC de

SEMINÁRIO – DIREITOS REAIS – DCV 0312

ANO: 2012 / 2º SEMESTRE

3º ANO NOTURNO – TURMAS 22 e 23

Prof. Antonio Carlos Morato

Monitora: Anita Pissolito



1916, aplicável ao caso por força do art. 2.028 do CC de 2002; (2) a Apelada não tem como aproveitar a posse do casal sobre o imóvel que comprou, com o Apelante, não correndo prazo de usucapião contra o Apelante durante o matrimônio; (3) a posse do casal a que pertencia o imóvel não foi comprovada testemunhalmente; (4) o contrato firmado entre as partes em 1999 não teria se efetivado, por o Apelante não ter recebido o preço.

Recurso recebido (fl. 238) e respondido (fls. 242/4). É o Relatório.

É irrelevante determinar qual CC se aplica ao caso, à medida que ambos regulam de forma idêntica o usucapião _____, exigindo igualmente dez anos de posse de boa-fé baseada em justo título, cf. art. _____ do CC anterior ou art. _____ do CC atual, dentre outros.

Por meio do instrumento de fl. 11 e falta de impugnação do Apelante, a Apelada comprovou que exerceu posse - com o Apelante - de boa-fé e com justo título entre 1988 e 1999.

Já pelos testemunhos de fls. 195 e 197, a Apelada demonstrou que exerceu posse de fato sobre o imóvel nos dez ou quinze anos anteriores. Com o documento de fls. 12/4, a Apelada provou também o justo título sobre o imóvel, além do tempo da posse (a partir de 1999, data do contrato).

Diferentemente do alegado pelo Apelante, o contrato é válido e eficaz, tendo a Apelada comprovado o pagamento dos 10 mil reais prometidos por meio dos documentos de fls. 70/1. Por força do art. 330, II, do CPC, cabia ao Apelante apresentar o extrato de sua conta ou de qualquer outra forma demonstrar que os valores não foram depositados. Não tendo o Apelante se desincumbido de seu ônus, resta entender que o pagamento foi provado.

Por meio do contrato, o Apelante manifestou sua vontade de transferir a propriedade do imóvel à Apelada. Constituindo a propriedade o conjunto mais abrangente de direitos sobre certo bem, conclui-se que o Apelante transferiu à Apelada quaisquer outros direitos sobre o imóvel, inclusive qualquer direito ao usucapião que tivesse em decorrência da composses durante o matrimônio (art. 168, inc. I, c/c art. 553 do CC de 1916).

Isso posto, pelo meu voto, nego provimento ao Recurso.