FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

DIREITOS REAIS

TURMAS XI E XII – 2º ANO DIURNO - 2º SEMESTRE DE 2019

PROFESSOR TITULAR FERNANDO CAMPOS SCAFF

PROFESSOR DOUTOR MARCO FÁBIO MORSELLO (XII)

MONITORIA 11.09.2019

Usucapião

Mateus adquiriu de Antonio, em janeiro de 2000, por compra e venda, um lote urbano de 252m², tendo, em fevereiro de 2000, levado a respectiva escritura pública para registro. O registro foi efetuado na matrícula do imóvel sob o nº 6, logo após o registro do formal de partilha pelo qual Antonio adquirira o bem por sucessão de seu pai, José Carlos.

Sete anos se passaram, tendo Mateus, nesse período, edificado no lote uma casa de 100m², na qual residia com sua família, e, anexa a ela, uma pequena relojoaria, de 80m², onde ele trabalhava. Além disso, vendo que um terreno baldio e a praça vizinha ao lote estavam jogados à própria sorte, servindo, na prática, de depósito de dejetos, Mateus fez um "puxadinho" que ocupou metade da praça e 1/10 do terreno baldio (área inferior ao parcelamento mínimo do solo conforme legislação municipal), no qual sua mulher Edivânia dava aulas particulares de francês.

Ocorreu, no entanto, que a sentença proferida no processo de inventário foi anulada, tendo Catrina, irmã de Antonio que não fora citada para o processo de inventário e a quem um testamento particular deixado por José Carlos atribuía o lote, reivindicado a propriedade do imóvel.

Cientes da anulação do registro que precedeu sua aquisição, Mateus e Edivânia procuram um advogado, questionando-o acerca da possibilidade de pleitear o reconhecimento de usucapião sobre os imóveis por eles ocupados.

(i) Qual a orientação a ser dada a Mateus e Edivânia quanto à propriedade do lote?
(ii) E quanto à praça?
(iii) E no que se refere ao terreno baldio?

Pouco depois da solução do problema atinente à propriedade do lote, Edivânia e Mateus tiveram uma briga e Edivânia deixou Mateus e os filhos para viver em Americana com sua mãe, levando apenas seus pertences pessoais. Três anos se passaram sem que Mateus tivesse qualquer notícia de Edivânia, que então retorna pretendendo expulsar Mateus de casa, para que ela nela viesse a residir com seu atual namorado e os filhos havidos com Mateus.

(iv) Procurado por Mateus, oriente-o quanto às medidas cabíveis para manter a posse exclusiva e a propriedade integral do imóvel.