

Sentença Estadual



Rodada 15.2020



Rodada 15.2020

1. LIVIAS ajuizou, em 10/7/2019, ação de usucapião em desfavor de TICIUS.

Alega que reside no imóvel situado na Quadra 07, Casa 02, do Bairro Morada Nova, em Uberlândia - MG, matrícula nº XXXXXX, do Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia, desde 10/03/2004, quando o recebeu, com as correspondentes chaves dadas, em mãos, por TICIUS.

Sustenta exercer, a partir daí, a posse plena com animus domini, de forma pacífica, arcando com todos os ônus e bônus da propriedade.

Assevera que a sua vinculação ao imóvel decorreu do relacionamento amoroso que teve com TICIUS, por mais de 10 anos e que teria findado em 1996. Aponta que, em 2004, já transcorridos mais de 07 anos do fim do relacionamento, TICIUS, voluntariamente e sem oposição, destinou, sem qualquer ônus, o imóvel para que a autora nele residisse. A propriedade do bem era de REGIUS, que o destinou para uso livre e sem oposição a TICIUS. Em 20/03/2006, REGIUS, em dação em pagamento, transferiu o referido imóvel para TICIUS, com o correspondente registro no cartório de imóveis, em razão de dívida específica.

Informa que, desde então, mantém-se no imóvel, totalizando ocupação mansa e pacífica por um período superior a 15 anos, razão pela qual maneja a presente ação com o fim de ver declarada, em seu benefício, a propriedade do bem, mediante usucapião extraordinária. Juntou documentos de pagamento de IPTU, energia e água, correspondentes a todo o período em que ocupou o bem.

Em respeito à legislação de regência, os interessados no feito foram devidamente citados e intimados, inclusive com a previsão editalícia. O Estado Z manifestou desinteresse no feito. A União, embora proprietária de imóvel confrontante com o objeto da ação, ressaltou não ter interesse no feito. O Ministério Público indicou não existir interesse que justificasse atuação do Parquet.

O réu apresentou contestação, na qual alega, em síntese, que é o efetivo proprietário do bem, o qual foi recebido em dação em pagamento, por ato de REGIUS. Informa que houve mera detenção do bem por parte de LIVIAS, o que não propicia usucapião. Juntou os documentos comprobatórios do domínio. Réplica apresentada.

Em sede de audiência de instrução e julgamento, realizada em 10/12/2019, foi tomado o depoimento pessoal da autora e ouvidas duas testemunhas, as quais confirmaram que a parte autora efetivamente esteve na posse do bem por todo o período alegado na inicial.

Em alegações finais, a autora reafirmou os termos da inicial.

O réu sustentou que REGIUS deveria compor a lide, em razão de a posse no bem também ter ocorrido enquanto era proprietário, de 2004 a 2006. Sustenta que, como a sua condição de proprietário do imóvel apenas se efetivou em 2006, com a dação em pagamento, somente a partir disso deve ser verificada a prescrição aquisitiva, não havendo, portanto, a satisfação do requisito temporal para usucapião extraordinária. Destaca a incompetência da Justiça Estadual, em razão do manifesto interesse da União, por ser proprietária de bem limítrofe com o objeto da

ação, o que pode repercutir na modificação dos limites do bem de propriedade do ente federal. Ressalta, por fim, que a autora permaneceu no imóvel por mera permissão do proprietário, ato que não configura posse para efeito de usucapião. Ressalta que, ainda no que toca ao aspecto temporal, mesmo que se considerasse possível a junção dos prazos, não haveria a satisfação do tempo disposto no Código Civil, aplicável ao caso em análise. Requereu, por fim, a suspensão da presente ação até que se julgue o Processo nº 1010.1010.2016, conexo aos presentes autos e que trata de ação reivindicatória proposta pelo réu, cujos argumentos das partes são os mesmos expostos na presente demanda, estando também o feito concluso para sentença desde 25/06/2019.

Em 20/02/2020, vieram os autos conclusos para sentença.

Com base na situação acima apresentada, elabore a sentença cível pertinente ao caso, com fundamento adequado ao enfrentamento de toda a matéria processual e de mérito, sendo dispensado o relatório.

Comentários

Oi, Pessoal, tudo bem?

I. DO RELATÓRIO

O enunciado dispensou o relatório. Dessa forma, era prescindível a confecção de relatório.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.I. PRELIMINARES E PREJUDICIAIS

II.II.I. DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL

Desenvolver argumento no sentido da impertinência da preliminar, pois a simples condição da União de proprietária de bem imóvel limítrofe com o bem objeto da ação de usucapião não é fator suficiente a definir a competência da Justiça Federal, ainda mais considerando o fato de a União ter-se manifestado expressamente pela ausência de seu interesse no feito.

Sobre o tema, veja-se julgado STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL. CONFLITO NEGATIVO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ENTRE PARTICULARES. IMÓVEL CONFRONTANTE DA UNIÃO. MANIFESTAÇÃO NEGATIVA EXPRESSA DE INTERESSE DA CAUSA. RESSALVA QUANTO À MANUTENÇÃO DOS LIMITES. ENUNCIADOS 150, 224 E 254 DA SÚMULA DO STJ. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. 1. Compete à Justiça estadual julgar ação de usucapião de imóvel que confronta outro, de propriedade da União, quando o ente federal, ouvido, expressa não possuir interesse na causa, ressalvando eventuais alterações

nos limites territoriais.

2. Conforme dispõem os enunciados 150, 224 e 254 da Súmula do STJ, compete com exclusividade à Justiça Federal avaliar a existência de interesse jurídico dos entes federais na causa.

3. Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg no CC 122.649/SP). Por essa razão, deve ser rejeitada a preliminar.

II.II.II. DA SUSPENSÃO DO PROCESSO – JULGAMENTO DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA – CONEXÃO.

Em sua manifestação de defesa, o requerido postulou a suspensão da ação até que fosse efetivado o julgamento da ação reivindicatória, na qual são desenvolvidos os mesmos argumentos expostos na ação de prescrição aquisitiva.

A situação caracteriza nítida conexão, nos termos do art. 55 do NCPC:

“Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

§1º Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

§2º Aplica-se o disposto no caput:

I - à execução de título extrajudicial e à ação de conhecimento relativa ao mesmo ato jurídico;

II - às execuções fundadas no mesmo título executivo.

§3º Serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.”

Desse modo, em um primeiro momento, deve haver pronunciamento no sentido da junção dos feitos, em razão da conexão, seja com base no caput do art. 55 ou, mais especificamente, com base em seu § 3º, diante da nítida situação de prejudicialidade entre a demanda reivindicatória e a ação de usucapião.

Além disso, em respeito ao disposto no art. 55, § 1º, do CPC, devem as ações ser julgadas conjuntamente.

Por essa razão, deve ser indeferido o pedido do réu e proferida sentença conjunta.

II.II.III. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.

A referida preliminar deve ser rejeitada porque a parte legitimada a compor o polo passivo da demanda de usucapião é o detentor do domínio no momento do manejo da ação. Com isso, não há a necessidade de que os proprietários que figuraram na cadeia sucessória do imóvel componham a lide. Tal medida repercutiria em um ônus demasiadamente excessivo ao autor da ação, o que

acabaria por violar o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Diante disso, deve ser rejeitada a preliminar ventilada.

II.III. MÉRITO.

II.III.I. AÇÃO DE USUCAPIÃO – APLICAÇÃO DO ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL.

Usucapião é forma originária de aquisição de propriedade e de outros direitos reais e se caracteriza pela posse prolongada da coisa, acrescida dos outros requisitos legais. Tem como fundamento a denominada consolidação da propriedade: o proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.

No caso em questão, a prescrição aquisitiva se fundamenta na chamada usucapião extraordinária, com regulamentação existente no Código Civil de 2002.

O Código Civil de 2002, em seu art. 1.238, parágrafo único, dispõe que:

“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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Na sistemática atual, o prazo para a usucapião extraordinária foi reduzido para 15 anos, com possibilidade de diminuição para 10, em caso de fixação de moradia habitual.

Para sua caracterização, são expostos quatro requisitos: tempo, posse, fixação de moradia habitual, e mansidão e pacificidade.

Quanto à posse, ressalte-se que o possuidor deve ter o animus domini, agir como se a coisa fosse sua. Assim, o mero detentor, como os servidores da posse ou os que estejam na coisa em virtude de permissão ou tolerância, não são possuidores, não contando o tempo em que estiverem em tal situação para fins de prescrição aquisitiva.

Da mesma forma, são excluídos da usucapião os possuidores diretos que a exercem em função de obrigação ou contrato, como o locatário, o usufrutuário, o comodatário.

No que se refere à mansidão e à pacificidade, destaca-se que o exercício da posse deve ser efetivado, pelo tempo necessário, sem qualquer oposição. Somente há oposição se ela for judicial, por parte de quem pretender retomar a coisa, condicionada a interrupção ao reconhecimento da procedência do pedido do titular contra o usucapiente em ação possessória ou petítória, com trânsito em julgado da sentença.

Em relação à posse, não basta, para fins de usucapião, que seja posse comum, denominada “ad interdicta”, exigindo-se, na realidade, a posse “ad usucapionem”, na qual, além da aparência do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção nem oposição, e ter como seu o imóvel (animus domini), com posse da coisa como se fosse sua, ignorando a legitimidade e força do domínio alheio.

No caso em análise, verifica-se que o requisito temporal foi devidamente comprovado. De fato, a parte autora possuiu o imóvel desde 2004 e lá estabeleceu sua moradia habitual, fato atestado pelo depoimento pessoal, testemunhos e documentos carreados aos autos (comprovantes de pagamento de IPTU, água, energia, correspondentes a todo o período alegado na inicial). Portanto, passados mais de 10 (dez) anos de posse do bem, estão satisfeitos o primeiro e terceiro requisitos.

A natureza da posse da parte autora também se mostra inconteste. O bem foi destinado à autora para que suportasse os ônus e bônus da propriedade. Com efeito, seja pela prova documental colhida (comprovantes de pagamento de IPTU, água, energia, correspondentes a todo o período alegado na inicial), seja pela conduta adotada pela autora em relação ao imóvel, não se pode negar que, durante todo esse lapso temporal, ela exerceu posse qualificada da coisa. Não se está diante de mera permissão como procura convencer o réu. Houve nítido poder fático exercido com exclusividade sobre a coisa.

Merece destaque ainda o fato de que o réu, apesar de receber o imóvel em dação em pagamento no ano de 2006, nunca se preocupou em se imitar na posse do bem, dando ensejo a ocorrência da usucapião em favor da parte autora. Cumpre, em arremate, destacar que a parte autora, já a partir do exercício da posse, não detinha qualquer vínculo jurídico com o réu, já que estavam separados desde 1996, muito menos com o proprietário original do bem, situação que reforça a qualidade de supremacia da autora no que se refere à posse e potencializa o animus domini.

É oportuno esclarecer que a alegação da ocorrência de mera tolerância é fato impeditivo do pleito autoral e, como tal, deveria ter sido provado, ônus do qual não se desincumbiu o réu.

Por fim, a posse exercida pela parte autora se efetivou de maneira mansa e pacífica, não havendo nos autos qualquer elemento que indique postura em

sentido contrário.

Por essa razão, por estarem satisfeitos todos os requisitos, deve a demanda ser julgada procedente, para o fim de declarar, em razão de usucapião, em benefício da parte autora, a propriedade do bem imóvel descrito na inicial.

II.III.III. DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA.

Diante do provimento judicial pela procedência do pedido na ação de usucapião, deve, em razão de guardarem entre si pretensões inconciliáveis, a ação reivindicatória ser julgada improcedente.

III. DISPOSITIVO.

Em razão do exposto, nos termos do art. 487, I, do NCPC, JULGAR PROCEDENTE A PRETENSÃO AUTORAL, para, em benefício da parte autora, declarar a aquisição do domínio útil, pelo instituto da usucapião extraordinária (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil), do imóvel objeto da inicial.

Além disso, conseqüentemente, nos termos do art. 487, I, do NCPC, julgar improcedente a pretensão autoral veiculada na ação reivindicatória conexa.

Condenar o réu (reivindicante) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos dos artigos 82, § 2º, e 85, § 2º, do NCPC, devem ser fixados, a título de sugestão, em 10% do valor da causa da ação reivindicatória e da ação de usucapião, atualizado.

IV. DISPOSIÇÕES FINAIS.

a) Transitada em julgado a sentença, deve-se expedir carta de sentença para registro da decisão junto ao cartório imobiliário, devendo a parte autora arcar com as custas e emolumentos do ato.

b) Indicação de “Publique-se. Registre-se. Intimem-se”;

c) Indicação de “Local, Data e Juiz de Direito Substituto”.

Uma boa semana a todos e bons estudos!

Melhores Respostas

A aluna **Isabela Souza de Borba**, de **Florianópolis/SC**, com nota 9,90 (Muito Bom), respondeu à questão da seguinte forma:

“Vistos etc.

1. RELATÓRIO

Dispensado o relatório, nos termos do enunciado.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se ação de usucapião extraordinária ajuizada por Livia contra Ticius, ao argumento de que se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel localizado à Quadra 7, Casa 2, Bairro Morada Nova — Uberlândia/MG, com animus domini, por mais de 15 (quinze) anos ininterruptos, perfazendo, assim, o requisito temporal da prescrição aquisitiva estatuída no art. 1.238, caput, do Código Civil.

Frente aos argumentos tecidos na inicial, no bojo da contestação, o demandado se limitou a defender a propriedade do imóvel, conforme prova de domínio juntada aos autos, ao passo que a autora seria mera detentora do bem.

Todavia, em sede de alegações finais, em síntese, o réu acrescentou as seguintes teses:

- a) formação de litisconsórcio passivo necessário com Regius, proprietário do imóvel no período de 2004 a 20/3/2006;
- b) início da prescrição aquisitiva, contra si, apenas a partir do dia 20.3.2006, quando adquiriu o domínio do imóvel;
- c) competência da Justiça Federal, em virtude do manifesto interesse da União, por ser confinante do imóvel;
- d) que a autora se encontra no imóvel a título de mera permissão;
- e) que, mesmo somados os tempos de posse da autora, não resta satisfeito o requisito temporal previsto na lei;
- f) conexão da presente demanda com a ação reivindicatória proposta contra a autora e conseqüente suspensão do processo até o seu julgamento.

Ocorre que, por força do princípio da eventualidade, também conhecido como princípio da concentração da defesa, compete ao demandado expor toda a matéria de defesa, de fato e de direito, no cerne da contestação, sendo-lhe vedado postergar o lançamento das teses defensivas para ulterior oportunidade, sob pena de preclusão consumativa.

Nesse sentido, preconiza o art. 336 do Código de Processo Civil: “Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.”

No mesmo norte, prevê o art. 342 da Lei Civil Adjetiva: “Depois da contestação, só é lícito ao réu deduzir novas alegações quando: I – relativas a direito ou a fato superveniente; II – competir ao juiz conhecer delas de ofício; III – por expressa autorização legal, puderem ser formuladas em qualquer tempo e grau de jurisdição.”

Esclarecido isso, observa-se que, de todas as teses acrescentadas por ocasião das alegações finais, apenas três delas devem ser conhecidas, exclusivamente por se tratarem de matéria cognoscíveis de ofício, nos termos do inciso II do art. 342 supracitado, quais sejam, na seguinte ordem: a) competência da Justiça Federal; b) conexão entre as ações reivindicatória e de usucapião; e, c) formação de litisconsórcio passivo necessário.

Os demais argumentos trazidos em desacordo com o princípio da concentração da defesa não serão conhecidos, pois atingidos pela preclusão consumativa; nada obsta, entretanto, o enfrentamento de todas as nuances relativas aos requisitos objetivo e subjetivo da usucapião extraordinária, por ocasião do exame do mérito.

Diante disso, passa-se à análise das preliminares.

2.1. DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL

Segundo o demandado, a competência para processar e julgar a presente ação de usucapião seria da Justiça Federal, nos termos do art. 109, I, da Constituição da República, em virtude do interesse da União, enquanto confinante do imóvel usucapiendo.

Razão não lhe assiste.

Porque, ao ser citada com amparo no art. 246, § 3º, do Código de Processo Civil (“Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”) e na Súmula 391 do STF (“O confinante certo deve ser citado pessoalmente para a ação de usucapião”), a União manifestou expressamente o seu desinteresse em intervir no feito, sendo tal circunstância suficiente para afastar a competência prevista texto constitucional.

Ademais, considerando que a ausência de interesse em intervir no processo foi proclamada pela própria União, descabida a incidência da Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça (“Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da união, suas autarquias ou empresas públicas”).

Logo, refuta-se a proemial aventada.

2.2. DA CONEXÃO ENTRE AS AÇÕES REIVINDICATÓRIA E DE USUCAPIÃO

Consta do caderno processual que, anteriormente à propositura da presente demanda, o réu ajuizou ação reivindicatória contra a ora autora, reclamando justamente a propriedade do imóvel localizado à Quadra 7, Casa 2, Bairro Morada Nova — Uberlândia/MG, sob os mesmos argumentos apontados na peça de defesa encartada a estes autos.

Trata-se da ação reivindicatória n. 1010.1010.2016, que tramita neste Juízo por força do art. 47 do Código de Processo Civil (“Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa”), cujos autos — já encerrada a fase instrutória — se encontram conclusos para sentença desde o dia 25.6.2019.

De fato, deve ser reconhecida a conexão entre as demandas, nos termos do art. 55 do Código de Processo Civil, justo que lhes é comum o pedido, qual seja, a declaração da propriedade imobiliária, embora uma tenha por causa de pedir a posse, e a outra, o título de domínio.

Não se desconhece que o art. 10 do Código de Processo Civil determina a necessidade de intimação das partes, inclusive a respeito de matérias sobre as quais o juiz deva decidir de ofício — como é o caso da conexão. No entanto, vale ressaltar que, sendo o mérito favorável justamente à parte que não teve a oportunidade de se manifestar quanto ao assunto, não há falar em prejuízo, conforme preconiza o art. 282, § 2º, do referido diploma legal (“Quando puder decidir o mérito a favor da parte a quem aproveite a decretação da nulidade, o juiz não a pronunciará nem mandará repetir o ato ou suprir-lhe-á a falta”).

Sob outro enfoque, ainda que não houvesse conexão entre as ações em debate, seria devida a reunião dos processos em razão da manifesta prejudicialidade havida entre elas, já que o reconhecimento da pretensão formulada em uma interferirá, seguramente, na solução da outra. Com essa medida, evita-se o risco de decisões conflitantes, o que vem sendo reiteradamente endossado e estimulado pela jurisprudência pátria, que, não raras vezes, reconhece a nulidade de sentenças proferidas em situações análogas, porém, em desacordo com essa premissa, determina o retorno dos autos à origem.

A propósito, dispõe o art. 55, § 3º, da Lei Civil Adjetiva que “serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou

contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.”

Nesse cenário, verificada a conexão e a manifesta prejudicialidade entre os interesses envolvidos nos feitos e considerando, ainda, que ambos os processos se encontram pendentes de julgamento, já encerrada a fase de instrução, impõe-se reuni-los para decisão conjunta, à luz do § 1º do art. 55 supracitado, descabendo a mera suspensão do processo alegada pelo réu.

Em corolário, essa sentença decidirá, de forma uma, tanto as pretensões deduzidas na ação de usucapião extraordinário como aquelas tencionadas na ação reivindicatória.

2.3. DO LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO

Em sede de alegações finais, o demandado sustentou a nulidade do processo em razão da imprescindível citação de Regius, seu antecessor na cadeia de domínio, indicando a observância do litisconsórcio passivo necessário.

Segundo se infere da matrícula do imóvel, o Sr. Regius procedeu ao registro inicial do bem em 10.3.2004 (data a partir da qual a autora afirma exercer a posse mansa e pacífica, com ânimo de dona), permanecendo como proprietário até ofertá-lo em dação em pagamento em favor do réu Ticius, no dia 20.3.2006, tudo devidamente assentado no álbum imobiliário.

Nos termos do art. 114 do Código de Processo Civil, “o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos os que devam ser litisconsortes”.

No caso dos autos, não há falar em litisconsórcio passivo necessário com o Sr. Regius, porquanto não há disposição legal que obrigue à citação de toda a cadeia de proprietários em ação de usucapião, tampouco a eficácia da sentença a ser proferida no bojo dessa demanda depende da citação do ex-proprietário do imóvel usucapiendo, já que eventual reconhecimento da prescrição aquisitiva somente atingirá o atual suposto proprietário, único sujeito à perda do domínio.

Ademais, se o que pretendia o demandado era desnaturar a posse alegada pela autora durante o período em que o Sr. Regius figurava como proprietário do bem, deveria, no mínimo, tê-lo arrolado como testemunha ou, mesmo, ter feito alguma prova nesse sentido, ônus do qual não se desincumbiu.

Destarte, rechaça-se a alegada nulidade.

2.4. DO MÉRITO

Preambularmente, registra-se que, em virtude da conexão reconhecida alhures, a análise do mérito recairá tanto sobre a ação de usucapião extraordinária como sobre a ação reivindicatória n. 1010.1010.2016.

Pois bem, como é cediço, a usucapião constitui forma de aquisição originária da propriedade, encontrando disciplina no Título II do Livro II da Parte Especial do Código Civil, que trata dos direitos reais.

A respeito da usucapião extraordinária, preceitua o art. 1.238, caput, do Código Civil: “Aquele que, por quinze anos sem interrupção, nem oposição, possuidor como seu um imóvel adquiere-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

A ação petítória, a seu turno, tem por fundamento a restrição indevida aos direitos de livremente usar, gozar e dispor de bem imóvel inerentes à propriedade, restando amparada sua propositura pelo disposto no art. 1.228, in fine, do Código Civil, verbis: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a

possua ou detenha.”

No caso enfocado, há, portanto, duas pretensões em conflito: de um lado, a pretensão de Livia de alcançar a propriedade imobiliária em razão da posse mansa, pacífica, e sem oposição por lapso suficiente ao reconhecimento da usucapião extraordinária; de outro, a pretensão de Ticius de reaver a propriedade do imóvel, externada mediante título de domínio.

Segundo narrado na peça vestibular da ação de usucapião, Livias adentrou no imóvel e lá se estabeleceu com ânimo de dona e sem oposição no dia 10.3.2004, quando Ticius, autorizado pelo então proprietário Regius a livremente dispor do imóvel, lhe entregou as chaves para que nele residisse.

Por outro lado, Ticius opõe exceção de domínio, calçada em justo título acostado aos autos, decorrente de dação em pagamento levada a efeito perante o competente órgão imobiliário, aduzindo, em arrimo, que Livias deve ser considerada mera detentora do imóvel.

Quanto à detenção — causa impeditiva da posse ad usucapionem —, dispõe o art. 1.198 da Lei Civil: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções suas. Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se de modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que se prove o contrário.”

Na situação em apreço, observa-se que, embora Ticius tenha comprovado o domínio do imóvel, não se desincumbiu de demonstrar a relação de subordinação que Livias mantinha para consigo no período em que se estabeleceu no bem, sendo absolutamente impossível extrair do acervo probatório algum ato que evidencie a dependência de Livia a Ticius ou, mesmo, a imposição de ordens por este como condição para que a usucapiante permanecesse no imóvel.

Pela regra da distribuição estática do ônus da prova, prevista no art. 373 do Código de Processo Civil, ao autor incumbe a prova de fato constitutivo de seu direito, e ao réu, a demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

In casu, é forçoso reconhecer que Ticius não comprovou a alegada detenção exercida por Livias, motivo afasta-se tal argumento.

Noutro norte, o título de domínio apresentado por Ticius não tem o condão de refutar a posse mansa e pacífica, exercida por Livias de forma contínua e duradoura, com animus domini, corroborada pela prova testemunhal e pelos documentos que revelam que, desde 10.3.2004, passou a arcar com todos os encargos de IPTU, luz e água do imóvel.

Vale ressaltar, a propósito, a nítida função social inerente à posse ad usucapionem, à medida que resguarda o direito daquele que exerceu, sem qualquer oposição, a posse do bem, dando-lhe destinação legal.

Quanto ao aspecto temporal da usucapião extraordinária sustentada por Livias, nada obsta a oposição a Ticius da posse mansa exercida sobre o bem no período em que o legítimo proprietário do imóvel era Regius, sobretudo em razão da boa-fé objetiva e do conceito parcelar da boa-fé retratado pelo brocardo venire contra factum proprium porque, embora a propriedade fosse de Regius, foi Ticius quem, à época, foi autorizado a dispor livremente do bem, entregou as chaves à Livias para que nele residisse. Desse modo, é inconcebível que, agora, venha Ticius a defender, à míngua de substrato probatório, que teria condicionado a permanência da usucapiante no imóvel, indicando suposta — e já refutada — situação de mera detenção.

Diante disso, tem-se que o termo inicial da prescrição aquisitiva intentada por Livias, de fato, é o dia 10.3.2004. Com isso, computado o lapso de 15 (quinze) anos, relativo à usucapião extraordinária, tem-se, a princípio, a satisfação do requisito temporal no dia 10.3.2019, quatro meses antes da propositura da ação.

Contudo, não passa despercebido que, em 2006, Ticius ajuizou ação petítória, a qual, desde 25.6.2019, se encontra conclusa para sentença; presume-se, portanto, a citação válida. Como é cediço, a citação, ainda que ordenada por juiz incompetente, interrompe a prescrição, inclusive a prescrição aquisitiva, por força do art. 202, I, do Código Civil, e do art. 240 do Código de Processo Civil. Desse modo, considerando que, nesse caso, a interrupção da prescrição retroage à propositura da demanda, ter-se-ia a interrupção da prescrição aquisitiva tencionada por Livia, em 2016.

Sucede que, como a Livia demonstrou a posse mansa e pacífica do bem, sem oposição, com ânimo de dona, demonstrando, inclusive, que nele estabeleceu sua moradia durante todo o período mencionado na peça de ingresso da ação de usucapião, certo é que, em março de 2014, Livia já havia somado os requisitos necessários para aquisição da propriedade imobiliária mediante usucapião-trabalho, prevista no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil (“O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”). A propósito, embora a solução final a ser outorgada à ação de usucapião corresponda exatamente à pretensão da autora, ressalta-se, na esteira da jurisprudência pátria, a instrumentalidade ou fungibilidade do pedido de usucapião, que não induz julgamento extra petita quando reconhecida modalidade diversa daquela pleiteada na inicial, sobretudo em homenagem à função social da propriedade e ao inspirador princípio *daha mini factum dabo tibi jus*.

Tal situação, aliada à fragilidade dos argumentos tecidos na ação petítória e à não demonstração de seus requisitos, é suficiente para obstar a procedência dos pedidos nela formulados, o que, via de consequência, conduz à não interrupção do prazo quinzenal da prescrição aquisitiva demandada por Livia; resulta, pois, afastada a incidência do art. 202, I, do Código Civil, e do art. 240 do Código de Processo Civil.

Logo, considerando que Livia demonstrou a posse mansa, pacífica, sem oposição, com *animus domini*, por período superior a 15 (quinze) anos, ao passo que Ticius não se desincumbiu de comprovar a alegada detenção exercida por ela, é forçoso reconhecer a aquisição originária da propriedade em favor de Livia.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na ação reivindicatória e PROCEDENTES os pleitos deduzidos na ação de usucapião, para DECLARAR a aquisição originária da propriedade do imóvel localizado à Quadra 7, Casa 2, Bairro Morada Nova/MG, mediante usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), em benefício de Livia, servindo esta sentença de título para registro no competente álbum imobiliário.

Em corolário, condeno o Ticius ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como da verba honorária devida ao patrono de Livia, a qual fixo em 10% do valor da causa, à luz do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Registre-se. Publique-se. Intime-se”.
