

Usucapião extraordinária - *Acessio possessionis* - Requisitos preenchidos - Lapsos temporal cumprido - Procedência

Ementa: Apelação cível. Ação de usucapião extraordinária. *Acessio possessionis*. Requisitos preenchidos. Lapsos temporal cumprido. Procedência.

- A prova da posse pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*, sobre imóvel utilizado como moradia habitual pelo decurso de tempo de 15 anos, diante da soma da posse do tempo exercido pelo antecessor, importa na procedência do pedido de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.207 c/c art. 1.238 do Código Civil de 2002.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.876284-0/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Janea Márcia Araújo de Castro e outro, Renato de Castro - Apelados: Alcides Pereira França, Eugênio Pereira França Filho e outro(s), representado(s) por curador especial, Ana Pereira Menezes, Afonso Pereira França e outro(s), representado(s) por curador especial - Relator: DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em RECURSO PROVIDO.

Belo Horizonte, 6 de junho de 2013. - José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - Trata-se de apelação interposta por Janea Márcia de Castro e Renato de Castro em face da sentença (f. 185/189), proferida pela MM. Juíza de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, nos autos da ação de usucapião extraordinária ajuizada contra Eugênio Pereira França Filho, Alcides Pereira França, Ana Pereira Menezes e Afonso Pereira França, que julgou improcedente o pedido inicial sob o fundamento de que "afastada a soma das posses, depreende-se que a parte autora não preencheu o requisito temporal de decurso do prazo [...]". (f. 188).

Os recorrentes sustentam, em suas razões recursais (f. 191/199), que adquiriram o imóvel objeto da ação - lote 05 do quarteirão 35 do Bairro Santo André, correspondente ao antigo lote 05 do quarteirão 23 -, mediante instrumento particular de cessão de direitos e certidão de origem do lote aprovado, de Geralda de Araújo Moura e Maria Natividade Moura, sendo que estas possuíam o imóvel desde 1968. Afirmam que as antecessoras exerciam a posse indireta do bem, com *animus domini*, visto

que o locavam para terceiros, não se tratando de posse precária, visto serem elas locadoras e não locatárias; que caracterizada a posse dos apelantes por *accessio possessionis*, possibilitando a soma das posses, preenchendo o lapso temporal para aquisição da propriedade.

Pugnam pelo provimento do recurso, com consequente reforma da sentença para que seja declarada a ocorrência da prescrição aquisitiva, com a concessão aos apelantes do domínio do imóvel.

Recebido o recurso, foi deferida vista para os apelados apresentarem contrarrazões, tendo eles se manifestado mediante “ciente” aposto pela curadora à f. 201-v.

Recurso sem preparo, visto que as partes litigam sob o pálio da justiça gratuita, deferida à f. 64.

Manifestação da Procuradoria-Geral de Justiça à f. 207, informando a desnecessidade de intervenção no feito.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

A ação foi ajuizada pelo apelante, requerendo o reconhecimento da usucapião do imóvel constituído pelo lote 05 do quarteirão 35 do Bairro Santo André, correspondente ao antigo lote 05 do quarteirão 23, transcrito em nome de Eugênio Pereira França Filho, Alcides Pereira França, Ana Pereira Menezes e Afonso Pereira França.

Aduzem que adquiriram o referido imóvel objeto da ação mediante instrumento particular de cessão de direitos e certidão de origem do lote aprovado, de Geralda de Araújo Moura e Maria Natividade Moura, sendo que estas possuíam o imóvel desde 1968, bem como as antecessoras exerciam a posse indireta do bem, com *animus domini*, visto que o locavam para terceiros, não se tratando de posse precária, visto serem elas locadoras e não locatárias, restando caracterizada a posse dos apelantes por *accessio possessionis*, possibilitando a soma das posses, preenchendo o lapso temporal para aquisição da propriedade.

Inegável ser possível crescer à posse o tempo exercido pelo antecessor, mas o somatório das posses, mediante prova robusta e idônea, deve corresponder ao lapso temporal exigido para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária (art. 1.207 do CC/2002).

Assim, a prova da posse pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*, sobre imóvel utilizado como moradia habitual pelo decurso de tempo de quinze anos, sobretudo por força da presunção *juris et jure* de boa-fé, importa na procedência do pedido de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil de 2002.

No caso dos autos, inegável que os requerentes adquiriram, em 08.04.2005, o imóvel descrito na inicial de Geralda de Araújo Moura e Maria Natividade Moura, fato este demonstrado pelo documento de f. 11/15,

bem como pelo depoimento prestado pelas promitentes cedentes vendedoras.

Por se tratar de *accessio possessionis*, há que se aferir a posse dos antecessores.

Extrai-se dos autos que a posse por elas exercida era pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*, visto que, embora não residissem no imóvel, a posse era indireta, pois locavam o referido imóvel, na condição de locadoras, pois o imóvel “era alugado para terceiros”, para “complementar a renda familiar” com o valor aferido com o aluguel (cf. depoimento de Geralda Araújo Moura, f. 143).

Igualmente, Maria Natividade de Moura, em depoimento, disse que “o imóvel servia para complementar a renda dos referidos possuidores” (f. 144).

Assim, diferentemente do que entendeu a MM Juíza *a quo*, ausente o caráter precário da posse, pois as possuidoras que antecederam à posse dos requerentes detinham a posse com *animus domini*, pois a exerciam na condição de proprietárias, na medida em que eram as locadoras e não locatárias do imóvel.

Ainda, extrai-se que as antecessoras possuíam o imóvel desde 1968 (cf. depoimento de f. 143 e 144); e, diante da possibilidade de os requerentes crescerem à sua posse o tempo exercido pelas antecessoras, inegável que cumprido está o decurso do tempo previsto no art. 1.238 do CC/2002.

Diante deste contexto, resta patente que a sucessão das posses ininterruptas, exercidas com *animus domini*, sobre o referido imóvel, contadas a partir de sua alienação por seus legítimos proprietários, somam mais de 15 anos.

Ainda, a prova dos autos revela ser o bem moradia habitual dos autores, motivo pelo qual deve ser concedida a eles a propriedade do imóvel, nos termos do parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002.

Dispositivo.

Com tais considerações, dou provimento ao recurso, declarando o domínio dos autores sobre o imóvel consubstanciado pelo lote 05 do quarteirão 35 do Bairro Santo André, correspondente ao antigo lote 05 do quarteirão 23, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, sob o nº 14.622, às f. 01 do Livro 3-L.

Condeno os apelados ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo em R\$1.000,00 (mil reais).

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MAURÍLIO GABRIEL e TIBÚRCIO MARQUES.

Súmula - PROVERAM O RECURSO.

...