

**Ação reivindicatória - Usucapião especial -  
Requisitos legais - Atendimento -  
Ausência de prova**

Ementa: Ação reivindicatória. Matéria de defesa. Usucapião especial. Requisitos legais. Ausência de prova.

- O usucapião especial depende da prova dos seguintes requisitos: imóvel particular em área urbana de até 250 m<sup>2</sup>, prazo de cinco anos, ânimo de dono, utilização para moradia própria, posse sem oposição e inexistência de propriedade de outro imóvel.

Impõe-se a rejeição do pedido em caso de ausência de algum dos requisitos.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.01.000671-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: 1ª) Vera Lúcia de Almeida, 2ª) Luiz Carlos Ferreira Filho - Apelados: Espólio de Diva Ferretti Costa, representado pela inventariante Édila de Deus e Costa Araújo - Litisconsortes: Anísia Niles dos Santos, João Francisco Gomes dos Santos, Gisele Jaíne Xavier, Mônica Jaíne Xavier, Otelina Vieira Souto Paiva, Berenice da Silva Oliveira, Lana Mara Rodrigues Santos, Maria D'Ajuda Domingos Malaquias - Relator: DES. NICOLAU MASSELLI**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Francisco Kupidowski, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2010. - *Nicolau Masselli* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. NICOLAU MASSELLI - Conheço dos recursos, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de ação reivindicatória aforada por Diva Ferretti Costa, representada inicialmente por seu curador Edivaldo de Deus Costa e, após, pela inventariante Édila de Deus e Costa Araújo, ora apelada, contra Vera Lúcia de Almeida e Luiz Carlos Ferreira, ora apelantes, quando a autora busca a posse do imóvel ora individuado e pagamento dos prejuízos causados.

Emerge do feito a alegação da autora, por seu curador, de que é proprietária de um imóvel residencial e suas benfeitorias, bem como respectivo terreno.

Afirma que exerce esta faculdade como senhora de direito real e estribado no art. 524 do Código Civil, que lhe assegura, como titular de domínio, o direito de usar, gozar, dispor do bem e de reavê-lo de quem injustamente o possui.

Aduz que solicitou reiteradas vezes que os réus deixassem o imóvel, inclusive através de notificação por carta, sob registro postal, no que não foi atendida.

Foi prolatada sentença nas f. 376/381, onde o Magistrado julgou procedente o pedido inicial para determinar que os réus desocupem o imóvel descrito na inicial, sob pena de desocupação compulsória. Condenou ainda os réus ao pagamento das custas e honorários fixados em 15% do valor da causa.

Inconformada, a requerida Vera Lúcia de Almeida apresentou recurso de apelação às f. 383/387, onde, inicialmente, cita o art. 183 da Constituição Federal.

Sustenta não ter o nobre Magistrado observado as provas documentais constantes dos autos, que atestam a ocupação por esta apelante pelo prazo requerido pela lei.

Ressalta estar configurada a posse de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

Afirma estarem os demais requisitos plenamente comprovados.

Requer seja reconhecida a sua posse como mansa, pacífica e sem oposição, por mais de 10 (dez) anos.

Da mesma forma inconformado, Luis Carlos Ferreira Filho apresentou contestação nas f. 390/392, onde alega que, desde 1995, veio a adquirir a propriedade de Jaqueline L. M. Gonçalves, que ali já residia há mais de 5 anos.

Afirma que, desde aquela época, exercia a posse sem qualquer objeção, interrupção de quem quer que fosse.

Sustenta que o imóvel é sua residência e que não possui outro imóvel nesta comarca ou em qualquer outra.

Alega estar provado o direito de adquirir a propriedade pelo usucapião especial, por satisfeita todas as obrigações legais.

Salienta que, se durante tantos anos a parte ficou inerte, é simplesmente abandono, desinteresse, não merecendo ser reconhecido direito àquele que só detém o domínio.

Ante tais argumentos, passo a analisar as razões recursais de ambos os recursos, visto que trazem como objeto de defesa o usucapião especial previsto no art. 183 da Constituição Federal.

Trata a presente de ação reivindicatória, ou seja, ação petítória, de natureza real, que tem por finalidade a retomada da coisa do poder de quem quer que injustamente a detenha, exercitável contra todos, *adversus omnes*.

Reivindicar é uma expressão empregada *stricto sensu* às reclamações sobre coisas. Daí que a ação reivindicatória presta-se a recuperar coisa que se encontra em poder de quem se coloca em antagonismo ao direito e ao exercício do direito de propriedade (FIGUEIRA JÚNIOR, 1994:73, 285).

Assim, saliento que, embora os réus possam alegar usucapião como matéria de defesa na ação reivindicatória, não é possível a obtenção da aquisição de domínio, em caso de acolhimento da defesa, visto a presente tratar de ação reivindicatória.

Dessarte, vejamos jurisprudência de nossos Tribunais a respeito:

Ação reivindicatória. Usucapião como matéria de defesa. Impossibilidade, nesses casos, de declaração de aquisição de domínio. - Dúvida não há sobre a possibilidade da arguição de usucapião como matéria de defesa. Todavia, nesse caso, o magistrado, acolhendo a arguição da defesa, não pode emitir julgado declarando a aquisição do domínio, mas, apenas, julgar improcedente o pedido de reivindicação (REsp 139126/PE, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 04.08.1998).

Continuando, temos que os apelantes invocam, como matéria de defesa, o instituto do usucapião especial de imóvel urbano previsto no art. 183 da Constituição Federal de 1988, nos seguintes termos:

Art. 183. 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.  
§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.  
§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.  
§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Diante do exposto no art. 183 da CF, necessária a comprovação dos requisitos legais exigidos para a configuração do usucapião especial, quais sejam: imóvel particular em área urbana de até 250 m<sup>2</sup>, prazo de cinco anos, ânimo de dono, utilização para moradia própria, posse sem oposição, inexistência de propriedade de outro imóvel.

Por outro lado, como se sabe, nos termos do estatuído pelo art. 333 do Código de Processo Civil, o ônus probatório incumbe, ora ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito ou ora ao réu, quanto ao fato impeditivo, modificativo e extintivo do direito do autor.

A propósito, nas lições do ilustre professor Humberto Theodoro Júnior, em seu *Curso de direito processual civil*, 18. ed., Editora Forense, v. 1, p. 422, temos, *in verbis*, que

Cada parte, portanto, tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretenda seja aplicado pelo juiz na solução do litígio.

- Quando o réu contesta apenas negando o fato em que se baseia a pretensão do autor, todo o ônus probatório recai

sobre este. Mesmo sem nenhuma iniciativa de prova, o réu ganhará a causa, se o autor não demonstrar a veracidade do fato constitutivo do seu pretensão direito. *Actore non probante absolvitur reus*,

completando, a seguir,

Por outro lado, de quem quer que seja o *onus probandi*, a prova, para ser eficaz, há de apresentar-se como completa e convincente a respeito do fato de que deriva o direito discutido no processo. Falta de prova e prova incompleta equivalem-se, na sistemática processual do ônus da prova.

Assim, caberia aos apelantes comprovarem os requisitos autorizadores do usucapião especial, o que não ocorreu.

Inicialmente, insta salientar que, quanto ao requisito da metragem, conforme perícia na f. 75, a área total do imóvel é de 557,35 m<sup>2</sup>.

Diz o il. perito que a área ocupada pela requerida Vera Lúcia de Almeida não permite desmembramento do restante do lote, pois ocupa quase toda a extensão frontal, impossibilitando a aceitação do desmembramento pela PBH.

Por outro lado, em nenhum momento, nos é informada a metragem do lote ocupado pelo requerido Luiz Carlos Ferreira.

Portanto, tal requisito não restou comprovado.

No mesmo seguimento, os apelantes não fizeram prova de que possuem o imóvel como seu, no prazo exigido pela lei, sem oposição.

O requisito lapso temporal também não restou comprovado.

Não bastasse, não temos dados nos autos que nos autorizem a entender que os apelantes não possuem a propriedade de outro imóvel.

Portanto, restando comprovada nos autos a propriedade do imóvel pela autora/apelada e que os requeridos passaram a ocupar os bens injustamente, não há como deixar de reconhecer que agiu com o devido acerto o Julgador primevo ao julgar procedente o pedido inicial, condenando-os à desocupação.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos, mantendo a decisão recorrida em sua totalidade.

Custas, pelos apelantes, suspensas.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALBERTO HENRIQUE e LUIZ CARLOS GOMES DA MATA.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS.

...