

cuidaram de comprovar o efetivo exercício da posse pelos antecessores, o que é possível quando há continuidade e pacificidade das posses.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0407.03.002161-9/001 - Comarca de Mateus Leme - Apelantes: Lúcio Alves Garcia e sua mulher - Apelado: Antônio Batista de Oliveira - Relator: DES. UNIAS SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 24 de junho de 2008. - *Unias Silva* - Relator (assinatura do Presidente conforme art. 82, VII, do RITJ).

Notas taquigráficas

DES. UNIAS SILVA - Ao relatório de f. 131, que adoto na integralidade, apenas acrescento que o feito, em razão do que restou decidido no acórdão de f. 134/143, foi declarado nulo desde a citação, por restar reconhecida pela Turma Julgadora a ilegitimidade passiva de um dos réus. Por via de consequência, foi anulado o processo da ação reivindicatória desde a sentença (autos em apenso).

Voltado e processado o feito regularmente, o MM. Juiz de primeiro grau entendeu por bem julgar procedente o pedido usucapiendo para os fins de declarar o domínio do imóvel descrito na exordial em favor do requerente (f. 289/303).

Não se conformando, os suplicados Lúcio Alves Garcia e sua mulher interpuseram recurso de apelação. Através das razões recursais acostadas às f. 305/308, almejam seja reformado o *decisum* objurgado para fins de julgar improcedente o pleito inicial.

Aduzem que tanto o parecer do ilustre representante do Ministério Público assim como a decisão de primeiro grau foram contrários às provas produzidas nos autos, notadamente os documentos acostados pelas partes e as provas testemunhais.

Afirmam que os documentos citados pelo RMP não são demonstrativos de exercício de posse por José do Carmo; que o recibo de f. 14 se refere à parte do pagamento da venda do lote do autor e o outro se refere à transferência de José do Carmo e sua mulher da posse que documentalmentemente não adquiriram.

Argumentam que, além de terem informado que compraram a área em 1994 e também provado as assertivas constantes em sua petição inicial (f. 04), os próprios fatos permitem deduzir que primeiro ele comprou o lote 24 para depois adquirir a posse do lote vizinho.

Usucapião extraordinária - Domínio - Aquisição - Lapso temporal - Posse mansa e pacífica superior a 20 anos - Acesso - Ônus da prova - Continuidade e pacificidade - Demonstração

Ementa: Direito civil. Usucapião extraordinária. Aquisição de domínio. Lapso temporal. Posse mansa e pacífica por mais de 20 anos. Acesso possessória. Ônus da prova. Continuidade e pacificidade demonstradas.

- A lei não exige título formal translativo da posse, com o que sua aquisição, no tocante à forma, é livre, exigindo-se, apenas, que ela não se ressinta dos vícios de violência, clandestinidade ou precariedade.

- Para a aquisição do domínio mediante a usucapião extraordinária, possuidor é aquele que detém a posse efetiva do imóvel, com ânimo de dono, continuamente e sem oposição de quem quer que seja, pelo lapso de tempo igual ou superior a 20 anos.

- É procedente o pedido de usucapião extraordinária quando, invocada a *accessio possessionis*, os recorridos

Alegam que, não havendo mudanças de cercas, plantações, construções, não há sequer que se falar em junção de posses da mesma espécie.

Pugnam, em suma, pelo provimento do recurso.

Juntam, ao final, cópias das razões lançadas no recurso de apelação aviado contra a primeira sentença prolatada, bem como cópia de uma parte de tal decisão (f. 310/318).

Contra-razões não apresentadas - certidão de f. 322.

Preparo não efetuado, por estarem os recorrentes sob os auspícios da gratuidade judiciária.

Sendo este o relatório necessário, passo a decidir.

Sem preliminares a expungir, no mérito, tenho que não socorre razão aos apelantes.

Cuida a espécie de ação de usucapião extraordinária movida por Antônio Batista de Oliveira em desfavor de Gerson Gomes da Silva, através da qual pretende o autor a declaração do domínio e, por conseguinte, a emissão de título hábil a registro do lote de nº 03 da quadra nº 08, situado no Bairro Suzana, Município de Mateus Leme.

Alega o suplicante ter adquirido a posse mansa e pacífica de referido imóvel da pessoa de José do Carmo Rodrigues, em 20.06.1994, tendo este último adquirido a área acima descrita diretamente das mãos de Jovelino Rabelo e esposa, em 30.03.1968, com ânimo de dono, sem interrupção ou qualquer oposição.

Ab initio, cumpre esclarecer que, com o advento na nova lei civil substantiva, o prazo prescricional relativo à usucapião extraordinária é de 15 anos (art. 1.238 do CC/02). Contudo, no caso em espeque, impõe-se a aplicação do disposto no art. 2.028 do citado diploma legal.

O art. 2.028 do CCB/02 é taxativo ao determinar que:

serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Assim, aplica-se ao presente caso o prazo de prescrição aquisitiva, que é de 20 (vinte) anos, sendo, portanto, aplicáveis à espécie as disposições dos arts. 550 e seguintes do CC/16.

Como é sabido, a usucapião é o modo originário de aquisição do domínio pelo exercício de posse continuada, mansa e pacífica durante determinado espaço de tempo definido na lei, sendo certo que, em se tratando de usucapião extraordinária, o prazo estipulado na legislação civil aplicável ao caso é de 20 anos, nos termos do art. 550 do Código Civil/16, *in verbis*:

Art. 550 - Aquele que, por vinte anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal

caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis.

Do dispositivo legal transcrito *in retro*, constata-se que é requisito essencial para a caracterização da usucapião extraordinária o exercício da posse por vinte anos *cum animo domini*, mansa, pacífica, contínua e pública.

A propósito, os tribunais do país têm decidido que:

A prescrição, modo de adquirir domínio pela posse contínua (isto é, sem intermitências), ininterrupta (isto é, sem que tenha sido interrompida por atos de outrem), pacífica (isto é, não adquirida por violência), pública (isto é, exercida à vista de todos e por todos sabida), e ainda revestida com o *animus domini*, e com os requisitos legais, transfere e consolida no possuidor a propriedade da coisa, transferência que se opera, suprimindo a prescrição a falta de prova de título preexistente, ou sanando o vício do modo de aquisição (Tito Fulgêncio, in *Da posse e das ações possessórias*, v. 2 - Jurisprudência, p. 450).

Nesse diapasão, o mestre civilista Orlando Gomes, ao analisar, especificamente, o requisito posse, ensina que:

A posse que conduz à usucapião deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente.

a) O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse...

b) A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente. A vontade de conduzir-se como proprietário do bem carece ser traduzida por atos inequívocos. Posse mansa e pacífica é, numa palavra, a que não está viciada de equívoco. Na aparência, oferece a certeza de que o possuidor é proprietário.

c) Além de pacífica, a posse precisa ser contínua (in *Direitos reais*, nº 116, p. 155).

Outro não é o entendimento do professor Caio Mário da Silva Pereira:

No primeiro plano está, pois, a posse. Não é qualquer posse, repetimos; não basta o comportamento exterior do agente em face da coisa, em atitude análoga à do proprietário; não é suficiente a gerar aquisição, que se patenteie a visibilidade do domínio. A posse *ad usucapionem*, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos, que, nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono. [...] Requer-se, ainda, a ausência de contestação à posse, não para significar que ninguém possa ter dúvida sobre a *conditio* do possuidor, ou ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo interesse, ou seja da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir.

A posse *ad usucapionem* é aquela que se exerce com intenção de dono - *cum animo domini*. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tónus de essencialidade (in *Instituições de direito civil*, v. IV, nº 305, p. 105).

In casu, ao contrário das assertivas lançadas nas razões do apelo, tenho que o autor demonstrou os requisitos necessários ao deferimento do pedido de usucapião, quais sejam: a posse, mansa e pacífica por mais de 20 anos ininterruptos, sem qualquer oposição ou turbacção de terceiros, que, segundo a afirmação legal, traduzem-se em continuidade e tranqüilidade da posse, e, por último, o ânimo de possuir como seu o imóvel.

Ora, o que se lê dos testemunhos colhidos durante a instrução da causa, confirma que a área descrita na exordial já estava há mais de 20 (vinte) anos na posse do apelado, que a sempre exerceu, praticando atos reveladores do *animus domini* sobre o imóvel.

A prova produzida, notadamente testemunhal, é firme no sentido de comprovar a sucessão da posse do lote pelo autor, haja vista que o Sr. José do Carmo adquiriu o referido lote em março de 1968 - conforme comprovado pelo documento de f. 13 - contrato de compromisso de compra e venda, cedendo-o posteriormente ao apelado - conforme demonstrado pelo documento de f. 14.

Verifico que, no caso *sub judice*, insurgem-se os apelantes tão-somente no que se refere à posse exercida pelo Sr. José do Carmo Rodrigues - antigo possuidor do referido imóvel, porquanto aduzem que o Sr. José do Carmo jamais exerceu a posse física sobre o imóvel usucapiendo em período anterior à venda do imóvel ao apelado, ocorrida em 1994.

Contudo, a posse exercida pelo Sr. José do Carmo encontra-se sobejamente comprovada nos autos, não só pelo fato de ter o mesmo adquirido a propriedade do Sr. Jovelino Rabello como também pelas declarações prestadas por Maria de Fátima Lima e Francisco Chagas Alves - f. 75 e 76 dos autos.

Junte-se a isso o fato de que, de acordo com os documentos acostados pelo recorrente, verifica-se que, apesar de ter adquirido por escritura pública de compra e venda o lote descrito na exordial em 30.09.86, somente procedeu ao registro da mesma em 10.04.2001, ou seja, dois meses após o ajuizamento da demanda de usucapião.

Frise-se: as provas testemunhais e documentais produzidas nos autos, pelos recorrentes, ao contrário do que tentam fazer crer, autorizam a procedência do pedido, tendo o Magistrado de primeiro grau laborado com o costumeiro acerto ao proferir a sentença objurgada, valendo aqui transcrição de trechos da fundamentação por ele externada:

Uma leitura atenta dos depoimentos permite concluir que, mesmo antes da venda ocorrida em 1994, o imóvel foi cedido ao autor, o qual, em nome próprio ou de José do Carmo, pouco importa, passou a realizar atos efetivos de posse, capinando e plantando na área. Assim sendo, *data venia*, em que pesem os jurídicos argumentos apresentados pelos contestantes, mesmo não tendo José do Carmo realizado pessoalmente atos que exteriorizem publicamente a manifestação da posse, conforme

admite ao 'vender' ou 'ceder' o imóvel para Antônio Batista de Oliveira em 1976 e tendo este exercido indiscutivelmente atos possessórios - em nome próprio ou de José do Carmo - desde esta época, inegável preencher os requisitos para a usucapião.

Não se exige que, pelo tempo necessário, a coisa seja possuída pela mesma pessoa, facultando a lei que o prescribente faça juntar à sua posse a do antecessor - *accessio possessionis* -, observando-se que: I) na sucessão a título universal, dá-se sempre *accessio*; II) na que se realiza a título singular, o usucapiendo pode fazer junção, contanto que sejam ambas aptas a gerar usucapião.

Em que pese merecerem as testemunhas ouvidas em juízo ser alvo de desconfiança, sendo pequenas contradições lugar comum em se tratando de prova oral, bem como os documentos apresentados serem analisados com reserva, já que carecem de requisitos que lhes autenticuem a data e a confecção, ainda forçoso se torna concluir que efetivamente houve, sem oposição, exercício da posse por José do Carmo Rodrigues e pelo autor por mais de vinte anos (f. 297/298).

Com efeito, o pedido restou procedente, exatamente porque o apelado comprovou o efetivo exercício da posse pelos antecessores em eloqüente atestado de que: somar posses é permitido, mas, delas, não deve haver qualquer dúvida.

Nesse sentido a jurisprudência:

Reivindicatória. Usucapião. Defesa. Posse. Soma. Antecessor. Possibilidade.

- Admite-se a soma da posse do ocupante anterior do imóvel à posse do atual ocupante para defesa em ação reivindicatória, se ambas têm todos os requisitos da posse *ad usucapionem*.

- Não têm direito à reivindicação do imóvel os proprietários se o possuidor comprova a posse vintenária, mansa e pacífica, com a soma da posse de seu antecessor, nos termos do art. 552 do Código Civil (Extinto TAMG, Apelação Cível 309.641-3, Relatora a eminente Des.ª Vanessa Verdolim Andrade, j. em 22.08.00).

E mais:

Usucapião. Pedido amparado na *accessio possessionis*. Obrigatoriedade de os autores provarem o efetivo exercício da posse pelos seus antecessores pelo tempo necessário. Aplicação do art. 282, III e IV, do CPC (do Tribunal de Justiça de São Paulo, in *RT*, v. 764, p. 212).

Quanto ao pleito reivindicatório - autos em apenso -, esclareço que, uma vez demonstrados pelo réu da ação reivindicatória sua posse ininterrupta, mansa e pacífica, o lapso temporal e o *animus domini*, há que ser julgado improcedente o pedido inicial.

E, no presente feito, conclui-se, sem medo de errar, que os requisitos para o reconhecimento da usucapião foram preenchidos pelo apelado, sendo certo que os argumentos por ele lançados no presente recurso de apelação não servem de empecilho à obtenção da declaração de domínio pleiteada na inicial.

Com tais razões de decidir, acolhendo o douto parecer ministerial, nego provimento ao recurso, mantendo na íntegra a bem-lançada sentença de primeiro grau por seus próprios fundamentos, inclusive no que toca ao pleito reivindicatório.

Custas recursais, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES D. VIÇOSO RODRIGUES e ELPÍDIO DONIZETTI.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •