

**USUCAPIÃO ORDINÁRIO - POSSE MANSA E PACÍFICA - TEMPO NECESSÁRIO - COMPLE-
MENTO NO CURSO DA AÇÃO - ADMISSIBILIDADE - ART. 462 DO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL - APLICAÇÃO**

Ementa: Ação de usucapião ordinário. Lapso temporal completado após o ajuizamento da ação. Ausência de contestação. Possibilidade. Inteligência do art. 462 do CPC.

- Nos termos do art. 462 do CPC, a sentença deve refletir o estado de fato da lide no momento da entrega da prestação jurisdicional, devendo o magistrado levar em consideração o fato superveniente.

- Se o autor, embora munido de justo título, não houver logrado comprovar o lapso temporal suficiente para a prescrição aquisitiva na data do ajuizamento da ação, mesmo assim deve o pedido de usucapião ser julgado procedente, se esse tempo se perfez no curso da relação processual, especialmente se ausente qualquer oposição do réu, ou de eventuais terceiros interessados.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0027.03.006012-6/001 - Comarca de Betim - Apelantes: Antônio José da Silva e sua mulher, Joviana Maria Garcia da Silva - Apelada: Companhia Mineira de Terrenos e Construções S.A. - Comiteco S.A., representada por seu curador especial - Relator: Des. ANTÔNIO DE PÁDUA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 16 de janeiro de 2007 -
Antônio de Pádua - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Antônio de Pádua - Trata-se de recurso de apelação interposto por Antônio José da Silva e sua mulher, Joviana Maria Garcia da Silva, nos autos da ação de usucapião ordinário movida contra a empresa Companhia Mineira de Terrenos e Construções S.A. - Comiteco S.A -, perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Betim, inconformados com os termos da r. sentença de f. 124/127, que julgou improcedente o pedido inicial, ao fundamento de não-ocorrência do transcurso do lapso temporal de quinze anos, como é exigido pelo art. 551 do CC/1916, condenando-os ainda ao pagamento das custas proces-

suais, suspensa, todavia, a sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Em suas razões recursais de f. 132/138, os apelantes sustentam o desacerto da r. sentença hostilizada, alegando, para tanto, que, contrariamente ao afirmado pelo seu prolator, teriam eles cumprido, à data do ajuizamento da ação, um lapso temporal de dezesseis anos, somando-se a sua posse originária à do seu antecessor, que, por sua vez, teria sido empossado no imóvel pela apelada, Comiteco S.A.

Invocam os apelantes o art. 552 do CC, segundo o qual "o possuidor pode, para o fim de contar tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a do seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas", acrescentando que o referido dispositivo se acha reproduzido pelo art. 1.243 do CC em vigor.

Asseveram que foram cumpridos todos os trâmites legais previstos no art. 942 do CPC, sem que os termos da exordial hajam sido refutados, lembrando que o digno curador especial que funcionou nos autos contestou o feito por negativa geral e, instado a indicar as provas

que quisesse produzir, disse que não pretendia a sua produção.

Argumentam também que as testemunhas ouvidas na fase instrutória foram firmes e seguras no sentido de que eles, apelantes, residem no imóvel usucapiendo desde 1991, onde construíram a casa em que residem com os filhos, acrescentando ambos os depoentes que, quando os autores foram ali residir, o seu filho mais novo estava com três anos de idade, e que, ao tempo da audiência em questão, já estava com quatorze anos, sendo eles sempre considerados por todos como os verdadeiros donos do imóvel usucapiendo.

Postulam, ao final, o provimento do recurso, para que seja a sentença reformada e julgado procedente o pedido inicial, nos termos em que foi formulado.

O recurso foi respondido pelo curador especial, que se bate pela confirmação do *decisum*, embora sem fundamentar a sua manifestação.

O ilustre promotor de justiça da comarca manifesta-se às f. 140/143, o qual, alterando seu posicionamento anterior, posto às f. 120/123, opinou pela confirmação da sentença.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça, em seu parecer de f. 150/155, opinou pelo provimento da apelação, ao considerar que o tempo necessário para a prescrição aquisitiva em questão completou-se no curso da relação processual, aplicando-se, portanto, à espécie, o art. 462 do CPC.

Não houve preparo, porquanto os apelantes litigam sob os benefícios da gratuidade judiciária.

Conheço da apelação, presentes suas condições de admissibilidade.

Infere-se dos elementos informativos e probatórios contidos nos autos que, em 20 de dezembro de 1991, os apelantes adquiriram de Jair Antônio de Araújo, pelo contrato de compro-

misso de compra e venda, acostado às f. 13/13-v., o imóvel descrito na peça de ingresso, substanciado no lote de terreno nº 20, da quadra 70, com área de 960,00m², situado na Rua Pinheiro Grande, 223, Bairro Granja São João.

O antecessor dos apelantes, por sua vez, adquiriu o referido imóvel, também através de contrato de compromisso de compra e venda, da empresa Comiteco S.A., consoante se vê às f. 08/10, o qual, por força da cláusula 8^a, foi imitado na posse do imóvel, no ato da assinatura do contrato, isto em 1º de julho de 1986 (f. 10), posse essa que se transmitiu aos apelantes com os mesmos caracteres, por força do disposto no art. 552 do CC/1916, *in verbis*: “O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a do seu antecessor (art. 496), contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas”.

É importante frisar que tal dispositivo se acha reproduzido pelo art. 1.243 do CC/2002, com o acréscimo da exigência, para o caso de usucapião ordinário, de existência de justo título e boa-fé.

No presente caso, inquestionáveis esses dois requisitos: justo título e boa-fé, porque documentalmente demonstrados nos autos (f. 08/10 e 13/14). Lado outro, os autores, ao promoverem o ajuizamento da ação em tela, já contavam com uma posse de dezesseis anos, somando-se a sua de onze anos à de sua antecessora, Comiteco S.A., de cinco anos, conforme permissivo legal.

Em seu parecer, a Procuradoria-Geral de Justiça diz que

... a alegação dos apelantes no sentido de que seja considerada a posse anterior do possuidor, aplicando-se o instituto da *accessio possessionis*, consagrado nos arts. 552 do CC/1916 e 1.243 do novo Código Civil, seria de todo razoável, se, efetivamente, houvesse nos autos elementos que comprovassem que tal posse foi exercida de forma mansa e pacífica, para que restassem atendidos os requisitos legais (f. 152/153).

Contrariamente a esse entendimento, tenho que pode ser perfeitamente argüida pelo autor a aplicação desse instituto, mesmo na fase recursal, porquanto, dos elementos de convicção presentes nos autos, resulta claramente demonstrada a ocorrência de uma soma legítima de posses, como, de fato, resultou no presente caso, sem qualquer contestação, visto que a vendedora Comiteco S.A. sempre foi uma conhecida empresa do ramo de compra e venda de imóveis, notadamente na compra de áreas de terras que eram transformadas em loteamentos, sendo vendidos os lotes em prestações mensais.

Assim, se a vendedora Comiteco S.A. não opôs qualquer resistência à pretensão dos apelantes, pois nem sequer contestou o pedido, e, não tendo sido oposta qualquer outra resistência por parte de terceiros interessados, claro está que a posse exercida pelos apelantes é absolutamente mansa e pacífica, podendo ser, perfeitamente, aplicado o instituto da *accessio possessionis*.

Somente esse fato seria suficiente para justificar a procedência do pedido inicial, ante a incontrovérsia de uma posse mansa e pacífica dos apelantes, ao tempo do ajuizamento da ação, na ordem de dezesseis anos, que, hoje, estaria em torno de vinte anos.

Mas, se assim não fosse, de todo modo razão estaria a assistir aos apelantes em sua incursão recursal, ou seja, mesmo que não se pudesse contar o tempo de posse da Comiteco S.A., sua antecessora, é certo que a r. sentença deveria ser reformada, com a conseqüente procedência do pedido inicial, uma vez que os quinze anos exigidos pelo art. 551 do CC se teriam completado no curso da relação processual, o que, a partir da vigência do CPC de 1973, é perfeitamente admissível, a teor do art. 462, *in verbis*:

Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença.

Comentando o referido dispositivo, Theotônio Negrão esclarece:

Art. 462, nota 03: A sentença deve refletir o estado de fato da lide no momento da entrega da prestação jurisdicional, devendo o juiz levar em consideração o fato superveniente (*RSTJ* 140/386). No mesmo sentido, *RSTJ* 42/352, 103/263, 149/400; *RT* 527/107; *RF* 271/150, longamente fundamentado; *RJTAMG* 26/256, bem fundamentado (*Código de Processo Civil*. 36. ed., p. 510).

Ainda:

Art. 462, nota 4: A sentença deve levar em conta o preceito constitucional superveniente, que torne possível o que era juridicamente impossível ao tempo da propositura da ação (*Boletim AASP* 1587/117).

E mais:

A regra do art. 462 do CPC não se limita apenas ao juiz de primeiro grau, mas também ao tribunal, se o fato é superveniente à sentença (*RSTJ* 42/352 e 87/237; *STJ - RT* 687/200; *STJ - Boletim AASP* 1787/122; *RT* 633/123, 646/143, 666/106 e 678/180; *RTJESP* 99/92; *JTA* 98/338, 105/299 e 123/210; *Lex-JTA* 154/49).

Perfilando a mesma compreensão acima, o ilustre Procurador de Justiça, que oficiou no feito, Dr. Nelson Rosenvald (f. 154) assim afirma:

Dessa forma, a prestação jurisdicional deve ser concedida de acordo com a situação dos fatos no momento do julgamento.

No caso em apreço - prossegue -, a despeito de, até o presente momento, os apelantes ainda não terem completado o prazo de quinze anos de posse, com toda certeza, quando do julgamento do presente recurso, já terão direito ao reconhecimento do usucapião, uma vez que o compromisso de compra e venda celebrado, marcando o início da posse, data de 22.10.1991.

Comentando o art. 462, Costa Machado leciona:

Observe-se que a *ratio* da presente disposição legal está ligada à idéia de que nem sempre o contexto fático da causa permanece como era quando da propositura da ação - o que, evidentemente, seria ideal -, de sorte

que ao juiz cabe apropriar-se da realidade presente ao tempo da sentença para decidir com justiça o litígio (MACHADO, Antônio Cláudio da Costa, *Código Civil interpretado*. 5. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do Judiciário e as recentes reformas do CPC, Barueri, São Paulo, 2006, p. 658).

Analisando a prova testemunhal, Geraldino Antônio da Silva (f.116) e Olavo Marques de Carvalho (f.117) afirmam, respectivamente:

... que conhece os autores desde 1991, mais ou menos; que se recorda quando os autores adquiriram o imóvel objeto desta ação na Rua Pinheiro Grande, no Bairro Granja São João, podendo dizer que tal fato ocorreu em 1991; que o terreno dos autores é grande; que os autores construíram uma casa no terreno onde moram com os filhos; que quando os autores foram para aquele lugar, o filho mais novo estava com três ou quatro meses e hoje já tem mais de quatorze anos; que a posse dos autores é exercida de forma mansa e pacífica e que sempre foram tidos como verdadeiros donos do imóvel, que nunca foram molestados (f. 116).

Que reside no mesmo local onde os autores possuem o imóvel objeto desta ação há dezoito anos; que os autores construíram uma casa no referido imóvel, onde moram até hoje; que pode dizer que os autores nunca foram molestados em sua posse; que são tidos na região como verdadeiros donos do imóvel; que conhece os filhos dos autores; que se recorda quando adquiriram o referido imóvel, o menor estava com dois meses de idade e hoje já tem quatorze anos; que a posse dos autores sempre foi exercida de forma mansa e pacífica (f. 117).

Dos depoimentos testemunhais acima, constata-se, sem qualquer dificuldade, que os apelantes adquiriram um lote vago e nele edificaram as acessões e benfeitorias nele hoje existentes, e que servem de sua moradia.

Em decorrência, o prazo para a respectiva aquisição pela via do usucapião extraordinário é reduzido para dez anos, uma vez

que a situação se amolda ao disposto no parágrafo único do art. 1.238 do vigente Código Civil. E, considerando a regra de direito intertemporal prevista no art. 2.029 do mesmo diploma legal, que manda acrescentar dois anos ao prazo ali estabelecido, o mencionado prazo foi aumentado para doze anos, lapso temporal já satisfeito pelos apelantes.

Não há, em outro passo, que se falar em afronta ao princípio do duplo grau de jurisdição, porque somente agora os apelantes teriam alcançado o prazo estabelecido pela lei, em sendo adotada esta tese.

Têm-se, assim, como comprovados os requisitos traçados pelo art. 551 do CC/1916, razão pela qual a r. sentença hostilizada está a merecer a reforma postulada pelos apelantes.

À vista do exposto, dou provimento ao recurso para reformar a r. sentença objurgada, julgar procedente o pedido inicial e declarar o domínio dos autores sobre o imóvel descrito na exordial, procedendo-se, após o respectivo trânsito em julgado, à transcrição do *decisum* junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, invertendo-se os ônus sucumbenciais decorrentes.

Custas, pela apelada.

O Sr. Des. José Antônio Braga - Acessei os autos, ao tempo da revisão e acompanho o eminente Desembargador Relator.

A posse contínua, transmitida de fato, com a assunção dos apelantes ao imóvel, e de direito, através da cessão contratual sem qualquer oposição, é suficiente para alicerçar o pedido de usucapião.

Assim, fica atendido o lapso temporal e, por isso, o pleito há de ser acolhido.

O Sr. Des. Tarcisio Martins Costa - De acordo.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

-:-:-