

Ação de despejo - Propriedade rural - Parceria agrícola - Ausência de prova - Usucapião especial - Matéria de defesa - Requisitos - Voto vencido - Improcedência do pedido

Ementa: Despejo. Parceria agrícola. Ônus da prova. Usucapião especial rural. Posse. Requisitos presentes.

- Para que seja decretado o despejo com base em parceria agrícola, é indispensável a comprovação da existência do contrato.

- Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0568.06.001079-6/001 - Comarca de Sabinópolis - Apelantes: Cosme Damião Amaral e sua mulher Mirteau de Pinho Amaral - Apelados: Antonio Lino Pereira e sua mulher Sebastiana Visitação Pereira - Relatora: DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª 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, EM NEGAR PROVIMENTO, VENCIDA A VOGAL.

Belo Horizonte, 22 de novembro de 2007. - Evangelina Castilho Duarte - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE - Tratam os autos de despejo de imóvel rural localizado no lugar denominado "Córrego dos Cardosos" ou "Retiro Batista", Município de Sabinópolis, ao argumento de serem os apelantes proprietários do bem, que foi objeto de parceria agrícola celebrada com os apelados, que desistiram há mais de 15 anos de manter a plantação de

cereais, sendo promovida sua notificação em 2004 para a desocupação, sem êxito.

Pretendem seja decretado o despejo dos apelados.

Em contestação, os apelados alegaram que já têm direito à usucapião especial rural, pois são possuidores da área desde 15 de julho de 1966.

O MM. Juiz *a quo* julgou improcedente o pedido, reconhecendo usucapião especial a favor dos requeridos, determinando a transcrição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

Os apelantes pretendem a reforma da sentença, alegando que está demonstrada a aquisição da propriedade do imóvel por doação de Adão Fernandes do Amaral, pai do primeiro recorrente e antigo proprietário do bem.

Enfatizam que a ocupação dos apelados se deu em virtude de parceria agrícola existente com Adão Fernandes, para a plantação de cereais, sendo os apelantes sucessores do antigo proprietário na parceria.

Entendem que a prova testemunhal comprova a existência de comodato verbal e que os requeridos admitiram, em sua defesa, a existência de parceria para plantio de cana, em seguida à plantação de cereais, afastando-se o requisito do *animus domini* exigido para configurar a usucapião.

Alegam que os apelados não têm direito à indenização ou retenção por benfeitorias, por ausência de autorização para sua construção, acrescentando que as plantações já existiam no imóvel ao tempo da ocupação pelos requeridos.

Pleiteiam a procedência do pedido de despejo, juntando declaração emitida por vizinhos do imóvel para comprovar suas alegações.

A decisão recorrida, f. 101/106, foi publicada em 31 de agosto de 2007, vindo a apelação em 13 de setembro, sendo tempestiva e acompanhada de preparo.

Estão presentes os requisitos para conhecimento do recurso.

Embora tenha sido juntado documento de f. 121 depois do encerramento da instrução do processo e embora esteja datado de 12 de setembro de 2007, não se determina seu desentranhamento, porquanto não altera a avaliação da prova já produzida, nem interfere no julgamento.

Versam os autos sobre ação de despejo fundada em contrato verbal de parceria agrícola, que teria sido firmado entre o antigo proprietário do imóvel e os requeridos, sendo os autores sucessores do parceiro, por aquisição do bem por doação.

Em sua defesa, os apelados alegaram que adquiriram a propriedade do imóvel por usucapião especial rural, pois são possuidores há mais de 39 anos.

De conformidade com o disposto no art. 191 da Constituição da República, aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Esse direito é também reconhecido pelo Código Civil de 2002, no art. 1.239.

Os apelados afirmam que estão na posse do imóvel desde 15 de julho de 1966, com ânimo de proprietários, e que nele edificaram uma casa com nove cômodos, construíram chiqueiro, galinheiro, rede de água e elétrica, paiol e plantaram diversos tipos de frutas.

Os apelantes, embora insistam na existência de contrato de parceria agrícola para o plantio de cereais, reconhecem que os apelados têm posse antiga do imóvel e que desistiram da parceria há mais de 15 anos, mantendo-se no local.

Constata-se, ainda, que os apelantes promoveram a notificação dos apelados apenas em novembro de 2004, quando a posse já estava consolidada.

A única resistência dos apelantes contra a posse dos apelados é a notificação, que não é suficiente para tornar a ocupação contestada.

A prova testemunhal também evidencia a posse dos apelados por lapso superior ao previsto em lei:

[...] que os requeridos residem no terreno dos requerentes há aproximadamente quarenta anos; que na época trabalhava perto do referido terreno; que havia uma casa no local, não sabendo dizer suas características; que há trinta anos parou de plantar nas redondezas e, desde então, nunca mais esteve no local; [...] que não sabe dizer por qual motivo os requeridos mudaram para lá; que não sabe dizer o que os requeridos plantavam lá (José dos Santos, f. 92).

[...] que já morou no mesmo local antes dos requeridos; que saiu desse local há quarenta anos e quando os requeridos se mudaram para lá; que não sabe dizer se os requeridos já trabalharam para os requerentes (Dirceu Ferreira, f. 93).

O laudo pericial de f. 76/83 comprova que os apelados tornam a terra produtiva, noticiando a existência de diversas plantações por eles empreendidas, conforme resposta aos quesitos 5, dos autores, e 5 e 6, dos réus, f. 80 e 83, além da existência de benfeitorias, conforme respostas aos quesitos 3 e 4, dos réus, f. 82.

Está, ainda, comprovado que a área ocupada pelos apelados é de 6.686,00 m², atendendo ao limite imposto pelo art. 1º da Lei 6.969/81.

Desse modo, pode-se concluir que os apelados demonstraram excludente do direito dos apelantes, conforme prevê o art. 333, II, do CPC.

Não há prova suficiente da parceria agrícola mantida entre os apelados e Adão Fernandes do Amaral, antigo proprietário, nem tampouco sua continuidade com os apelantes.

A testemunha Abílio Barroso, f. 94, informou tão-somente que os "requeridos trabalharam anteriormente para os requerentes, não sabendo por quanto tempo nem há quanto tempo".

Também não está comprovada a parceria no plantio de cana, conforme consta do laudo pericial: "Durante todo o tempo em que os autores possuíram engenho, a cana colhida no dito quintal foi moída sob o regime de meação com os autores, e as plantações, tais como banana, café e frutas, eram exclusivas dos réus", f. 78.

Saliente-se que essa parceria na plantação de cana não foi alegada como objeto do contrato que ensejou a ação de despejo, não sendo bastante para comprovar a existência de parceria por todo o período de ocupação pelos apelados, nem afasta seu ânimo de dono no exercício dessa posse.

Assim, conclui-se que os apelantes não lograram comprovar a existência do contrato celebrado entre os apelados e seu antecessor, nem a continuidade desse contrato, depois da sua aquisição.

Estão, pois, presentes todos os requisitos exigidos para a usucapião constitucional, nos termos do art. 191 da Constituição Federal.

Nesse sentido era o entendimento do extinto Tribunal de Alçada de Minas Gerais:

Usucapião extraordinário. Contestação fundada em comodato verbal. Prova insatisfatória do empréstimo da coisa. - Defesa rejeitada, visto que o comodato não se presume, devendo ser demonstrado por quem o alega (TAMG - Apelação Cível nº 321.764-5 - Sexta Câmara Cível - Relator: Juiz Dárcio Lopardi Mendes - DJ de 15.03.2001).

Assim também se posicionou a 2ª Câmara Cível do extinto Tribunal de Alçada de Minas Gerais:

Ação de usucapião especial. Requisitos para usucapir. Inteligência do art. 183 da Constituição da República. Comodato. Prova. Inexistência. Procedência.

1 - Uma vez comprovando o autor o fato constitutivo de seu direito de usucapir, originado pelo recebimento do respectivo imóvel em doação, torna-se patente a procedência do pleito, na falta de prova do fato desconstitutivo deste, qual seja da existência de comodato, cujo ônus incumbia ao réu, nos termos do art. 333, II, do CPC.

2 - O art. 183 da Constituição da República, ao instituir a usucapião especial urbana, adotou a teoria subjetiva da posse, inclusive porque exige do usucapiente ter moradia na res. Se todos os pressupostos objetivos e subjetivos restarem atendidos, consumou-se a aquisição de domínio.

3 - Recurso improvido (TAMG - Apelação Cível nº 309.227-3 - Segunda Câmara Cível - Relator: Juiz Nilson Reis - DJ de 27.06.2000).

Logo, a posse exercida pelos apelados deve ser considerada como posse *ad usucapionem*, por ter sido exercida com intenção de dono.

Porém, deve ser modificado de ofício o dispositivo da sentença, porquanto o reconhecimento da posse dos apelados não pode levar à admissão da prescrição aquisitiva a seu favor com determinação de transcrição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

Como o reconhecimento da usucapião decorre da defesa apresentada pelos apelados em ação de despejo, seu efeito é apenas de afastar a pretensão deduzida pelos autores, não constituindo a sentença título hábil para registro imobiliário, visto que não cumpridos os requisitos da ação de usucapião.

Pertinente a doutrina a respeito:

Com efeito, pode alguém possuir um imóvel (ou direito real) pelo tempo e com os requisitos necessários à aquisição do domínio (ou do direito real) pelo usucapião e, entretanto, não ter ajuizado a competente ação de usucapião para ver

declarado o seu direito em sentença que lhe sirva de título para a transcrição no registro de imóveis [...]. Em tal hipótese, pode ocorrer que alguém intente contra aquele que adquiriu opor usucapião (mas não teve declarada, por sentença, a aquisição) uma ação reivindicatória ou até mesmo uma possessória. Citado para a demanda, poderá o usucapiente defender-se, opondo exceção de usucapião. Todavia, se vier a ser acolhida a defesa do usucapiente, com a decretação da improcedência da demanda reivindicatória ou da possessória, nem por isso terá a sentença proferida no feito o condão de declarar autoritariamente a propriedade do excipiente, tal como ocorreria se ele tivesse intentado ação de usucapião e houvesse logrado êxito em sua pretensão. A sentença prolatada na reivindicatória (ou na possessória) não gerará coisa julgada material relativamente ao usucapião, não sendo, portanto, oponível *erga omnes*, como aconteceria com a sentença proferida na ação de usucapião [...] (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 2. ed. São Paulo: RT, p.110).

No mesmo sentido é a jurisprudência:

A argüição de usucapião deduzida na contestação pelo réu não faz com que possa se obter do órgão jurisdicional a declaração de usucapião nos próprios autos da ação reintegratória, mesmo porque esta simples alegação não se confunde com a necessária ação declaratória (TAMG - Apelação Cível nº 281.223-5 - Relator: Juiz Nepomuceno Silva).

Usucapião. Alegação como defesa em reintegração de posse. Inadmissibilidade. - A argüição de usucapião deduzida na contestação pelo réu não faz com que possa se obter do órgão jurisdicional a declaração de usucapião nos próprios autos da ação reintegratória, mesmo porque esta simples alegação não se confunde com a necessária ação declaratória (Ap. 416.626 - 1ª Câm. - Rel. Juiz Renato Sartorelli - 2º TACivSP - j. em 24.10.94).

Não obstante tenha sido reconhecida a posse suficiente para a usucapião pelos apelados, a sentença não constitui título declaratório de domínio suficiente para registro imobiliário.

Logo, deve ser modificado o dispositivo da sentença tão-somente para afastar a determinação de sua transcrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso interposto por Cosme Damião Amaral e outro.

Modifico, de ofício, a sentença, para afastar a determinação de sua transcrição no Cartório de Registro de Imóveis a favor dos apelados, mantendo seus demais termos.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. ANTÔNIO DE PÁDUA - Considerando que, no presente caso, os apelados foram admitidos no imóvel pelos pais dos apelantes, que nele permaneceram por mais de trinta anos, que a parceria findou há mais de quinze anos, sem qualquer oposição, e, finalmente, que o imóvel não excede a área legal para a usucapião especial, acompanho a eminente Relatora.

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Peço vênia à em. Des.ª Relatora para ousar divergir de seu entendimento nestes autos, pelo que passo a dispor.

Os apelantes alegam que os apelados foram parceiros agrícolas do antigo proprietário do imóvel reinvidicado e que, nessa condição, tiveram autorizada sua moradia no local.

O Juiz *a quo* entende que, tendo findado a parceria agrícola há mais de 15 anos, transcorreu o prazo para o reconhecimento da usucapião especial rural.

Contudo, entendo que, para caracterizar a usucapião, é necessária a prova da boa-fé e do *animus domini*. Ocorre que inexistem, nos autos, a demonstração dos referidos requisitos, uma vez que os apelados tinham ciência de que não eram os donos do imóvel usucapiendo.

Segundo se extrai da lição do mestre Humberto Theodoro Júnior:

[...] quanto ao *animus domini*, trata-se do qualificativo da posse que evidencia, exteriormente, estar agindo o possuidor com o comportamento ou postura de quem se considera, de fato, proprietário da coisa. Não se pode exigir que só se justifique o *animus domini* com o título de aquisição (*causa possessionis*). Para que o usucapião ocorra basta, segundo a lei, que o usucapiente possua o bem 'como seu' (Código Civil, arts. 550 e 551) (p. 1.651).

A prova testemunhal de f. 92-TJ, em que o depoente José dos Santos relata:

[...] os requeridos trabalhavam para os requerentes e para outras pessoas da região; que o requerido lhe disse à época que iria construir uma casa no local, e acredita que tenha sido autorizado pelo Sr. Cosme, já que esse era o proprietário [...]; que na época em que morou no terreno havia outras pessoas que moravam no terreno do Sr. Cosme; que essas pessoas tinham pequenas roças em seus quintais; que depois que saiu do terreno não sabe dizer por quanto tempo as pessoas que mencionou lá permaneceram.

Assim, entendo que o contexto probatório não demonstra de forma inequívoca os requisitos da usucapião, ainda mais quando os apelados permaneceram no imóvel com a permissão do verdadeiro dono.

A testemunha Abílio Barroso afirma "que os requeridos residem nos terrenos dos requerentes; que os requeridos trabalharam anteriormente para os requerentes, não sabendo por quanto tempo, nem há quanto tempo [...]".

Ademais, a posse dos apelados não era a única, uma vez que a testemunha Dirceu Ferreira esclarece: [...] "que trabalhava para os requerentes e morava no local por permissão desses; que era meeiro; que à época havia mais uma pessoa na mesma situação do depoente; que, depois que saiu, nunca mais voltou ao local" (f. 93).

Em face do exposto, dou provimento ao recurso, reformando a r. sentença, para julgar procedente o despejo requerido e improcedente o pedido contraposto de usucapião especial.

Reconheço o direito à indenização pelas benfeitorias comprovadas, no valor a ser apurado em liquidação.

Custas recursais, pelos apelados, suspensa a cobrança em razão do art. 12 da Lei 1.060/50.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO, VENCIDA A VOGAL.

...