

Usucapião e Reivindicatória – Autos 778/2008 e 112/2007.

Autores da Usucapião/ Réus da Reivindicatória: Raimundo de Carvalho Franco Reis e Outros.

Réus da Usucapião/ Autores da Reivindicatória: José Meneguim e Outros.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Raimundo de Carvalho Franco Reis e Lenira de Freitas Alves Reis, já qualificados nos autos, propuseram **ação de usucapião** de bem imóvel em face de **José Meneguim, Lídia dos Santos Meneguim, e Irene Freitas de Carvalho**, também já qualificados. Alegaram, em síntese, que, em 13/11/1993, mediante escritura pública de compromisso de compra e venda, compraram de José Meneguim o imóvel individualizado na inicial, sobre o qual residem desde então. Esclareceram que, originariamente, José Meneguim, adquiriu referido imóvel da Eldorado Empreendimentos Imobiliários, em 11/10/1985, sendo que tal empresa, à época, também vendeu mencionado bem a Irene Freitas de Carvalho, figurando esta, como coproprietária do imóvel perante o Registro de Imóvel correspondente, embora jamais tenha exercido a posse sobre o bem. A par disso, sustentaram que, encontram-se residindo no imóvel há 11 (onze) anos e 10 (dez) meses, com posse mansa e pacífica e “*animus domini*”, sendo que somada sua posse à de José Meneguim, totaliza-se 19 (dezenove) anos e 6 (seis) meses, preenchendo, pois, os requisitos legais à aquisição formal da propriedade por usucapião, o que foi pleiteado na inicial, além da sucumbência.

Citados, José Meneguim e Lídia dos Santos Meneguim, mediante acordo, reconheceram o direito dos autores, nos termos formulados na inicial (fls.53).

Irene de Freitas Carvalho apresentou contestação às fls.69/71. Alegou ausência dos requisitos necessários da usucapião ao argumento de que jamais abandonou referido imóvel haja vista que desde há longo tempo disputa a propriedade do imóvel judicialmente. Em conclusão, requereu a improcedência do pedido, aplicando-se aos autores as verbas legais.

As Fazendas Públicas, Estadual (fls.41), Municipal (fls.49) e Federal (fls.286), não demonstraram interesse na lide.

Réplica às fls.211

Apesar de citados (fls.59 e fls. 273), os confinantes, Nelson Orsi Júnior e sua esposa Mirela Fabiane Camargo Orsi, Álvaro B. Gonçalves e sua esposa Maria de Lourdes S. Gonçalves e Flávio Junior da Silva, não se manifestaram.

Decisão de saneamento às fls. 296/297.

No curso da instrução, foi colhida prova oral (fls.306/308), com razões finais remissivas.

O Ministério Público manifestou-se pela procedência da ação de usucapião (778/2008) e improcedência da reivindicatória em apenso (112/2007).

Posteriormente, **nos autos 112/2007, Irene Freitas de Carvalho**, propôs **ação reivindicatória com pedido de tutela antecipada**, em face de **Raimundo de Carvalho Franco Reis e Lenira de Freitas Alves Reis**. Alegou, em síntese, que, em 05/08/1988 foi declarada, mediante sentença, proprietária concomitante da data de terras descrita na inicial, exercendo com José Meneguim a posse sobre o bem. Posteriormente, durante o trâmite de ação de demarcação nº. 875/99, a qual fora julgada procedente, foi surpreendida com o interesse dos réus pelo imóvel, os quais, segundo alega possuem posse injusta, clandestina, precária, violenta e de má-fé, não se aperfeiçoando a prescrição aquisitiva já que desde 1985 vem lutando para ver reconhecida sua propriedade sobre o imóvel. Salientou que quando os réus – autores da ação de usucapião –

intervieram na ação de demarcação anteriormente proposta (autos nº. 875/99), ocorreu a interrupção do prazo da usucapião. Diante disso, requereu, mediante antecipação de tutela, a restituição do imóvel, com posterior confirmação em sentença, além da condenação dos réus a lhe indenizar os frutos colhidos e percebidos, bem como retenção das benfeitorias, observada a sucumbência.

O pedido de antecipação de tutela foi indeferido (fls.145).

Em contestação (fls.153/159), os réus arguíram litispendência e litigância de má-fé. No mérito, além de defenderem as mesmas teses já defendidas na inicial da usucapião, salientaram que a autora jamais exerceu qualquer ato de posse sobre o imóvel, bem como não lhes dirigiu qualquer resistência à posse por eles exercida sendo certo que não foram parte nas ações judiciais por ela proposta. Sustentaram que exercem posse de boa-fé, a justo título, inexistindo clandestinidade ou violência. Em conclusão, requereram o reconhecimento da litispendência e sucessivamente a improcedência dos pedidos, aplicando-se à autora as verbas legais, além de multa por litigância de má-fé.

Réplica às fls.212/213.

O Ministério Público anotou a desnecessidade de intervenção no feito (fls. 215/219).

Realizada audiência do art. 331 do CPC sem conciliação (fls.226).

Às fls. 229, este juízo reconhecendo-se prevento, requereu à 3ª Vara Cível a remessa dos autos 541/2005, de usucapião, para este juízo.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Considerações Iniciais

Registra-se, de início, que o princípio da **identidade física** do juiz não se reveste de caráter absoluto, comportando algumas exceções, conforme

dispõe o art. 132, do CPC. Logo, sendo de conhecimento notório (CPC, art. 334, inc. I) que o magistrado que concluiu a instrução (José Ricardo Alvarez Vianna), foi removido para a Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, não se aplica o princípio da identidade física do juiz. Nesse sentido, Nelson Nery Junior¹:

“Mesmo que tenha concluído a audiência, o magistrado não terá o dever de julgar a lide se for afastado do órgão judicial, por motivo de convocação, licença, cessação de designação para funcionar na vara, remoção, transferência, afastamento por qualquer motivo, promoção ou aposentadoria. Incluem-se na exceção os afastamentos por férias, licenças-prêmio e para exercer cargo administrativo em órgão do Poder Judiciário (Assessor, Juiz Auxiliar da Presidência do Tribunal de Justiça, etc.).”

Em suma, não há óbice na prolação da sentença por este magistrado, haja vista que a situação fática se amolda às exceções legais previstas no art. 132, do CPC.

2 – Conexão – Julgamento Simultâneo

Por força da conexão entre as demandas constantes dos autos 778/2008 e 112/2007, proferir-se-á julgamento simultâneo das matérias aventadas em tais autos, evitando-se o risco de decisões conflitantes.

3 – Litispendência

A preliminar de litispendência, arguida na reivindicatória, já foi analisada e rejeitada por ocasião da decisão de saneamento conjunto do feito (fls. 296/297 dos autos 778/2008), sendo desnecessárias outras considerações a respeito.

¹ Código de Processo Civil Comentado. 7ª Ed. RT: São Paulo, p. 333.

4 – Usucapião

Pleiteiam os autores aquisição formal da propriedade de imóvel, indicado na inicial, por usucapião, sob o argumento de que exercem a posse mansa e pacífica do bem, com *animus domini*, por mais de 11 (onze) anos, o que, em tese, legitimaria a pretensão deduzida, nos termos do art. 183² da CF ou alternativamente com base no art. 1.238³ do atual Código Civil.

Com efeito, tendo o imóvel 300,00 m² (trezentos metros quadrados) (fls.08 e ss) – logo, mais do que os 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados previstos no art. 183 da CF e 1.240 do Código Civil -, não há que se falar em usucapião especial urbana, conforme pretendido pelos autores.

De outra parte, os autores possuem justo título, haja vista a existência de escritura de compromisso de compra e venda de fls. 11/11 v^o, bem como recebido de pagamento de fls.12 - cujo conteúdo não restou infirmado e que demonstram que José Meneguim, coproprietário do imóvel objeto dos autos, o vendeu aos autores -, descartando-se, desta forma, a usucapião extraordinária, prevista no art. 550⁴ do Código Civil de 1916 e art. 1.238⁵ do atual Código. Aplicam-se ao caso, portanto, as regras do art. 551⁶ do Código

² 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.

³ Art. 1238 – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

⁴ Art. 550 – Aquele que, por 20 (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 servirá de título para transcrição do Registro de Imóveis.

⁵ Art. 1238 – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

⁶ Art. 551 – Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) anos entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

Civil de 1916, mantidas pelo art. 1242⁷ do Novo Código, os quais prevêm prazo aquisitivo de 10 (dez) anos.

Pois bem, do exame dos autos, observa-se que ficou provado que os falecidos autores exerceram, de fato, a posse mansa e pacífica sobre o bem, com *animus domini*, por tempo superior ao fixado no dispositivo retro. Nesse sentido, as palavras de Nelson Orsi Junior (fls. 306) quando indagado a respeito “*Comprei o terreno da esquina ... em 1998...e o Sr. Raimundo já estava lá*”, bem como de Álvaro B. Gonçalves (fls.307): “*Ele comprou no começo de 92 ou em 91...porque em 92 ele começou a construir lá...e logo em seguida ele mudou*”. Sobre possíveis reclamações quanto à propriedade ou posse do imóvel, também foram unânimes em dizer que nunca souberam de oposição. Mais, apesar de residirem próximos à propriedade usucapienda, alegaram desconhecer a pessoa de Irene de Freitas Carvalho, afirmando, respectivamente, que “*Nunca ví...não a conheço na vizinhança*” e “*Não conheço...nunca ví*”, o que infirma a alegação de Irene no sentido de que tenha se insurgido à posse dos autores, a qual, pela oitiva das testemunhas, demonstrou ser mansa, pacífica, ininterrupta, para fins de moradia familiar.

De outra parte, embora esteja demonstrado que Irene tenha ajuizado ação de demarcação em face de José Meneguim, em 23/11/1999, tendo como objeto o imóvel usucapiendo (autos 875/1999), os falecidos autores somente tomaram conhecimento de mencionada demanda quando, em 16/02/2004, compareceram espontaneamente naqueles autos (fls.109), visando proteger seus direitos. Daí que, cotejando-se, tal data (16/02/2004) com a da escritura de compra e venda do imóvel (07/12/1993), verifica-se que a prescrição aquisitiva da propriedade já havia se consumado, ainda mais, se for considerado que os falecidos autores, de acordo com a testemunha Álvaro B.

⁷ Art.1.242 – Adquire também a propriedade

Gonçalves (fls.307), residiam no imóvel antes mesmo de tal data, isto é, desde 1992.

Registra-se, por fim, que, ao que se extrai dos autos, especialmente da oitiva da informante Inamar de Carvalho Queiroz (fls.308) que **Irene Freitas de Carvalho** vem, no mínimo, desde os anos 80, tentando fazer valer seu direito de propriedade sobre o imóvel mencionado, porém, inadvertidamente, descuidou-se de insurgir-se, em tempo hábil, contra a posse mansa e pacífica dos falecidos autores.

Nesse contexto, conclui-se pela presença dos requisitos do art. 551 do Código Civil de 1916, atual art. 1242 do Novo Código, o que conduz à procedência do pedido, nos termos do dispositivo.

5 – Reivindicatória

Ante as conclusões retro, resta prejudicada a análise dos pedidos contidos na ação reivindicatória, nos termos do dispositivo.

6 – Litigância de Má-fé

Por derradeiro, não se extrai do presente caderno quaisquer das hipóteses previstas no art. 17, do CPC, em relação à conduta das partes, pelo que incabível a cominação de sanções decorrentes de litigância de má-fé.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedente** o pedido contido na **ação de usucapião (autos 778/2008) (CPC, art. 269, I)** para o fim de declarar o domínio dos autores sobre o imóvel individualizado na inicial.

Julgo improcedentes, de outra parte, os pedidos contidos na ação reivindicatória (autos 112/2007) (CPC, art. 269, I).

Por conseguinte, por força da sucumbência integral em ambas as lides, condeno Irene Freitas de Carvalho (ré da ação de usucapião/autora da ação reivindicatória) ao pagamento integral das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (CPC, art. 20, § 4º), em favor dos procuradores da parte contrária, observando-se, o disposto nos art. 10 e 11, da lei 1.050/60.

Após o trânsito em julgado, esta sentença servirá de título para matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Cumpridas as formalidades legais e atendidas as exigências do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, expeça-se mandado para registro junto ao órgão competente.

Anote-se no capeamento dos autos a substituição do polo ativo para “Espólio de Raimundo de Carvalho Franco Reis e Lenira Alves Reis”, representado pelo inventariante David de Freitas Alves Reis, conforme documentos de fls.313/314.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Ciência ao Ministério Público.

Diligências necessárias.

Londrina, 26 de outubro de 2011.

Matheus Orlandi Mendes

Juiz de Direito