JUSTUTOR

Sentença 00415

Felício Ventura Fortunato, brasileiro, casado, comerciante, ingressou com a ação própria, a ser corretamente identificada na sentença, com o intuito de retomar a posse decorrente da propriedade de imóvel, em face de Joana Janaína Fracasso, brasileira, viúva, pensionista.

Alega o autor que é proprietário de um lote urbano, com 350 m2 (trezentos e cinquenta metros quadrados), no Loteamento Mar Grosso, quadra 12, lote n. 24, em Laguna/SC, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis, da mesma cidade, sob nº 12.345.

Narra que o imóvel, que lhe pertencia desde 1980, foi arrematado em execução fiscal ajuizada contra si na Justiça Federal de Porto Alegre/RS. Na ocasião, pela determinação judicial, foi transferido para o arrematante, Romualdo Speck, em 13/12/1999. O arrematante vendeu o bem para Imobiliária Ave do Paraíso Ltda, em 10 de janeiro de 2001.

O autor prossegue dizendo que, em abril de 2001, tão logo reuniu toda a documentação necessária, aforou ação anulatória da arrematação, e das transferências posteriores, em face da Fazenda Nacional, Romualdo Speck, e Imobiliária Ave do Paraíso, em nome da qual estava registrado o imóvel. Os dois primeiros réus contestaram, e a Imobiliária, conquanto regularmente citada dois meses depois do despacho que determinou a citação, permaneceu silente, tornando-se revel. A demanda foi julgada procedente, e confirmada, transitando em julgado em março de 2002. A anulação foi trazida ao Registro Imobiliário em 21 de outubro do mesmo ano, cancelando-se a arrematação e seu registro, e as transferências posteriores, restituindo-se o registro da propriedade ao *statu quo ante*, em favor do autor. O requerente protocolou a presente demanda três anos depois desta última providência, após constatar a ocupação do imóvel pela ora ré.

Pediu justiça gratuita. Pleiteou a entrega jurisdicional imediata dos efeitos de mérito da decisão a ser proferida a final.

A Justiça Gratuita foi indeferida, e determinou-se emenda à inicial, para especificação clara do endereço residencial do autor, bem como aquele de citação da ré, e a juntada de documento indispensável à propositura da ação, além do recolhimento das custas iniciais.

Foram deferidos os pedidos de prorrogação do prazo para atendimento, em etapas, das determinações da decisão interlocutória não recorrida, o que somente se concluiu a contento em 01 de abril de 2010, exarando-se então o despacho que ordenou a citação, com as advertências do art. 285, do CPC, junto com a apreciação judicial do pedido de liminar.

Na diligência de citação, ocorrida em seguida, e que também intimava da decisão a respeito do pedido de liminar, o Oficial de Justiça certificou que, ao entregar o mandado à ré, e tomar-lhe a assinatura, foi alertado por uma cuidadora da requerida, que a acompanhava, que a mesma era portadora de doença de Alzheimer, em estágio intermediário. O meirinho anotou que a demandada, tratando-se de pessoa idosa, apresentava vocabulário limitado, certa dificuldade na fala, empobrecimento geral da linguagem, repetia a mesma pergunta várias vezes em curto espaço de tempo, dificuldade para acompanhar a conversa e aspecto desleixado.

Na contestação apresentada, arguiu-se a inépcia da petição inicial, pela ininteligibilidade de seu conteúdo, máxime porque o autor nunca teria exercido qualquer ato de posse do imóvel, que nem ao menos estava cercado ao tempo da aquisição pela requerida. Acrescentou que, pelas circunstâncias, é de se entender que o requerente e os demandados na ação anulatória, da qual a ré não tomou parte, serviram-se daquele processo para praticar ato simulado e conseguir fim proibido por lei. Sustentou que não pode sofrer os efeitos da anulação posterior da arrematação, a uma, porque não integrou a demanda anulatória e, a duas, em razão de que a anulação não gera efeitos *erga omnes*, nem *ex tunc*, e deve-se ressalvar o direito de terceiros. Argumentou também que faz jus ao reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião, porquanto adquiriu o imóvel da Imobiliária Ave do Paraíso Ltda, aos 23/05/2001, mediante contrato particular de compra e venda, em que se especificou o preço e o pagamento à vista, firmado pelos contraentes e testemunhas, tendo-se dado o reconhecimento das respectivas assinaturas todas como autênticas em Cartório. Depois, em agosto do ano seguinte, lavrou-se escritura pública, levada a registro imobiliário. Trouxe os documentos. Logo que comprou o bem, foi edificada a atual residência da demandante, de 115 m2. Pleiteou o reconhecimento da usucapião, pela sentença, e o registro da mesma junto ao cartório de registro de imóveis, nos termos do art. 13, do ■Estatuto da Cidade■. Alternativamente, pediu o reconhecimento do direito à indenização e retenção pelas benfeitorias, no valor de R$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais), que se acrescentaram aos R$

30.000,00 (trinta mil reais), pagos pelo terreno. Requereu Justiça Gratuita. Foi apresentada denunciação da lide à Imobiliária Ave do Paraíso Ltda. Juntou documentos, dentre os quais, a planta do imóvel. Na forma da lei, foi impugnado o valor de R$ 100,00 (cem reais) atribuído à causa pelo autor.

A litisdenunciada respondeu, argumentando que não pode ser responsabilizada por atos da Fazenda Nacional que originaram a situação, nada devendo indenizar. Acrescentou que teve diversas alterações de contrato social entre os anos de 2001 a 2004, em que o negócio foi assumido sucessivamente por vários sócios, com a exclusão dos anteriores a cada etapa, e também inúmeras modificações no seu quadro de pessoal.

Na réplica, o demandante rechaçou as preliminares e sustentou a aplicação do art. 219, par. 1º, do CPC, retroagindo-se os efeitos da citação à data da propositura da demanda, não se verificando, na hipótese, a aquisição da propriedade pela usucapião em nenhuma das suas modalidades. Sustenta a inviabilidade de se apresentar e reconhecer a usucapião como matéria de defesa, em razão da necessidade de citar-se não só o proprietário do bem, mas também os confinantes e, por edital, os réus em lugar incerto e os eventuais interessados, além da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município. Acrescentou que, cancelada a arrematação e os registros posteriores, o proprietário pode reclamar o imóvel independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente, nos termos do parágrafo único do art. 1.247, do Código Civil de 2002 (não se tendo operado, entre a alegada aquisição do bem pela ré e a entrada em vigor do novo Código, nem depois, tempo suficiente para cogitar-se o instituto da usucapião). A requerida não poderia argumentar com o desconhecimento da ação anulatória, na medida em que se tratou de uma situação comum a diversos outros proprietários e ocupantes das imediações, pois abrangeu uma grande quantidade de terrenos do mesmo loteamento Mar Grosso, gerando intensa cobertura jornalística local e estadual das várias ações ajuizadas, e seus resultados idênticos ao conseguido pelo requerente (trouxe exemplares dos periódicos, com as matérias noticiosas). E também porque o cancelamento das transferências de propriedade junto ao Cartório de Registro Imobiliário, e sua restituição ao requerente, possui caráter de publicidade, contra a qual ninguém pode se opor, principalmente a ocupante do próprio imóvel. O resultado da demanda anulatória, sua ampla cobertura pela mídia impressa e televisiva, e o registro do comando da sentença no Cartório Imobiliário caracterizariam a oposição pública e notória suficiente à alegada posse. Neste caso, a posse não se poderia caracterizar como mansa, pacífica, incontestada e sem oposição, o que inviabiliza a usucapião. Por último, disse que a ré ocupa o bem não em razão de compra e venda, na verdade simulada, mas por meio de comodato verbal. Impugnou o pedido de Justiça Gratuita formulado na contestação, na medida em que os proventos da demandada atingem R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês.

Em audiência de conciliação foi informado o falecimento do requerente, determinando-se as providências.

Designada a audiência de instrução e julgamento, apenas a requerida juntou rol de testemunhas.

Na solenidade, apesar da presença da requerida, seu depoimento pessoal foi dispensado, em razão de seu estado de saúde. A parte autora trouxe à audiência duas testemunhas. A oitiva das mesmas foi indeferida. Houve recurso. Na sequencia, foram ouvidas duas testemunhas arroladas pela demandada, que anotaram que a ré mandou cercar o terreno, e iniciou os trabalhos da edificação de sua atual residência, à época da abertura da temporada de verão de 2002/2003. O representante legal da litisdenunciada nada esclareceu.

Em alegações finais, os litigantes reiteraram seus argumentos.

Com os requisitos do art. 458 do Código de Processo Civil, profira a sentença.

Resposta #003018

Por: PAULO RODRIGO GONÇALVES DE OLIVEIRA 21 de Setembro de 2017 às 21:21

Relatório

Trata-se de ação reivindicatória proposta por Felício Ventura Fortunato em face de Joana Janaína Fracasso pleiteando: 1) tutela provisória de urgência, de natureza antecipada, para reivindicação imediata na posse do imóvel situado no Loteamento Mar Grosso, quadra 12, lote n. 24, cidade de Laguna/SC; 2) definitivamente, a confirmação da tutela de urgência para reintegrá-lo na posse do imóvel citado.

Aduz o autor que é proprietário do lote urbano de 350 m2, devidamente matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Laguna/SC, sob o nº 12.345, desde o ano de 1980. Referido imóvel foi arrematado em execução fiscal ajuizada contra si na Justiça Federal de Porto Alegre/RS, sendo arrematado por Romualdo Speck, em 13/12/1999. O arrematante, por sua vez, vendeu o bem para a Imobiliária Ave do Paraíso Ltda em 10/01/2001.

Afirma que em abril de 2001 ajuizou ação anulatória de arrematação a qual foi julgada procedente (trânsito em julgado em março de 2002), levando-se o registro da anulação da arrematação em 21/10/2001, cancelando os atos registrais anteriores com efeitos retroativos e restituindo o autor à propriedade do bem.

Juntou documentos (fls. X).

A petição inicial foi emendada (fls. X).

Justiça gratuita indeferida (fls. X).

Citada, a ré apresentou contestação (fls. x/x), arguindo: 1) preliminarmente, a inépcia da inicial; 2) o autor e os demandados da ação anulatória praticaram ato simulado para obter fim proibido por lei; 3) não pode ser atingida pelos efeitos da arrematação, pois não integrou a ação de anulação, argumentando ainda que esta não gera efeitos *erga omnes* e *ex tunc* (retroativos), ressalvando-se o direito de terceiros; 4) pediu o reconhecimento de usucapião da propriedade, com base no art. 13 do Estatuto da Cidade; 5) requereu, alternativamente, indenização e retenção pelas benfeitorias no valor de R$ 88.000,00 e R$ 30.000,00 pela aquisição do terreno;

Requereu justiça gratuita (fls. X).

Requereu a denunciação da lide à Imobiliária Ave do Paraíso Ltda (fls. X).

Juntou documentos (fls. X).

A litisdenunciada respondeu que não pode ser responsabilizada por atos da Fazenda Nacional que originaram a situação, inexistindo dever indenizável (fls. X).

Réplica às fls. X.

Em audiência de conciliação foi informado o falecimento do autor.

Designada a audiência de instrução, somente a ré juntou rol de testemunhas.

Alegações finais às fls. X.

É o relatório. Fundamento e decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

II.1 PRELIMINARES

II.1.1. Inépcia da inicial

A preliminar de inépcia apontada na contestação é matéria que se confunde com o mérito e com ele será apreciado.

Assim, rejeito a preliminar.

II.1.2. Valor da causa

Insurgiu-se a ré em defesa contra o valor de R$ 100,00 (cem reais) atribuído à causa.

II.2. MÉRITO

A questão *sub judice* cinge-se à controvérsia quanto aos seguintes pontos: 1) exercício de posse no imóvel pelo autor; 2) realização de lide simulada; 3) reconhecimento da usucapião como matéria de defesa; e 4) direito de retenção e indenização pelas construções realizadas pela ré no imóvel.

II.2.1. Posse do autor no imóvel

A aquisição da posse, nos termos do art. 1.204, se dá quando possível o exercício em nome próprio de qualquer dos poderes da propriedade, os quais, segundo art. 1.228 se resumem à faculdade de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer a detenha injustamente.

Com efeito, com o trânsito em julgado da ação anulatória de arrematação, as partes retornaram ao status quo ante, obtendo o autor a propriedade plena do bem em questão.

Com isso, a tese da ré de que o autor nunca exerceu posse sobre o imóvel não prospera, pois a propriedade do autor teve início em 1980, como demonstra a matrícula do imóvel de nº 12.345 de fls. X, registrada no 1º CRI de Laguna/SC, dotada de fé pública e presunção de veracidade.

Esta é, portanto, a condição que lhe assegura posse sobre o bem, nos termos do art. 1.196 do CC. Ademais, considerando que a ré adentrou ao imóvel de boa-fé, incabível a reintegração de posse, mas cabível a reivindicatória, nos termos do art. 1.212 do CC.

Ademais, o autor ingressou com ação de anulação de arrematação em abril de 2001, época na qual a propriedade encontrava-se em nome da litisdenunciada Imobiliária Ave do Paraíso Ltda., em virtude de celebração de compra e venda diretamente com o arrematante Romualdo Speck.

Pelas provas coligidas, verifica-se que a compra e venda se deu em maio de 2001, isto é, um mês após o ajuizamento da ação anulatória. Neste contexto, compulsando os atos não constatei prova de averbação na matrícula do bem imóvel que atestasse a existência de ação apta a causar modificação na titularidade do domínio.

Portanto, é incontroverso que ao tempo da aquisição do imóvel pela ré o autor não era dotado de posse sobre o bem, fato este, entretanto, que não pode ser invocado, já que o autor havia perdido a propriedade do bem e exatamente por isso procurava reivindicá-la por ação própria.

Assim, com o trânsito em julgado da ação anulatória em março de 2002, o autor obteve novamente a propriedade do bem, razão pela qual reconheço que o autor, em dado momento, exerceu os direitos de posse.

II.2.2. – Da simulação

Alega a ré, em defesa, que o autor e os demandados da ação de anulação de arrematação, em conluio, teriam praticado ato simulado para obter fim proibido por lei.

Tal alegação não prospera.

Os defeitos do negócio jurídico, segundo a legislação vigente e ensinamentos da doutrina, se dividem em vícios de consentimento e vícios sociais, estes últimos abarcando a simulação, capaz de acarretar a nulidade do negócio jurídico, como dispõe o art. 167 do CC. O § 1º deste artigo, por seu turno, traz as hipóteses legais de negócio jurídico simulado.

Para o reconhecimento da existência de lide simulada, necessário que a parte interessada demonstrasse que os atos processuais foram produzidos com o intuito de dissimulação.

Conclui-se, portanto, não ser verossímil a versão da ré de que a lide simulada retratou situação fictícia para dissimular intenção contrária à lei.

Assim, não vislumbro nenhum ato simulado naquela ação. Ora, se por algum motivo o autor se insurgiu contra a decisão proferida naquele processo, a ele cabia o direito de ajuizar a ação cabível para discutir sua legalidade, não havendo que se falar em simulação. O autor nada mais fez do que exercitar o livre acesso à jurisdição (art. 5º, XXXV, da CF).

Além disso, o ônus da prova de referida alegação cabia à ré, nos termos do art. 373 do CPC, do qual não se desincumbiu em nenhum momento, se limitando apenas a enunciar que houve ato simulado.

Assim, rejeito a alegação de simulação.

II.2.3. – Da usucapião

Sobre o pedido de usucapião aduzido pela ré, saliento que: (i) o pedido foi fundamentado com base no art. 9º do Estatuto da Cidade; e (ii) é possível seu requerimento em defesa, como aduz o art. 13 do Estatuto da Cidade, bem como por enunciado de súmula do Supremo Tribunal Federal, mitigando-se a regra de que pretensões devem ser exercidas em reconvenção.

Portanto, neste ponto, não prospera a alegação do autor feita em réplica.

Resta saber, contudo, se no contexto da lide houve posse legítima da ré apta a servir-lhe de instrumento de aquisição da propriedade.

A usucapião é modalidade de aquisição de propriedade pelo decurso do tempo, haja vista o não exercício produtivo da posse nem o atendimento da função social da propriedade do verdadeiro proprietário do bem.

Esta é uma modalidade de aquisição de propriedade de bem imóvel que exige os requisitos da posse mansa, pacífica, com intenção de dono, por certo lapso de tempo.

Com efeito, o art. 9º do Estatuto da Cidade assegura o direito de usucapião àquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m2 pelo lapso de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, com o fim de moradia própria ou de sua família e desde que não seja proprietário de outro imóvel.

No caso, ficou incontroverso que mesmo após o trânsito em julgado da ação anulatória de arrematação em março de 2002 a ré continuou a exercer posse sobre o bem até a citação desta ação em 2010.

Ademais, logo que adentrou ao bem, realizou edificação de 115 m2 e nela estabeleceu sua moradia, fato este confirmado pelas testemunhas ouvidas em juízo, as quais disseram que a ré mandou cercar o terreno em data próxima ao verão de 2002/2003.

Quanto ao lapso temporal, o exercício de posse pela ré, como provado, se iniciou em meados do final de 2002 se estendendo até os dias atuais.

É fato que o ajuizamento da presente ação reivindicatória teria o condão de caracterizar oposição à posse exercida pela ré, bem como interromper a prescrição aquisitiva necessária ao reconhecimento da usucapião, fosse a citação realizada nos moldes e no prazo que aduz o art. 240 do CPC.

Conforme esse dispositivo, o despacho que ordena a citação interrompe a prescrição, retroagindo à data do ajuizamento da ação. Contudo, urge salientar que, para tanto, exige o Código de Ritos que a providência necessária do ato citatório seja efetivada em 10 dias do ajuizamento (art. 240, § 2º, do CPC).

Por óbvio que este Juízo reconhece a situação atual do Judiciário, que, por receber inúmeras ações por dia e por possuir funcionários em quantidade insuficiente, não consegue efetivar em tempo hábil todos os atos necessários para uma marcha processual célere.

A consequência disso, então, é a demora na efetivação da citação, situação esta que não prejudicaria em nada o demandante, por ser responsabilidade do Judiciário, como, aliás, é o entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, não é esse o caso em apreço.

Dois pontos cruciais devem ser trazidos à tona para a solução do caso. Em primeiro lugar, ao ingressar com a ação, o autor foi intimado para emendar a inicial a fim de especificar claramente seu endereço, trazer o endereço de citação da ré, juntar os documentos necessários da ação e efetivar o recolhimento das custas, o que ocorreu apenas em 2010, ou seja, 5 anos após ajuizar a ação.

Era ônus do autor, portanto, realizar as providências de citação no prazo exigido pelo CPC, isto é, em 10 dias do ajuizamento. Assim, o desrespeito ao comando legal faz imputar exclusivamente ao autor a responsabilidade pela demora da citação.

A consequência legal dessa inércia do autor levaria à não interrupção da prescrição, permitindo que o tempo de posse da ré fosse contínuo para fins de usucapião.

De outra banda, há a situação da propriedade do autor, que foi alvo de cobertura jornalística em virtude de ações de reintegração de posse ajuizadas contra outras pessoas que ali se instalaram, como demonstram os periódicos e matérias noticiosas trazidas pelo autor.

Assim sendo, trata-se de fato notório, que não depende de grandes dilações probatórias (art. 374, inciso I, do CPC).

Ademais, os cancelamentos das transmissões de propriedade do imóvel constante da matrícula poderiam ser levados a conhecimento da ré, impedindo eventual direito de usucapião. Salienta-se que a lei não traz forma específica de como o proprietário do imóvel deve realizar o ato que constitua oposição à posse do demandado, sendo a forma livre.

No entanto, de suma importância lembrar que como certificado pelo Oficial de Justiça quando da realização da citação, a ré não gozava de suas faculdades mentais, pois portadora de doença de Alzheimer em estágio intermediário, além de não ser letrada o suficiente, apresentando empobrecimento geral da linguagem, dificuldade para acompanhar a conversa e aspecto desleixado.

A condição de vida e saúde da ré, em dado momento, era talvez até mesmo capaz de considerá-la como relativamente incapaz para a prática dos atos da vida civil, por não poder exprimir sua vontade com plena higidez.

Isso faz concluir que, embora a expressividade da cobertura jornalística feita na área do imóvel e o cancelamento das transmissões do bem pudessem chegar ao conhecimento da ré e servir como forma de oposição à sua posse, não era ela dotada de capacidade mental e psíquica suficiente para tanto.

Assim, vislumbro no caso presente, o preenchimento dos requisitos do art. 9º do Estatuto da Cidade, pois provada a posse ininterrupta, sem oposição, com o fim de moradia própria em área de até 250 m2, pelo tempo de 5 anos, com os quais reconheço o direito de usucapião da ré Joana Janaína Fracasso no imóvel de 115 m2, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Laguna/SC, sob o nº 12.345.

Por conta da usucapião, dou por prejudicado o pedido de indenização pelas construções e benfeitorias pleiteadas pela ré.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, extingo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para:

a) rejeitar as preliminares arguidas;

b) julgar improcedente o pedido reivindicatório do autor;

c) declarar o direito de usucapião pleiteado pela ré Joana Janaína Fracasso no imóvel de 115 m2, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Laguna/SC, sob o nº 12.345, valendo esta sentença como ato para fins registrais.

Condeno o autor nas despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observados os benefícios da justiça gratuita.

Concedo à ré os benefícios da justiça gratuita, como pleiteado em contestação.

Com o trânsito em julgado, expeça-se ofício ao cartório de registro competente a fim de que seja registrada a usucapião reconhecida nestes autos. Após, dê-se baixa com as cautelas de praxe.

Local, data.

Juiz de direito substituto.

Resposta #005565

Por: NSV 3 de Agosto de 2019 às 07:27

1. Relatório

Trata-se de demanda possessória ajuizada por Felício Ventura Fortunato, qualificação completa, em __/03/05. O benefício da gratuidade de justiça foi indeferido, pois o postulante não preenchia os requisitos legais (art. 320 e 321, CPC). Não constando da inicial os documentos indispensáveis ao ajuizamento da demanda, determinou-se sua emenda, que foi atendida em 1º de abril de 2010. Embora tenha sido ajuizada demanda nominada como reintegração de posse, em razão da instrumentalidade das formas (art. 554, Código de Processo Civil - CPC) foi recebida como imissão na posse, haja vista não ter sido comprovada posse anterior.

A parte requerida foi citada (f. xx) e apresentou contestação alegando, em suma, (a) inépcia da exordial; (b) nulidade do processo n. xxxxxx, que tramitou na Justiça Federal; (c) consumação da prescrição aquisitiva; (d) necessidade de reconhecimento das benfeitorias realizadas, no caso de não ser reconhecida a

aquisição da propriedade por usucapião; e (e) incorreção no valor atribuído à demanda. Por fim, denunciou à lide a Imobiliária Ave do Paraíso LTDA.

Recebida a denunciação da lide (art. 125, I, CPC), a litisdenunciada contestou a demanda arguindo fato de terceiro. Acrescentou que desde a ocorrência da venda o quadro societário da empresa sofreu diversas alterações.

Intimado para apresentar réplica o demandante rechaçou as alegações de ambas as requeridas (f. xx-xx). Designada a audiência de conciliação, noticiou-se o falecimento do autor no ato, tendo sido determinada a habilitação dos legitimados (art. 110 e 687, CPC).

Regularizado o polo ativo da demanda, saneou-se o feito (art. 357, CPC), ocasião em que a gratuidade de justiça foi deferida à parte requerida, pois, inobstante a informação de que aufira renda no patamar de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a situação de saúde dela evidencia que a responsabilidade pelo pagamento das despesas processuais pode lhe trazer prejuízos severos.

O valor da causa foi corrigido com fulcro no art. 292, CPC, tendo o requerente sido intimado para complementar as custas. No mesmo ato, foi designada audiência de instrução e julgamento. A parte requerida postulou pela produção de prova testemunhal, o ocasião em que depositou o rol (f. xx).

Em audiência de instrução e julgamento, considerando o estado de saúde da requerida, sua oitiva foi dispensada, porém suas testemunhas foram ouvidas. Embora a parte autora tenha trazido duas testemunhas para o ato, considerando não ter depositado o rol no prazo legal (art. 357, §4º, CPC), não foram ouvidas pelo Juízo. Considerando que a audiência foi realizada em epóca que vigia o CPC/73, a parte interpôs agravo retido (f. xx).

Em alegações finais as partes reiteraram seus argumentos.

Os autos vieram conclusos. É o relato do necessário, passo a fundamentar e decidir.

Preliminares

Considerando que as preliminares foram apreciadas quando do saneamento do feito, passo a análise do mérito.

Mérito

Trata-se de demanda possessória ajuizada para que o autor pudesse reaver a posse de sua propriedade, haja vista que foi despojado dela de maneira indevida, o que foi reconhecido na sentença proferida nos autos xxxx (f. xx). Passado mais de ano e dia da mencionada sentença, o autor ajuizou a presente demanda.

A ação é regida pelo disposto no Código Civil e a controvérsia se limita à existência de direito do autor à imissão na posse por conta do lapso temporal decorido entre o seu despojamento ilegal e o ajuizamento da presente, pois é incontroverso que a parte requerida adquiriu o bem em 23/05/01 da Imobiliária denunciada (f. xx).

Não assiste razão à parte requerente. Prefacialmente é imperioso esclarecer que este Juízo não possui competência para avaliar a legalidade da sentença proferida pelo Juízo Federal, tampouco a presente demanda seria meio hábil para tanto, motivo pelo qual, não tendo a sentença sido rescindida ou anulada, presume-se válida e eficaz para todos os efeitos.

Com efeito, dispõe o Código Civil (CC) que adquire a propriedade do imóvel aquele que o possuir pelo prazo de 10 (dez) anos de forma contínua, inconteste e de boa-fé (art. 1.242, CC). O parágrafo único do mencionado artigo reduz o prazo pela metade quando o imóvel é adquirido onerosamente, com base em registro constante do respectivo cartório, desde que os possuidores nele tenham estabelecido sua moradia.

Embora não tenha sido realizada perícia técnica para verificar qual a área efetivamente ocupada pela parte demandada, restou demonstrado nos autos que foi construída uma residência que ocupa o espaço de 115m2. Sendo a área ocupada limitada a tal perímetro, é mister esclarecer que seria o caso de se reconhecer a ocorrência da usucapião constitcional, que exige apenas a ocupação de forma inisterrupta e contínua pelo período de 5 (cinco) anos (art. 183, Constituição Federal - CF).

Para elucidar a fluência do prazo, registra-se que a propriedade foi adquirida em 23/05/01 (contrato f. xx). Pouco mais de um ano depois (agosto/02) a escritura foi levada a registro imobiliário (f. xx). Em abril de 2001 o autor ajuizou a demanda para anular a arrematação do bem objeto do litígio, tendo as partes sido citadas em junho/01, ou seja, depois da venda efetuada pela Imobiliária Ave LTDA. A sentença que anulou a arrematação transitou em julgado em março/02. Embora os efeitos da citação retroajam à data do ajuizamento da demanda (art. 240, §1º, CPC), não se pode reconhecer fraude em desfavor do terceiro adquirente ou a interrupção da prescrição em seu desfavor (art. 204, CPC).

No entanto, ainda que fosse o caso de se reconhecer a ocorrência da interrupção da prescrição (art. 202, I, CC), em março de 2002 o prazo voltaria a correr (art. 202, parágrafo único, CPC). Não há que se falar em nova interrupção da prescrição (art. 202, CC) e mesmo que não houvesse tal previsão, a parte requerida foi citada apenas em 2010 (porque o requerente não promoveu sua citação no prazo legal - art. 240, §4º, CPC, embora tenha ajuizado a demanda em 2005) na presente demanda, ou seja, oito anos depois do trânsito em julgado da sentença que anulou a aquisição do imóvel por Romualdo Speck. Logo, não há que se falar em retroação dos efeitos da citação.

Não merece prosperar a alegação de que a requerida não desconhecia o ajuizamento da ação anulatória, pois, conforme acima demonstrado, mesmo que fosse de seu conhecimento, o prazo necessário se efetivou mesmo com a interrupção da prescrição. Melhor sorte não assiste à alegação de que o registro imobiliário da anulação da arrematação atribui publicidade ao ato, tendo efeito erga omnes. De fato, existe tal efeito, porém, como já adiantado, a prescrição aquisitiva se consumou independente do marco temporal interruptivo que se considere.

Além disso, é permitido que se complete o tempo necessário para a usucapião durante a demanda, de modo que ainda seria possível reconhecer a ocorrência de usucapião na presente data, considerando que entre o ajuizamento da demanda e a presente data decorreram 13 anos.

A alegação de comodato verbal não restou demonstrada, sendo este ônus da parte autora, que não se desimcumbiu do seu dever de provar o alegado (art. 373, I, CPC).

Sendo a usucapião forma originária de aquisição da propriedade, eventuais vícios anteriores não maculam seu reconhecimento. Além disso, é pacífico nos Tribunais de todo o país, bem como na Corte Superior que é possível a alegação de usucapião como matéria de defesa, tendo tal entendimento sido sumulado. Por outro lado, não seria o caso de reconhecer o referido direito na presente sentença, pois, não seja exigido procedimento especial para tanto, é necessário que se adotem algumas formalidades que não foram adotadas nos autos (intimação de entes públicos; citação de confinantes e terceiros interessados; elaboração de memorial descritivo e croqui para avaliar a área efetivamente ocupada, entre outras), motivo pelo qual indefiro o pleito, o que não impede o ajuizamento da demanda específica.

Sendo subsidiário o pleito de reconhecimento das benfeitorias, verifica-se que restou prejudicado. Do mesmo modo, resta prejudicada a apreciação da denunciação da lide (art. 129, CPC), o que não impede a condenação da denunciante ao ônus da sucumbência (art. 129, parágrafo único, CPC).

Dispositivo

Diante de todo o exposto, afastadas as preliminares, com fulcro no art. 487, I, CPC, julgo TOTALMENTE IMPROCEDENTE os pedidos formulados pelo autor.

Condeno o autor ao ônus da sucumbência art. 84 e 85, CPC), o que engloba as despesas processuais e os honorários advocatícios em favor do advogado da requerida, os quais fixo em 12% sobre o valor da atualizado demanda, em atenção aos critérios estabelecidos no art. 85, §2º, CPC).

Tendo em vista que o disposto no art. 129, parágrafo único, CPC, condeno a requerida ao pagamento dos honorários advocatícios da denunciada, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, §2º, CPC).

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Local, data.

Juiz de Direito substituto.