



STJ confirma decisão que beneficia casal de São Paulo

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, manteve a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que acolheu o pedido de Hebert Telmo Varela e sua mulher na ação de usucapião promovida contra a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo.

O casal alegou posse própria de um apartamento de dois quartos, iniciada em 1964, no cumprimento da promessa verbal de venda feita pela proprietária do imóvel, Rosa Stella Baffa, quando de instalaram, com o seu consentimento. Argumentou, também, já ter até efetuado parte do pagamento avençado com Rosa Stella. Assim, entrou com a ação de usucapião contra a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia.

A instituição contestou. Alega que a Irmandade recebeu o imóvel por vontade da proprietária, mediante testamento público, de 8 de junho de 1971, gravando o legado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. “Ora, o imóvel objeto do presente usucapião foi gravado com três cláusulas, dentre as quais a de inalienabilidade. Não podem, assim, os autores pretenderem usucapir o imóvel”, ressaltou a defesa da instituição.

A ação foi julgada improcedente pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, “uma vez que a posse com ânimo de dono só poderia ser considerada após a morte da proprietária, ocorrida em março de 1976, sem completar o período de tempo necessário para a prescrição aquisitiva”.

O casal apelou e o TJ-SP acolheu o pedido. A Justiça paulista entendeu que “a existência de testamento deixado pela proprietária do imóvel, em nada altera tais características, na medida em que em nenhum momento dos autos ficou esclarecido que os promoventes tivessem ciência daquele ato e tampouco de outros que pudessem demonstrar o questionamento quanto a posse por eles exercida”. Inconformada, a defesa da instituição recorreu ao STJ.

O ministro Ruy Rosado de Aguiar, relator do processo, considerou que não seria possível reconhecer, na sentença de usucapião, a prescrição contida no artigo 1676 do Código Civil, porquanto também ela se constitui de um ato judicial não expressamente ressalvado. Ruy Rosado ressaltou decisão já proferida no STJ de que a regra restritiva a propriedade, encartada no referido artigo, deve ser interpretada com temperamento, pois a sua finalidade é a de preservar o patrimônio a que se dirige, para assegurar a entidade familiar. Entretanto, não pode ser tão austeramente aplicada a ponto de se prestar a ser fator de lesividade de legítimos interesses, segundo ele.

Ruy Rosado lembrou também que com o usucapião, simplesmente extingue-se o domínio do anterior proprietário, bem como os direitos reais que tiver ele constituído e sem embargo de quaisquer limitações a seu dispor.

Processo: RESP 418.945

Date Created

06/09/2002