

Título de venda e compra sem registro prova usucapião

Compromisso de compra e venda quitado, mesmo sem registro, pode comprovar usucapião. O entendimento é do Superior Tribunal de Justiça que manteve decisão de segunda instância.

A família Piccolo, que afirmou ser proprietária de um terreno, em Santa Cruz das Palmeiras, interior Paulista, entrou com ação reivindicatória contra dez pessoas sob a alegação de que ocupavam indevidamente um imóvel de 500 m² de sua propriedade. A área havia sido comprada em 1952, por escritura pública de venda e compra. A família Rubello contestou, argumentado que compraram uma área de 200 m² do imóvel de Luiz Piccolo, em 1956, por título de compra e venda.

A 4ª Turma do STJ rejeitou o recurso da família que alegou ser proprietária e deu o usucapião para a família que ocupou o imóvel. Os ministros reconheceram o direito já que a família que diz ter comprado o terreno possui o documento de compra e venda quitado, e que mesmo que este não esteja autenticado, comprova a posse do terreno.

Usucapião é a aquisição da propriedade de um imóvel feita por quem tem a posse de um título e o possui de boa-fé, por um período sem interrupção de dez anos. Segundo o Código Civil, o usucapião ordinário pressupõe que sejam preenchidos seis requisitos, referentes ao imóvel, à posse, à intenção de posse, ao decorrer de um lapso de tempo, ao título e à boa fé. O prazo pode ser reduzido se o possuidor pagou pela propriedade ou se construiu sua moradia no imóvel, entre outros.

A família Piccolo ganhou em primeira instância. A Vara considerou que o imóvel era bem de família que por isso não seria possível o usucapião. Por isso, a parte ocupada do imóvel deveria ser entregue aos proprietários, que por sua vez indenizariam a família Rubello pela construção erguida ali.

O Tribunal de Justiça de São Paulo foi favorável à família que ocupou o terreno. O Tribunal reconheceu a prescrição aquisitiva, já que a família desfruta do patrimônio há muito tempo, e deu o usucapião. Para o tribunal, a parcela reivindicada perdeu as características de bem de família por mais de 30 anos. Reconheceu também que o documento de venda e compra, já pago, era um justo título para efeito de usucapião ordinário.

Os herdeiros de Luiz Piccolo entraram com Recurso Especial no STJ, alegando que o bem é de família e insuscetível de usucapião. Argumentaram que a outra família não possuía justo título, já que a promessa de venda e compra apresentada não teria autenticação, registro, assinatura dos compradores, testemunhas, entre outras exigências. Afirmaram, ainda, que Luiz Piccolo não poderia alienar o bem sem consentimento da esposa.

O relator do recurso, ministro Barros Monteiro, considerou válido o documento de compromisso de venda e compra quitado, ainda que sem autenticação ou com outras falhas. Também entendeu que o fato de o imóvel haver sido instituído como bem de família por Luiz Piccolo não é impedimento de usucapião. O ministro Barros Monteiro destacou, ainda, que para examinar a má-fé dos possuidores seria necessário o exame de provas, o que é inadmissível em Recurso Especial.

Resp 174.108

Date Created
27/10/2005