



## TJ-SP reconhece direito de morador que comprovou posse

Quem está de posse de imóvel, mas não confia no título de domínio, pode legalmente recorrer à ação de usucapião. O entendimento é da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo que confirmou sentença favorável a Benedito Domiciano Batista. Para a turma julgadora, Benedito comprovou o exercício pacífico da posse há mais de dez anos.

Segundo o desembargador Francisco Loureiro (relator), o autor, assim como outros moradores do bairro, têm posse antiga e consolidada dos lotes onde moram. “Não é certamente a usucapião que vai tornar a ocupação já existente irregular”, disse o relator. “Ao contrário, a regularização fundiária certamente será o primeiro passo para reurbanização da gleba”, entendeu Francisco Loureiro.

Benedito adquiriu os direitos sobre um lote urbano que pertencia a Mitra Diocesana de Taubaté, por força de escritura pública datada de 1867. O direito se deu em outubro de 1985, por meio de contrato de aforamento. Em outubro de 2002, 17 anos depois, as mesmas partes celebraram compromisso particular de cessão de direitos possessórios. Pelo documento, a Mitra Diocesana cedeu todos os direitos de posse que, indiretamente, exercia sobre o imóvel na condição de donatária e aforadora.

No entanto, nenhum dos documentos – o contrato de aforamento e o compromisso de promessa de cessão de direitos sobre o imóvel – puderam ser usados para ingresso no registro imobiliário por irregularidade no parcelamento da antiga gleba. A Mitra, mesmo recebendo a doação da terra, não conseguiu registrar o imóvel, o que, por tabela, impediu Benedito de registrar também seu título.

Em primeira instância, a ação de usucapião foi julgada procedente. O Ministério Público recorreu, alegando que o imóvel em litígio está situado em local onde há vários loteamentos clandestinos. No entendimento da promotoria, seria necessária a regularização dos lotes da região, pois não haveria possibilidade da obtenção da propriedade por usucapião enquanto não fosse regularizado o parcelamento do solo.

A turma julgadora do Tribunal de Justiça entendeu que se o titular do domínio imperfeito pode usar o usucapião para sanar os vícios de origem, pode também a posse. “É verdade que os autores têm posse própria desde outubro de 1985. Podem, todavia, somá-la à posse de sua antecessora, a Mitra, ainda que fosse esta titular do domínio imperfeito”, entendeu o relator.

O usucapião é uma forma legítima de aquisição da propriedade das coisas móveis e imóveis apenas pelo tempo de uso desses. Tem como objetivo acabar com a incerteza da propriedade, bem como assegurar a paz social pelo reconhecimento da propriedade com relação àquela pessoa que possui algo há muito tempo. Qualquer imóvel que não seja bem público pode ser adquirido por meio de usucapião.

Caso uma pessoa tenha a posse (ou seja, use-a como se dono fosse) de um bem imóvel, por determinado período de tempo, esta pessoa adquire a propriedade deste imóvel, cabendo apenas ao Judiciário declarar (ou reconhecer) esta situação. Desta forma a pessoa se torna o legítimo proprietário daquele imóvel.

### Date Created

27/04/2008