



Hipotecar imóvel não inviabiliza pedido de usucapião, decide STJ

A hipoteca de imóvel não inviabiliza pedido de usucapião extraordinário feito por terceiro. Por unanimidade, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça acatou pedido e restabeleceu a sentença de primeiro grau, que reconheceu o direito de um cidadão registrar em seu nome imóvel onde residiu por mais de 20 anos ininterruptos.

No caso citado, a discussão era sobre a validade dos pré-requisitos para a declaração de usucapião do imóvel. Nesse meio tempo, os herdeiros financiaram o imóvel e pleiteavam que esse fator interrompesse o prazo de 20 anos de posse ininterrupta sem contestação necessário para o pleito de usucapião.

Os ministros entenderam que a promessa feita ao morador pelo pai dos atuais herdeiros de que o imóvel seria doado a ele caracteriza a condição de posse mansa (quando não há contestação) e de “ânimo de dono” (quando o morador ocupa o imóvel tendo expectativa real de ser proprietário).

Segundo o relator do recurso, ministro João Otávio de Noronha, nesse caso estão presentes os requisitos necessários para que o recorrente pudesse pleitear a usucapião do imóvel.

O caso envolve dois tipos de contestação, de acordo com os ministros: se era possível comprovar que o imóvel tinha sido prometido para o recorrente e, independentemente disso, se haviam fatores para legitimar o pedido de usucapião.

Promessa

Em 1963, um morador do interior do Paraná propôs ao homem que agora pede o usucapião que cuidasse de seus sogros. Enquanto isso, poderia morar no imóvel junto com o casal. Em troca, a casa lhe seria doada. Posteriormente, o autor da proposta morreu sem ter completado a doação. Durante todo o período, o recorrente residiu no local sem qualquer tipo de contestação, inclusive pagando tributos como IPTU e energia elétrica.

O fato de os donos terem hipotecado o imóvel em questão não é empecilho para o pleito da usucapião, na avaliação dos ministros. “O perito pode ter ido avaliar o imóvel e ter tirado fotos sem o conhecimento do morador”, argumentou o ministro João Otávio de Noronha ao defender que esse fato não gerou interrupção no período de ocupação sem contestação do imóvel.

O pedido inicial é de 1997, e em primeira instância o pleito foi atendido. Já o acórdão redigido pelo Tribunal de Justiça do Paraná reformou a sentença, sob a alegação de que não estavam comprovados os requisitos para pleitear a usucapião (posse por 20 anos sem contestação ou interrupção). O entendimento do TJ-PR é que a hipoteca do imóvel constituiu interrupção na posse, já que o imóvel foi avaliado e vistoriado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

25/02/2016