



Número: **5002212-73.2015.8.13.0056**

Classe: **[CÍVEL] USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Barbacena**

Última distribuição : **16/06/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
TV TIRADENTES LTDA (AUTOR)	
	MARIA DO CARMO ROCHA REZENDE (ADVOGADO) RODRIGO TREZZA BORGES (ADVOGADO) BRAULLIO CEZARI DA SILVA REIS (ADVOGADO)
MARCOS AURELIO JOSE DE OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	ANDERSON LUIS SENA SILVA (ADVOGADO)
MARCIO DE AMORIM OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	ANDERSON LUIS SENA SILVA (ADVOGADO)
LEONEL DE AMORIN OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	ANDERSON LUIS SENA SILVA (ADVOGADO)
ELIANE DE AMORIM OLIVEIRA BRANDAO (RÉU/RÉ)	
	ANDERSON LUIS SENA SILVA (ADVOGADO)
LEONARDO AMORIM DE OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	ANDERSON LUIS SENA SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9771941389	07/06/2023 14:47	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de BARBACENA / 3ª Vara Cível da Comarca de Barbacena

PROCESSO Nº: 5002212-73.2015.8.13.0056

CLASSE: [CÍVEL] USUCAPIÃO (49)

ASSUNTO: [Usucapião Extraordinária]

AUTOR: TV TIRADENTES LTDA

RÉU/RÉ: MARCOS AURELIO JOSE DE OLIVEIRA e outros (4)

SENTENÇA

Vistos, etc.

I - Relatório

TV TIRADENTES LTDA., devidamente qualificada e representada nos autos, ajuizou a presente Ação de Usucapião Extraordinário, em face de LEONARDO AMORIM DE OLIVEIRA, MARCOS AURÉLIO JOSÉ DE OLIVEIRA, MÁRCIO DE AMORIM OLIVEIRA, LEONEL DE AMORIM OLIVEIRA e ELIANE DE AMORIM OLIVEIRA BRANDÃO, também qualificados, afirmando que há mais de duas décadas exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel descrito na inicial, com área de 734,67m² e suas instalações, sendo duas edificações consistentes em uma casa e uma subestação de energia, todas em alvenaria e uma torre de transmissão de rádio e TV, localizada próximo à torre de Correia de Almeida/MG, sítio “Melo Filgueiro”, nos termos do memorial descritivo acostado à inicial.



Salientam que realizou as benfeitorias acima descritas e que cuida e conserva o imóvel há mais de vinte anos, exercendo a posse sobre o imóvel, com *animus domini*, imóvel este que se localiza dentro da propriedade de Leonardo Amorim de Oliveira e outros, sendo eles os próprios confinantes.

Requer a procedência da demanda para que seja declarada a aquisição do domínio sobre o imóvel, nos termos do artigo 1.238 e seguintes do Código Civil.

Juntou os documentos de Id nº 4178383 a 4129662 – 18/11/2015, dentre os quais o levantamento topográfico e memorial descritivo do imóvel usucapiendo.

Decisão interlocutória de Id nº 4359264 - 26/11/2015, em que foi determinada a citação dos réus, os quais também são os confrontantes e demais interessados ausentes.

Edital de citação dos réus incertos e desconhecidos (Id nº 27832457 – 09/08/2017), notificação da União Federal, Estado de Minas Gerais e o Município de Barbacena/MG (Id nº 27832457 - 09/08/2017) e citação dos réus/confinantes em Id nº 28649494 – 23/08/2017, 28752206 – 24/08/2017 e 46927454 – 07/07/2018, os quais não contestaram o pedido.

Houve manifestação do Município de Barbacena/MG em Id nº 28608982 – 118/10/2017 e da União Federal em Id nº 34526314 - 09/01/2018, pelo desinteresse no desfecho da ação, tendo em vista que o imóvel usucapiendo não pertence ao patrimônio dos referidos entes públicos.

Manifestação dos réus em Id nº 45447730 - 15/06/2018, em que rechaçaram o pedido inicial, alegando serem possuidores do imóvel usucapiendo.

Parecer do Ministério Público em Id nº 118963829 - 05/06/2020, pela desnecessidade de sua intervenção no feito.

Manifestação dos réus em Id nº 6641453006 – 28/10/2021, requerendo a juntada de Ata Notarial (Id nº 6644403036 – 28/10/2021) e Certidão do 1º Cartório do Registro de Imóvel (Id nº 6644403039 – 28/10/2021), relativa ao imóvel usucapiendo.

Saneador proferido em Id nº 8519933074 - 16/03/2022, em que foi deferida a produção da prova oral requerida pelos demandantes.

Realizada a audiência de instrução através do sistema de videoconferência, conforme termo de Id nº 9748277491 - 10/03/2023, foram ouvidas quatro testemunhas arroladas pelas partes.

Alegações finais das partes apresentadas em Id nº 9760330210 -22/03/2023 e 9770849401 - 03/04/2023.

É o relatório. DECIDO

II – Fundamentação

Cuida-se de Ação de Usucapião Extraordinária, proposta TV TIRADENTES LTDA., devidamente qualificada e representada nos autos, ajuizou a presente Ação de Usucapião Extraordinário, em face de LEONARDO AMORIM DE OLIVEIRA, MARCOS AURÉLIO JOSÉ DE OLIVEIRA, MÁRCIO DE AMORIM OLIVEIRA, LEONEL DE AMORIM OLIVEIRA e ELIANE DE AMORIM OLIVEIRA BRANDÃO.



Ab initio, cumpre salientar que os réus foram citados pessoalmente, mas não apresentaram contestação em tempo hábil, sendo revéis no presente feito.

No entanto, a revelia, por si só, não implica veracidade dos fatos alegados, devendo o magistrado analisar as circunstâncias fáticas e os elementos probatórios que lhe são apresentados, formando livremente sua convicção, com a participação doréu, que assume o processo como estiver e que pode participar da instrução.

In casu, busca a parte autora a aquisição do domínio do imóvel descrito na inicial, alegando exercer posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição de quem quer que seja sobre o imóvel usucapiendo e suas instalações, há mais de 20(vinte) anos, onde mantém uma antena de transmissão de sinal de televisão.

Portanto, o cerne da controvérsia cinge-se, basicamente, no exame da prova, para a identificação da natureza da posse, ou seja, se a empresa autora exerce, ou não, a posse com *animus domini*, bem como análise do requisito temporal.

Como é cediço a ação de usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, decorre da posse mansa, pacífica e ininterrupta de determinado bem, móvel ou imóvel, por determinado lapso temporal, sendo este determinado em função do instituto legal que embasa o pedido.

Anote-se que “a usucapião extraordinária caracteriza-se pela longa duração da posse (quinze ou dez anos), dispensando os requisitos formais do justo título e a boa-fé. Assim, basta a posse contínua, com *animus domini*, sem interrupção nem oposição, acrescida em alguns casos da qualificação pela função social”¹.

Assim, como no caso dos autos, para a usucapião extraordinária, o legislador exigiu 15 anos daquela posse, sem interrupção ou oposição de quem quer que seja (CC, art.1.238).

No caso vertente, a autora afirma na inicial que detém a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem há mais de 20(vinte) anos.

No entanto, a prova oral produzida por meio de videoconferência dá conta de que os réus ocupam o imóvel e nele criam gado de leite, dão manutenção na estrada de acesso à propriedade e mantêm o pasto limpo, conforme testemunhou o Sr. Adriano Campos do Amaral.

De maneira que a autora não comprovou de modo satisfatório o atendimento dos requisitos da usucapião. De fato, os elementos de prova carreados aos autos revelam que a posse sobre o imóvel usucapiendo sempre foi exercida pelos réus.

Noutro giro, as testemunhas Adriano Campos do Amaral, Carlos Augusto do Nascimento e Edivaldo de Paula Vinha, confirmam a existência de uma torre de telecomunicações, instalada no local há mais de 15(quinze) anos, a qual recebe manutenções esporádicas por um técnico da ré.



Tem-se, portanto, que a posse da autora sobre o imóvel usucapiendo não restou comprovada.

Ademais, ainda que os réus não tenham apresentado contestação, conforme já mencionado, não se aplica, ao caso, os efeitos da revelia com a presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial, conforme já mencionado alhures.

Nesse sentido, já se posicionou o Eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in verbis*:

ACÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO. AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO OU OPOSIÇÃO DOS CONFINANTES. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. A prova dos requisitos previstos no art. 551 do Código Civil de 1916 para a usucapião ordinária é imprescindível, ainda que na referida acção os réus, confinantes ou eventuais interessados não tenham manifestado expressa oposição ao pedido inicial. Isso se justifica porque, como se sabe, o direito de propriedade é um direito subjetivo oponível erga omnes e impõe a todos um dever de abstenção, de respeito a este direito. Se a sentença proferida na acção de usucapião transformará uma situação de fato (posse) em um direito de propriedade oponível erga omnes, imprescindível que o autor desta acção comprove, cabalmente, todos os requisitos desta acção para que faça jus à aquisição da propriedade através desta modalidade de prescrição, sendo inaplicável ao caso, portanto, os efeitos da revelia. (Apelação Cível 1.0145.03.109725-9/002, Rel. Des.(a) Wagner Wilson, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2009, publicação da súmula em 24/07/2009) (Grifo nosso).

EMENTA: APELAÇÃO - ACÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - REQUISITOS PRESCRITOS NO ARTIGO 550 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 -- AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA - SENTENÇA CONFIRMADA. Para a declaração da usucapião, o pretendente à aquisição imobiliária, por esse modo originário, deverá ostentar a posse pelo lapso temporal exigido, ininterrupta, mansa e pacífica, sem os vícios, também, da precariedade, da clandestinidade ou da violência, possuindo a coisa como sua. A acção de usucapião, de eficácia erga omnes, não admite a presunção de veracidade advinda da revelia ou da ausência de contestação ao pedido. Necessidade da comprovação de todos os requisitos exigidos em lei. Inviabiliza a caracterização da posse ad usucapionem a ausência de comprovação dos requisitos legais, a manutenção da sentença de improcedência do pedido é medida que se impõe. (TJMG - Apelação Cível 1.0027.03.008621-2/001, Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/02/2014, publicação da súmula em 12/03/2014) (Grifo nosso).

O efeito da revelia não induz procedência do pedido e nem afasta o exame de circunstâncias capazes de qualificar os fatos fictamente comprovados.

Dessa forma, cumpria à parte autora comprovar os fatos alegados em sua inicial. No entanto, pela análise da documentação acostada aos autos e da prova oral produzida em audiência, verifico que não foram demonstrados todos os requisitos exigidos para a procedência da demanda, sendo certo que todas as testemunhas foram uníssonas em dizer que os réus detêm a posse do imóvel, onde nele exploram a criação de gado leiteiro.



A Ata Notarial acostada em Id nº 6644403036 – 28/10/2021, confirma a existência de uma torre com seis antenas parabólicas, além de construção em alvenaria em péssimo estado de conservação, com excremento de bovinos no chão de terra, confirmando a criação de gado no local, além da existência de três grandes torres, possivelmente de transmissão de sinal de internet.

Por outro lado, os réus demonstram a titularidade sobre o imóvel usucapiendo, conforme registro imobiliário de Id nº 6644403039 – 28/10/2021, o qual fora locado para a empresa EGESA ENGENHARIA S.A., em 24/07/2009, conforme contrato de locação de Id nº 6644597999 – 28/10/2021 e para a empresa RDFNET TELECOMUNICAÇÕES LTDA. - ME, conforme contrato de Id nº 6644598003 – 28/10/2021, firmado em 12/05/2016 pela referida empresa com o réu Marcos Aurélio José de Oliveira, documentos que não foram impugnados pela demandante.

Assim, verifico que não foram atendidos os requisitos da usucapião, diante da posse exercida pelos réus sobre o imóvel, o qual foi por eles locado a terceiros, conforme contratos de locação supracitados.

Ademais, pelos depoimentos colhidos em audiência é possível concluir que a autora se utiliza do imóvel mantendo nele uma torre de transmissão de sinal de TV há muitos anos, mediante permissão dos réus.

Destaque, nos termos do art. 1.208, do Código Civil, "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade".

Destaco, por oportuno, que o possuidor precário, tendo o dever de entregar a coisa e reconhecendo como dono o proprietário, jamais poderá usucapir, pois a ninguém é dado fazê-lo contra o próprio título.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - GRATUIDADE DE JUSTIÇA - NECESSIDADE DO BENEFÍCIO - COMPROVAÇÃO - USUCAPIÃO - REQUISITOS - AUSÊNCIA - COMODATO - POSSE PRECÁRIA. - A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, tem direito à gratuidade da justiça (CPC, art. 98). - Como os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse (CC, art. 1.208), a existência de comodato afasta o animus domini e, assim, o direito à usucapião (CC, art. 1.238). - Se cabe ao réu a prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (CPC, art. 373, inciso II), a presença dessa prova implica na improcedência do pedido inicial. (TJMG - Apelação Cível 1.0418.16.002578-3/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2020, publicação da súmula em 26/06/2020).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - 'ANIMUS DOMINI' - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE VINTE ANOS - REQUISITOS AUSENTES - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. - Verificando-se que as provas colacionadas aos autos não revelam o



vínculo da parte autora com o imóvel, como se titular do domínio fosse a caracterizar o 'animus domini', somada à configuração de posse precária da parte requerente, que ocupou o imóvel por longo tempo por ato de mera permissão ou tolerância, não há como reconhecer a presença de todos os requisitos para aquisição do imóvel através da usucapião, impondo-se a improcedência do pedido. (TJMG - Apelação Cível 1.0607.11.004682-0/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/03/2020, publicação da súmula em 05/05/2020).

Como os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse (CC, art. 1.208), a existência de contrato de locação afasta o *animus domini*, assim, o direito à usucapião.

Portanto, considerando que por meio das provas apresentadas, a autora não se desincumbiu do ônus de demonstrar os requisitos legais para a aquisição da propriedade, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, a improcedência do pedido é medida que se impõe.

III – Dispositivo

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a pretensão inicial e, via de consequência, julgo extinto o processo, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em consequência, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios nos termos do art. 85, §2º e §8º do CPC, que fixo em R\$2.000,00.

Por fim, advirto às partes que a oposição de embargos declaratórios, apenas com a finalidade de rediscutir os fundamentos da sentença, será considerada como conduta meramente protelatória e acarretará as sanções cabíveis (art.1.026, §2º, do CPC).

Com o trânsito em julgado, archive-se os autos com as cautelas e anotações de praxe.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Barbacena, 04 de abril de 2023.

Liliane Rossi dos Santos Oliveira

Juíza de Direito



IFARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10ª. ed. rev. atual. Bahia: Juspodium, 2014.

Rua Belizário Pena, 456, Centro, BARBACENA - MG - CEP: 36200-012

