Processo : **2012.01.1.051731-2**
Ação : **USUCAPIÃO**
Requerente : **GENY MARIA DOMINGUES COIMBRA**
Requerido : **SPRINGER CARRIER LTDA.**

Processo : **2012.01.1.181961-8**
Ação : **REIVINDICATÓRIA DE POSSE**
Requerente : **SPRINGER CARRIER LTDA.**
Requerido : **GENY MARIA DOMINGUES COIMBRA**

SENTENÇA

Autos do processo nº 2012.01.1.051731-2 – Ação de Usucapião

Vistos, etc.

GENY MARIA DOMINGUES COIMBRA, devidamente qualificada a fl. 2, ajuizou a presente ação de usucapião em desfavor de CARLOS ALBERTO DE CARVALHO ALVES e SPRINGER CARRIER LTDA., igualmente qualificados nos autos, pela qual pretende seja declarada em favor a propriedade do imóvel situado na QI-17, conjunto 11, casa 12, Lago Sul, Brasília/DF, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a matrícula nº 13.284.

Relata a autora que reside no imóvel desde 05 de julho de 1991, quando recebeu as chaves da mão do primeiro réu, passando a exercer a

posse plena com *animus domini* e de forma pacífica, arcando com todos os ônus e bônus da propriedade.

Aduz que manteve com o réu Carlos Alberto uma relação amorosa que se iniciou no ano de 1971 e terminou no ano de 1982, sendo frutos desta relação conjugal duas filhas.

Sustenta que no ano de 1991, já transcorrido quase dez anos do rompimento do relacionamento, o primeiro réu comprou o imóvel objeto da inicial do qual nunca tomou posse e o entregou a autora para que ali morasse.

Transcorrido o prazo de 22 anos em que a autora exerce a posse do imóvel, resolveu a mesma regularizar a situação imobiliária do bem, mediante o ajuizamento da presente ação, onde pretende a declaração da propriedade em seu favor, mediante o instituto da usucapião extraordinária.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/39. Guia de custas a fls. 40.

Determinada a emenda da inicial a ré, em cumprimento, promoveu a exclusão do pólo passivo de CARLOS ALBERTO DE CARVALHO ALVES.

Os interessados no feito foram devidamente citados e intimados conforme fls. 64/69 e versos; 76 e verso; fl. 78; fl. 103 e edital de fls. 71/73.

Por sua vez, o Distrito Federal manifestou desinteresse no feito (fls. 90). A ré apresentou contestação a fls. 105/120, acompanhada dos

documentos de fls. 121/144, na qual alega, em síntese, que a autora permaneceu no imóvel desde sua aquisição por mera permissão do proprietário, atos estes que não configuram posse para efeito de usucapião.

Réplica e documentos a fls. 147/212.

A União Federal manifestou interesse na causa em razão da ré Springer Carrier Ltda. estar inscrita em dívida ativa da União – fls. 222/251.

O Ministério Público manifestou desinteresse na causa – fls. 287289.

Em sede de audiência de instrução e julgamento foi tomado o depoimento pessoal da autora e ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes – fls. 317/322.

Alegações finais a fls. 331/358 e 360/373.

Após, vieram os autos conclusos para sentença.

Autos do processo nº 2012.01.1.181961-8 – Ação Reivindicatória de Posse.

Vistos, etc.

SPRINGER CARRIER LTDA. já qualificada a fls. 2, ajuizou a presente ação reivindicatória em face de GENY MARIA DOMINGUES COIMBRA, igualmente qualificada a fls. 02, pela qual pretende a imissão de posse do imóvel reivindicado, tendo por fundamento a propriedade do imóvel.

Aduz a autora que é proprietária do bem imóvel situado na QI-17, conjunto 11, casa 12, Lago Sul, Brasília/DF, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a matrícula nº 13.284, adquirido por meio da escritura de dação em pagamento de Carlos Alberto de Carvalho Alves, em pagamento parcial de dívida da sociedade empresária ELETROCLIMA ENGENHARIA LTDA.

Segundo a narrativa inicial, no dia 24/03/2004 o alienante firmou declaração reconhecendo a transmissão da propriedade do imóvel e assumindo a obrigação de que esse seria desocupado no prazo de 30 dias, sendo que a ré, vencido o prazo, se recusou a deixar o imóvel.

Fundamenta que a posse da ré sobre o imóvel é precária uma vez que teve origem em mera permissão do antigo proprietário para que ali residisse (comodato verbal), além do que jamais teria praticado atos típicos inerentes a propriedade, tal qual o pagamento de IPTU e regularização da matrícula.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/41. Guia de custas a fls. 42.

Citada (fls. 47) a ré apresentou contestação acompanhada dos documentos de fls. 63/193 na qual sustenta a aquisição por usucapião do citado imóvel porque exerceu a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com atos exteriores reveladores da qualidade de proprietária (*animus domini)*, por mais de 20 (vinte) anos, uma vez que seu ex-companheiro (alienante) teria lhe doado o bem para ali residir com as filhas.

Desta maneira, a partir do ano de 1991, a ré, então, passara a exercer a posse com as qualidades citadas, razão pela qual, ao final, pretende o julgamento de improcedência da ação reivindicatória.

Réplica a fls. 197/209.

Após, vieram os autos conclusos para sentença.

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.

Primeiramente cumpre esclarecer que ambas as ações devem ser julgadas de forma conjunta ante a nítida conexão entre as mesmas, sendo o resultado de uma prejudicial em relação ao da outra.

Ainda, preliminarmente, releva destacar que embora a União Federal tenha manifestado interesse no feito, o fez na qualidade de credora de uma das partes. No caso em debate não se está diante de imóvel de interesse na União à justificar a modificação da competência, com o envio dos autos à Justiça Federal.

O mero interesse indireto e secundário, na qualidade de mera credora de uma das partes não qualifica a presente causa dentre aquelas situações preconizadas no artigo 109, inciso I, da Constituição Federal, sendo, ademais, inaplicável as disposições da Lei 9.469/97.

Quando da regulamentação ao inciso VI do art.4º da Lei Complementar 73, de 10.02.1993, que instituiu a Lei Orgânica da Advocacia-Geral da União e deu outras providências, a Lei 9.469, de 10.07.1997, atribuiu ao Advogado Geral da União poderes para autorizar a

realização de acordos ou transações em juízo, além de tratar de outros assuntos correlatos.

Dentre os assuntos tratados na referida Lei 9.469/1997 um dispõe sobre a intervenção da União nas causas em que figurem, como autor ou réus, entes da administração indireta.

Assim, dispõe a já citada Lei em seu art.5º:

> *"Art. 5º. A União poderá intervir nas causas em que figurarem, como autoras ou rés, autarquias, fundações públicas, sociedades de economia mista e empresas públicas federais."*

O caput do art.5º refere-se à intervenção da União, e o parágrafo único estabelece uma maior amplitude, dizendo respeito, genericamente, às pessoas jurídicas de direito público, senão vejamos:

> "Parágrafo único. As pessoas jurídicas de direito público poderão, nas causas cuja decisão possa ter reflexos, ainda que indiretos, de natureza econômica, intervir, independentemente da demonstração de interesse jurídico, para esclarecer questões de fato e de direito, podendo juntar documentos e memoriais reputados úteis ao exame da matéria e, se for o caso, recorrer, hipótese em que, para fins de deslocamento de competência, serão consideradas partes."

Na hipótese vertente, as partes da relação jurídica não são entes de direito público, razão esta da não aplicação dos ditames da Lei 9.469/97.

Desta maneira, o interesse manifestado pela União Federal não tem o condão de modificar a competência entre as esferas distrital e federal.

No mérito a ação de usucapião é procedente, restando improcedente o pedido de reivindicação de posse.

A usucapião é modo não só de adquirir a propriedade de forma originária, mas, também, de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos com vício a título derivado.

Dois elementos devem estar sempre presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (ad interdicta), exigindo-se a denominada posse "ad usucapionem", na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (animus domini).

Quanto ao último requisito (animus domini), é verdade que existem autores que entendem que este requisito estaria ligado à Teoria Subjetiva de Savigny, que, em síntese, exige que o possuidor externe a vontade de ter a coisa para si (animus rem sibi habendi). Predomina, porém, a corrente que entende que o "animus" deve estar relacionado com a "causa possessionis". Esta última preconiza que possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio.

Nas exatas palavras do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro (Código Civil Comentado, Editora Manole, 6ª Edição, pág. 1220) "Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga

soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa."

Feitas estas necessárias considerações preliminares, observa-se que a autora, desde 1991, quando o imóvel foi adquirido, se encontra em sua posse plena. No depoimento de fls. 318, conquanto prestado sem compromisso, extrai-se de forma segura o requisito temporal, uma vez que a depoente Elser Vieira Rocha, no ano de 1991, freqüentou a festa de noivado da filha da autora na casa onde a mesma hoje reside e que é objeto desta ação, atestando que desde então a autora passou a residir no imóvel de forma contínua.

O depoimento da informante Rosana (fls. 319) também reforça o início da posse da autora, não havendo, por outro lado, nenhuma prova em sentido contrário que permita concluir que a posse da autora em relação ao imóvel tenha ocorrido em momento posterior.

A própria aquisição do imóvel naquele remoto ano de 1991 teve por propósito garantir moradia à autora e suas filhas, sendo possível presumir que desde sua aquisição a autora passou a possuir a coisa.

Afasto desde já a tese da ré (reivindicante) no sentido de que não haveria se completado o prazo exigido para a usucapião, ao argumento de que este prazo deveria ser contado da data da dação em pagamento, não podendo prazo anterior de posse prejudicá-la.

Com todo respeito, este argumento não mercê respaldo, uma vez que o prazo para a usucapião é contado em favor do possuidor, ou seja, desde o dia em que o mesmo passou a ter posse qualificada do bem, pouco importando eventual modificação superveniente na cadeia dominial do imóvel.

Nesse sentido, a posse da autora em período anterior à aquisição do bem imóvel pela ré deve ser contada para efeito de usucapião, e não somente a posse exercida posteriormente a aquisição do imóvel pela ré como pretende em suas razões.

A notificação encaminhada pela ré à autora para desocupação do imóvel está datada de 10 de agosto de 2011 (fls. 90 dos autos da ação reivindicatória), ou seja, desnecessária a discussão acerca da natureza da posse após este período uma vez que nesta data já estava implementado o prazo vintenário necessário ao reconhecimento da usucapião extraordinária nos termos da legislação revogada (artigo 550 do Código Civil de 1916).

A natureza da posse da autora também se mostra inconteste. Com efeito, seja pela prova documental colhida, seja pela conduta adotada pela autora em relação ao imóvel, não se pode negar que durante todo este lapso temporal a mesma exerceu posse qualificada da coisa.

Não estamos diante de mera permissão como procura convencer a ré. A prova oral colhida, bem como a prova documental demonstram que a autora exerceu posse do imóvel com "animus domini" durante todo o período. A autora nunca reconheceu eventual supremacia do direito do alienante (seu ex-companheiro) ou mesmo da ré após a dação em pagamento em relação ao imóvel.

A prova oral é consistente neste sentido:

> "(...) que a depoente sabe informar que a autora sempre se referiu ao imóvel como sendo seu; que em nenhum momento ouviu a autora comentar tratar-se de imóvel alugado ou emprestado; que se recorda que a autora vendeu objetos pessoais para reformar a casa, mas não

se recorda em que época isto ocorreu; que a depoente nesta época comprou 02 quadros da autora; (...)" Depoimento de Elser Vieira Rocha – fls. 318.

"(...) que após a aquisição do imóvel em que a autora reside atualmente, esta sempre se referiu para a depoente como sendo a proprietária do imóvel; que seu ex-companheiro teria adquirido o imóvel em favor da autora e suas filhas;" Depoimento de Rosana de Castilho Lopes – fls. 319.

O testemunho do ex-companheiro da autora (fls. 322) também corrobora o quanto decidido: "que adquiriu o imóvel no ano de 1991, época em que o depoente se encontrava em situação financeira confortável; que após a aquisição, deu a casa objeto da demanda para a autora por conta das 02 filhas de ambos, que moravam com a autora;"

Por outro lado, não houve, pela ré, prova que pudesse enveredar pela tese de mera permissão de uso resultante de eventual comodato verbal.

O que se pode concluir pela conduta do ex-companheiro da autora é que o mesmo, apesar de não exercer, de fato, nenhum direito relativo ao domínio do imóvel, se aproveitava que o bem se encontrava sob sua titularidade no registro imobiliário para utilizá-lo em garantia de dívidas, à revelia da própria autora e de suas filhas, tal qual se deu quando hipotecou o imóvel a um credor.

Mesmo a dação em pagamento que, em tese, legitimaria o direito da ré, contém indícios de simulação de mera garantia de dívida. Com efeito, a escritura de Confissão de Dívida com Dação em Pagamento e Garantia

de Fiança entabulada entre as partes data de 24/09/2001 (fls. 30/33 dos autos da ação reivindicatória de posse).

Na referida escritura a ré receberia parte da dívida mediante dação em pagamento do imóvel objeto desta inicial. Importa destacar a conduta da ré neste sentido, ao receber um imóvel sem ao menos efetuar avaliação do mesmo, sem comparecer ao local para saber quem estava em sua posse, sem advertir os moradores sobre sua nova qualidade de proprietária, sem se preocupar em efetuar um contrato de comodato ou locação com os ocupantes, etc, cautelas estas que não se compactuam com a natureza do negócio.

Merece destaque ainda o fato de que a ré, apesar de receber o imóvel em dação em pagamento no ano de 2001, nunca se preocupar em entrar na posse do mesmo, dando ensejo a ocorrência da usucapião em favor da autora. À toda evidência, se àquela época a ré tivesse implementado medidas para ingressar no imóvel, ou ao menos documentado eventual comodato ou locação em relação aos ocupantes, não estaria hoje tendo que discutir eventual ocorrência da usucapião.

Outro documento que reforça que a dação em pagamento apenas dissimulava uma garantia prestada pelo alienante à ré é o documento de fls. 40 dos autos da ação reivindicatória datado de 24/04/2004. Nesta data a ré obtém do alienante uma declaração se comprometendo a desocupar o imóvel em 30 dias. Mais uma vez a ré, vencido o prazo prometido para desocupação naquele ano, não toma nenhuma medida para tomar para si a posse do bem.

Somente aos 10 de agosto de 2011 (fls. 90 dos autos da ação reivindicatória) a ré encaminha, pela primeira vez, à autora, uma notificação extrajudicial para desocupar o imóvel.

De todos estes detalhes se extrai que a ré, de uma forma ou outra, sempre teve conhecimento de que era a autora e suas filhas quem habitavam o imóvel e nada fez, quando da dação em pagamento, para prevenir seus direitos. Do contrário, não teria a ré no ano de 2011 encaminhado notificação endereçada em nome da autora.

Quanto ao pagamento do IPTU, pelo depoimento prestado a fls. 322 da ação de usucapião, fica evidente que o alienante (Sr. Carlos Alberto de Carvalho Alves) era quem arcava, anteriormente à dação em pagamento, com os tributos do imóvel. Tal conduta, por si só, não afasta a supremacia possessória da autora em relação ao bem, uma vez que, na qualidade de ex-companheira do mesmo com duas filhas em comum, é até natural que tal pagamento seja feito em prol da entidade familiar até mesmo como parcela de natureza alimentar.

Desta maneira, pelas circunstâncias que envolvem o caso, o fato da autora não demonstrar pagamento de IPTU não se evidencia decisivo para o reconhecimento da usucapião em seu favor.

Os documentos relativos as contas de água e luz do imóvel em nome da autora, juntamente com as demais circunstâncias analisadas pormenorizadamente acima, indicam a ocorrência de posse com vontade de ser dono por parte da autora, durante lapso temporal necessário ao reconhecimento da usucapião em seu favor.

Pelo exposto, concluí-se que a autora provou todos os requisitos legalmente exigidos para a usucapião extraordinária.

Diante do exposto, com fundamento no artigo 269, inciso I, do CPC, julgo **PROCEDENTE** o pedido autoral, para declarar a aquisição do

domínio útil**, pelo instituto da usucapião,** do imóvel objeto da inicial, situado na QI-17, conjunto 11, casa 12, Lago Sul, Brasília/DF, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a matrícula nº 13.284, em favor da AUTORA, através da usucapião extraordinária, nos moldes do artigo 2.028 do CC/02 c/c art. 550 do CC/16.

Consequentemente, julgo **IMPROCEDENTE** a ação de reivindicação de posse (autos nº 2012.01.1.181961-8), nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC.

Condeno a ré (reivindicante) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos do artigo 20, § 3º, do CPC, fixo em 10% do valor da causa da ação reivindicatória atualizado, assim já o fazendo pelo resultado de ambas as ações.

Fica o autor advertido, na pessoa de seu advogado, para pagamento espontâneo da sucumbência fixada em 15 (quinze) dias a contar do trânsito em julgado, sob pena da incidência de multa de 10% (dez por cento), na forma do art. 475-J do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado a presente expeça-se carta de sentença para registro da decisão junto ao cartório imobiliário, devendo a autora arcar com as custas e emolumentos do ato. Na hipótese de inércia quanto ao cumprimento de sentença, ao arquivo, conforme dispõe o § 5º do referido dispositivo legal.

Intime-se a União Federal quanto ao resultado desta ação, em razão do interesse manifestado a fls. 222/251.

Na forma do artigo 40 do CPP, oficie-se ao Ministério Público para apurar eventual delito de estelionato em relação a Carlos Alberto de Carvalho Alves, remetendo-lhe cópia das principais peças do feito.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Brasília/DF, 19 de março de 2013.

MANUEL EDUARDO PEDROSO BARROS

Juiz de Direito Substituto