



**Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Estado
de Goiás Comarca de Anápolis 4ª Vara Cível**

(UPJ das Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª)

Av. Sen. José Lourenço Dias, n. 1311 - St. Central, Anápolis-GO, CEP: 75020-010, telefone: (62) 3902-8800, balcão virtual: (62) 3902-8878, e-mail UPJ: upjcionapolis@tjgo.jus.br, e-mail gabinete: gab4varcivanapolis@tjgo.jus.br

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
-> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa -> Usucapião
Autos n. 0280480-15.2015.8.09.0006
Parte autora/exequente: ----
Parte ré/executada: ----

**SENTENÇA
(OFÍCIO/MANDADO)**

Este documento possui força de MANDADO/OFÍCIO, nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de AÇÃO DE USUCAPIÃO proposta por ESPÓLIO DE ---- e ESPÓLIO DE ---- em face ESPÓLIO DE ----, partes já qualificadas nos autos.

Informa a parte autora que, há 50 (cinquenta) anos, somado com a posse de seus antecessores, ocupa o imóvel usucapiendo como se fosse seu, sem nenhuma oposição, utilizando-o como sua moradia habitual.

Diante de tais fatos, pugna pelo julgamento de procedência do pedido para que seja declarada a aquisição do domínio do imóvel por usucapião, nos termos do artigo 1238, do Código Civil. Juntou documentos (fls. 13/96, fls. 102/104).

Em despacho (fls. 107), foram deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita à parte autora.

As Fazendas Públicas Federal (fls. 211), Estadual (fls. 166), Municipal (fls. 242), devidamente notificadas, manifestaram não ter interesse na demanda.

O requerido ---- apresentou contestação, às fls. 168/173, arguindo, preliminarmente, a existência de conexão ou litispendência com os autos da Ação de Inventário dos bens do requerido ----. No mérito alegou, em suma, que a parte autora é herdeira do Espólio de ----, ora requerido, bem como que a posse dos autores é precária, em função de comodato verbal havido entre as partes. Ao final, pugna pela improcedência do pleito autoral. Juntou documentos.



Impugnação (fls. 200/202).

Às fls. 245/248, o Espólio de ---- apresentou contestação, arguindo, preliminarmente, ilegitimidade ativa da parte autora, bem como apresentou impugnação ao valor da causa, posto que o valor do imóvel corresponde a R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme laudo de avaliação. No mérito, asseverou que o imóvel usucapiendo foi formalmente arrolado e descrito nos autos da Ação de Inventário (Protocolo n.º0058339.26), razão pela qual pugna pela improcedência do feito, com a condenação da parte autora em litigância de má-fé. Juntou documentos.

Em decisão (mov. 16), foi declarada a ilegitimidade de ---- para figurar no polo passivo e declarada a legitimidade passiva do inventariante do Espólio de ----, acolhida a impugnação ao valor da causa e rejeitada a alegação de ilegitimidade ativa.

Os confrontantes foram devidamente citados (mov. 32 e 39), bem como todos os eventualmente interessados no processo, via edital. Contudo, todos mantiveram-se inertes.

Noticiado o falecimento do requerente ---- (mov. 67) e requerida a habilitação dos herdeiros, na mov. 79.

Em decisão constante na mov. 82, foi deferido o pedido de habilitação dos herdeiros do requerente ----.

Noticiado o falecimento do requerente ----, na mov. 88 e requerida a habilitação dos herdeiros (mov. 122), a qual foi deferida na decisão (mov. 132).

Ouvido, o representante ministerial, na mov. 142, informou que não há interesse social que justifique sua intervenção.

Realizada audiência de instrução e julgamento (mov. 162).

Alegações finais, em forma de memoriais, nas mov. 179 e 180.

A parte requerida juntou documentos (mov. 187), dos quais a parte autora apresentou manifestação (mov. 198).

É o relatório. Decido.

Não havendo questões preliminares ou prejudiciais de mérito a serem analisadas, passo à análise do mérito da demanda.

Pretende a parte autora que lhe seja declarado o domínio do imóvel descrito na inicial.

Dispõe o artigo 1238, do Código Civil:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”



Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Em rigor, então, à luz da legislação que rege a espécie, para fazer jus à declaração de domínio vindicada na exordial, é necessária a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, vale dizer, que exerceu, durante 15 (quinze) anos, a posse do imóvel, com ânimo de dono e de forma pacífica e ininterrupta.

Compulsando os autos, nota-se que, em que pese devidamente citados, os confinantes mantiveram-se inertes.

Por outro lado, o Espólio requerido, na pessoa de seu inventariante apresentou contestação, alegando, em suma, que a parte autora é herdeira do Espólio de ----, ora requerido, bem como que sua posse é precária, em função de comodato verbal havido entre as partes.

Compulsando os autos, verifica-se que tramita perante a 3ª Vara de Família e Sucessões, Ação de Inventário (Protocolo n.º0058339.26), dos bens deixados por ----, dentre os quais está arrolado o imóvel usucapiendo, objeto do presente feito.

Na hipótese, a parte autora alega possuir o imóvel usucapiendo, objeto da matrícula 5.599, pelo prazo superior a 15(quinze) anos, sendo que o bem se encontra registrado em nome de seu avô, o Sr. ----, já falecido.

Quanto à possibilidade da autora de pleitear a usucapião, apesar de o imóvel integrar o rol de bens objeto de inventário, sendo, em princípio, indivisível após aberta a sucessão e pertencente em copropriedade e condomínio a todos os herdeiros (art. 1.791, parágrafo único, CC), ora requerido, vislumbra-se ser possível, em tese, ao herdeiro interessado postular em Juízo a usucapião do bem a fim de obter a constituição de propriedade exclusiva em seu favor, desde que demonstre efetivamente o cumprimento de todos os requisitos legais para a declaração da prescrição aquisitiva.

Esse é o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. HERANÇA. BEM IMÓVEL QUE COMPÕE O ESPÓLIO. POSSE DE UM DOS HERDEIROS. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE E INTERESSE DE AGIR. 1. Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária. 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe de 13/5/2021.)

Assentada tal premissa, cumpre-me analisar as provas carreadas aos autos.

Primeiramente, é de consignar que meros atos de tolerância não induzem posse com animus domini ou ad usucapionem.

Embora a parte autora alegue a posse mansa e pacífica sobre a coisa e o animus domini, o fato de os demais herdeiros contestarem tal pleito, por si só, já é suficiente para afastar a posse ad usucapionem.



Isso porque, restou claro que os herdeiros apenas autorizaram a parte autora a permanecer no imóvel, após o falecimento do Sr. -----, por ato de mera tolerância, vez que este faleceu no longínquo ano de 1989.

Vale ressaltar que essa permissão não pode ser confundida com abandono, porque os demais herdeiros não abdicaram do direito dos quais são titulares, mas simplesmente permitiram que a parte autora residisse na casa em razão dos laços familiares.

Os atos de tolerância de um coproprietário em relação ao outro não permitem a configuração da usucapião. Somente na hipótese de ficar caracterizado o abandono do imóvel pelo coproprietário é que poderia ser invocada a usucapião, e desde que demonstrada a posse mansa, pacífica e ininterrupta e, no caso, exclusiva, com animus domini, o que não restou demonstrado.

No presente caso, não houve renúncia dos demais herdeiros, tampouco a posse da parte autora pode ser considerada mansa, visto que, além de contestarem o presente feito, em meados de 2020, aqueles ajuizaram Ação de Arbitramento de Aluguel (Protocolo n.º 5128097-88) em desfavor destes.

Acerca do assunto:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE *USUCAPIÃO* EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE *USUCAPIÃO* POR CONDÔMINO SE HOVER POSSE EXCLUSIVA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA RECONHECIMENTO DA *USUCAPIÃO*. ACORDO TÁCITO DE UTILIZAÇÃO DO *BEM*. ATOS DE MERA PERMISSÃO QUE NÃO INDUZEM POSSE. DESCARACTERIZAÇÃO DO ANIMUS DOMINI. ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DE *BEM* COMUM POR HERDEIRO. TERMO INICIAL. DATA DA RECONVENÇÃO. DANO MORAL. REQUISITOS NÃO EVIDENCIADOS. 1. Vislumbra-se ser possível, em tese, ao herdeiro interessado postular em juízo a *usucapião* do *bem* a fim de obter a constituição de propriedade exclusiva em seu favor, desde que demonstre efetivamente o cumprimento de todos os requisitos legais para a declaração da prescrição aquisitiva. 2. Os atos de tolerância de um coproprietário em relação ao outro não permitem a configuração da usucapião. Somente na hipótese de ficar caracterizado o abandono do imóvel pelo coproprietário é que poderia ser invocada a usucapião, desde que demonstrada a posse mansa, pacífica e ininterrupta e, no caso, exclusiva, com animus domini, o que não restou demonstrado. 3. Registra-se que o uso exclusivo de um bem por um dos compossuidores ou condôminos gera para os outros o direito ao recebimento de aluguéis, na proporção da quota que detém sobre o imóvel, até que se efetive a respectiva partilha, sob pena de enriquecimento sem causa. Nesta linha de raciocínio, é razoável e devido o arbitramento de aluguéis mensais pelo uso exclusivo do imóvel em comum, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que o usufrui. 4. Em relação ao termo inicial da obrigação de pagar o locatício arbitrado, este deve ser fixado na data da ciência do pedido da parte contrária, no caso, a data do pleito reconvenicional. 5. Não há dúvida de que houve um desgaste nas relações familiares das partes envolvidas, todavia, nada significativo a ponto de violar o direito de personalidade dos recorrentes, razão pela qual impõe-se a confirmação da negativa do pleito por indenização por danos morais. APELOS CONHECIDOS. PRIMEIRO APELO PARCIALMENTE PROVIDO. SEGUNDO APELO DESPROVIDO. (TJGO; Rel. Des. FERNANDO BRAGA VIGGIANO; Publicado em 02/04/2024).

Nesse contexto, não há que se falar que os requisitos da usucapião extraordinária foram preenchidos.



Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido constante na inicial, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos moldes do artigo 85, §2º, do CPC/2015, ficando, no entanto, suspensa sua cobrança, vez que a mesma é beneficiária da assistência judiciária gratuita.



Publique-se, registre-se e intimem-se. Transitada em julgado e nada sendo requerido, arquivem-se.

Anápolis, (data da assinatura eletrônica).

ALESSANDRA CRISTINA OLIVEIRA LOUZA RASSI Juíza de DireitoA4

Valor: R\$ 130.000,00
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: - Data: 07/10/2024 14:45:48

