

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.279.204 - MG (2011/0173461-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : CLEY VILIAN
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : EURICO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPROMISSO PARTICULAR E ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. PENHORA SOBRE PARTE DA ÁREA. SUPERVENIENTE ARREMATACÃO. FATO NÃO REPERCUTENTE NO FEITO. PECULIARIDADES. DISCUSSÃO RESTRITA AO DECURSO DO LAPSO TEMPORAL. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. REGRA DE TRANSIÇÃO. ART. 2.029 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. SOMATÓRIO DO TEMPO ANTERIOR. POSSIBILIDADE. EXERCÍCIO DE POSSE MANSO, PACÍFICA E SEM OPOSIÇÃO POR MAIS DE 17 ANOS. AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

1. Se, por uma cadeia de contratos, foram sendo cedidos os direitos hereditários sobre determinada área de terra rural e, ao longo do tempo, foi sobre ela exercida a posse ininterrupta, mansa e pacífica, sem nenhuma oposição, é possível acrescer esse tempo ao do atual posseiro para fins de aferição do decurso do lapso prescricional aquisitivo.

2. Considerando as peculiaridades do caso concreto, o fato de um dos herdeiros do falecido posseiro ter sofrido execução forçada e, naquele feito, terem sido penhorados e depois arrematados seus direitos hereditários não tem o alcance que o arrematante pretende atribuir no âmbito da ação de usucapião, notadamente se foi em decorrência de sua inércia que o lapso prescricional se consumou.

3. Segundo a orientação jurisprudencial predominante, a usucapião é direito que decorre da análise da situação fática da ocupação de determinado bem e independe da relação jurídica com o anterior proprietário. Preenchidos os requisitos, declara-se a aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva.

4. Se a maior parte do tempo de ocupação (posse) do imóvel ocorreu sob a égide do Código Civil de 1916, aplica-se a regra de transição prevista no art. 2.029 do Código Civil de 2002.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para se restabelecer a sentença.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na

Superior Tribunal de Justiça

conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de novembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



RECURSO ESPECIAL Nº 1.279.204 - MG (2011/0173461-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : CLEY VILIAN
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : EURICO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Na origem, CLEY VILIAN ajuizou de ação de usucapião em desfavor dos ESPÓLIOS DE JOAQUIM VIEIRA DA SILVA E OUTROS, alegando que adquiriu um imóvel rural denominado **Fazenda Espirradeira**, com área de 34,37,18ha, em Belo Oriente (MG), registrado em nome de Joaquim Domingos Ferreira.

A transação foi efetuada, por meio de compromisso de compra e venda e escrituras de cessão de direitos hereditários, com os herdeiros de Maurício Rosa da Silva (que sucedeu os anteriores proprietários e posseiros), tendo em vista já ter decorrido o lapso temporal necessário para a aquisição do domínio pela usucapião.

A sentença julgou procedente o pedido para declarar a aquisição da propriedade do referido imóvel, conforme memorial descritivo juntado aos autos e com matrícula nos Cartórios de Registros de Imóveis de Mesquita (MG) e Ferros (MG) (fls. 196/200).

Em apelação, o TJMG deu parcial provimento ao apelo de **Eurico dos Santos e outro** para afastar o reconhecimento da pretensão aquisitiva a parte do imóvel, mais precisamente à metade da área do imóvel que caberia, por sucessão de Maurício Rosa da Silva, ao filho Carlos Renato Teixeira Rosa da Silva já que os respectivos direitos hereditários haviam sido objeto de penhora e arrematação em outro feito (fls. 270/280).

Na sequência, a Corte de origem rejeitou os embargos de declaração (fls. 299/302).

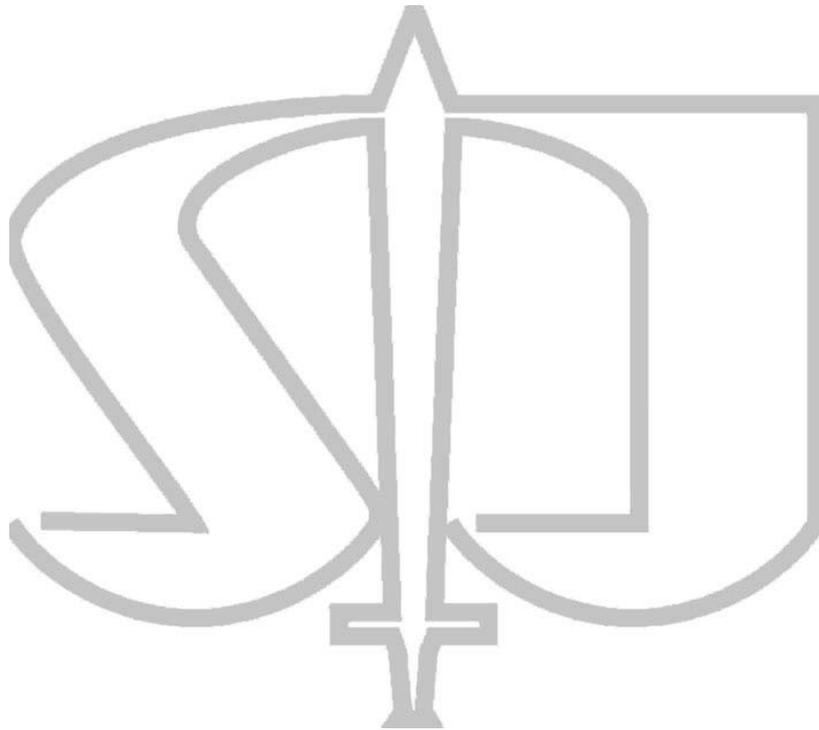
Inconformado, CLEY VILIAN interpôs recurso especial, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra o referido acórdão, sustentando violação dos arts. 128, 458, II, 462 e 535 do CPC, 1.238, parágrafo único, e 2.029 do Código Civil/2002 e 550 do Código Civil/1916.

A parte recorrida não apresentou contrarrazões (certidão de fl. 334).

No juízo primeiro de admissibilidade, o recurso foi admitido (fl. 336).

Superior Tribunal de Justiça

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.279.204 - MG (2011/0173461-0)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPROMISSO PARTICULAR E ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. PENHORA SOBRE PARTE DA ÁREA. SUPERVENIENTE ARREMATACÃO. FATO NÃO REPERCUTENTE NO FEITO. PECULIARIDADES. DISCUSSÃO RESTRITA AO DECURSO DO LAPSO TEMPORAL. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. REGRA DE TRANSIÇÃO. ART. 2.029 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. SOMATÓRIO DO TEMPO ANTERIOR. POSSIBILIDADE. EXERCÍCIO DE POSSE MANSA, PACÍFICA E SEM OPOSIÇÃO POR MAIS DE 17 ANOS. AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

1. Se, por uma cadeia de contratos, foram sendo cedidos os direitos hereditários sobre determinada área de terra rural e, ao longo do tempo, foi sobre ela exercida a posse ininterrupta, mansa e pacífica, sem nenhuma oposição, é possível acrescer esse tempo ao do atual posseiro para fins de aferição do decurso do lapso prescricional aquisitivo.

2. Considerando as peculiaridades do caso concreto, o fato de um dos herdeiros do falecido posseiro ter sofrido execução forçada e, naquele feito, terem sido penhorados e depois arrematados seus direitos hereditários não tem o alcance que o arrematante pretende atribuir no âmbito da ação de usucapião, notadamente se foi em decorrência de sua inércia que o lapso prescricional se consumou.

3. Segundo a orientação jurisprudencial predominante, a usucapião é direito que decorre da análise da situação fática da ocupação de determinado bem e independe da relação jurídica com o anterior proprietário. Preenchidos os requisitos, declara-se a aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva.

4. Se a maior parte do tempo de ocupação (posse) do imóvel ocorreu sob a égide do Código Civil de 1916, aplica-se a regra de transição prevista no art. 2.029 do Código Civil de 2002.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para se restabelecer a sentença.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

Como relatado, trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:

"USUCAPIÃO ORDINÁRIO - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO IMÓVEL - REQUISITOS - NÃO DEMONSTRAÇÃO EM SUA INTEIREZA - ARTS. 551 E 552 DO CÓDIGO CIVIL/1916 - JUSTO TÍTULO - INEXISTÊNCIA EM SUA INTEGRALIDADE - PEDIDO JULGADO PROCEDENTE - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - O ocupante de imóvel que exerce a sua posse

mansa, pacífica e ininterrupta sobre o mesmo, com ânimo de dono, pelo período de dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, e com justo título e boa-fé, tem direito à sua aquisição pelo instituto do usucapião ordinário. Comprovado, todavia, que parte do imóvel objeto da ação, na ordem de 50% (cinquenta por cento) dele não está agasalhado pelos requisitos do justo título e da boa fé, em decorrência de penhora e arrematação, em sede de execução por título extrajudicial levada efeito contra o cedente antes da transferência ao autor, deve o pedido ser julgado parcialmente improcedente para afastar a prescrição aquisitiva relativamente a essa parte" (e-STJ, fl. 270).

I - Negativa de entrega da plena prestação jurisdicional

Afasto a alegada ofensa aos arts. 131, 458, I, e 535, I e II, do CPC porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitaram a controvérsia, não se verificando nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

A propósito, a parte recorrente alega que não houve plena prestação jurisdicional na medida em que o acórdão recorrido teria deixado de apreciar pontos relevantes para o deslinde da causa, a saber: a) as regras de transição previstas no atual Código Civil; b) o fato de que a mera notificação do possuidor para desocupar o imóvel não tem o condão de interromper o lapso temporal, que somente se aperfeiçoa com a constituição em mora, a teor do art. 202, V, do Código Civil; c) a necessidade de a Corte levar em conta fato novo superveniente, a saber, o preenchimento das condições para aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva, na modalidade extraordinária qualificada.

Todavia, o certo é que a leitura do acórdão recorrido evidencia que esses e outros pontos foram analisados, tendo o órgão julgador concluído de forma contrária aos interesses do recorrente.

Esclareça-se que o órgão colegiado não se obriga a repelir todas as alegações expendidas em sede recursal, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que suas conclusões não mereçam a concordância das partes.

Nesse sentido, cito o seguinte precedente:

"PROCESSO CIVIL. ACÓRDÃO QUE ANALISA TODA A MATÉRIA DEBATIDA E DECLINA OS FUNDAMENTOS DE SUAS CONCLUSÕES. INOCORRÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 165, 458 E 535, CPC. [...] RECURSO NÃO CONHECIDO.

I - Não se observa violação dos arts. 165, 458 e 535, CPC, se o acórdão recorrido analisou todas as questões de fato e de direito relevantes, declinando os fundamentos de suas conclusões.

[...]" (REsp n. 137.824/SP, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira,

Quarta Turma, DJ de 11/10/1999.)

II - Aquisição do domínio pela usucapião

As demais questões suscitadas estão intrinsecamente relacionadas e, portanto, a alegada violação dos arts. 202, V, 550, 1.238, parágrafo único, e 2.029 do atual Código Civil e 462 do CPC será analisada conjuntamente.

Foram assentadas as seguintes premissas fáticas nas instâncias ordinárias:

a) com o intuito de comprovar a existência de justo título, a parte recorrente acostou aos autos diversos contratos particulares e escrituras públicas de cessão de direitos hereditários havidos em decorrência do falecimento de Maurício Rosa da Silva, em 25/6/1993;

b) desses contratos extrai-se que os herdeiros de Maurício negociaram seus direitos (possessórios) sobre uma área rural de 34,37,18ha;

c) no ano de 1998, a parte recorrente e o herdeiro Carlos Renato Teixeira Rosa da Silva negociaram a cessão dos direitos hereditários, que correspondia à metade da referida área, tendo os 50% restantes sido negociados com a herdeira Lilian Batista Rosa, no ano de 1999 (acórdão, fl. 273);

d) o falecido "Maurício Rosa da Silva adquiriu a posse do imóvel transmitido ao apelado, em 11 de fevereiro de 1985, de Antônio de Andrade e sua mulher [...], que a adquiriu de José Vieira da Silva, sua mulher e outros" (acórdão, fl. 274);

e) com exceção de Eurico dos Santos Gonçalves, que alegou ter arrematado parte do imóvel em discussão em autos de execução movida em desfavor de Carlos Renato Teixeira Rosa da Silva, ninguém mais apresentou oposição;

f) a maior parte do lapso prescricional teria ocorrido na vigência do Código Civil de 1916;

g) a ação de usucapião foi ajuizada em 2003, mesmo ano em que a parte recorrida teria providenciado a notificação judicial para desocupação do imóvel.

Na origem, ficou consignado que a controvérsia estaria restrita à aferição do implemento do requisito temporal para a aquisição da usucapião extraordinária, visto que o herdeiro Carlos Renato sofreu ação executiva e, nesses autos, foi efetivada a penhora dos seus direitos hereditários, fato que ocorreu antes de negociar esses mesmos direitos com o ora recorrente. A propósito, a penhora foi realizada no ano de 1997 e a aquisição dos direitos hereditários ocorreu no ano seguinte, mediante escritura pública.

Também ficou comprovado que a posse dessa área foi sendo transferida mediante sucessivas negociações de direitos hereditários, sem que se tomasse providência para a regularização da titularidade no competente serviço registral. O falecido Maurício Rosa da Silva

Superior Tribunal de Justiça

exercia a posse mansa e pacífica sobre a totalidade da área em discussão desde 1985, assim como, antes dele, o haviam feito Antônio de Andrade e sua mulher, bem como José Vieira da Silva, sua mulher e outros, conforme se extrai do acórdão recorrido (fl. 274).

No caso dos autos, não se discutiu nem se questionou que, independentemente de em nome de quem estivesse registrada a área rural desde o início de 1985, Maurício Rosa da Silva exercia, com ânimo de dono, a posse da referida área rural e, com seu falecimento, essa posse foi transmitida aos sucessores, aí incluído Cley Vilian, que passou a exercê-la, sobre metade da área, em 1998 e, sobre o restante, em 1999, sem nenhuma interrupção.

Extraí-se dos atos judiciais proferidos nestes autos que, em 2003, a parte recorrente ajuizou a presente ação de usucapião, ao passo que, nesse mesmo ano, a parte arrematante/recorrida providenciou a notificação do usucapiente/recorrente para desocupar a área arrematada, sob pena de adoção das medidas cabíveis.

Segundo o acórdão recorrido, essa notificação tinha o condão de obstaculizar o acolhimento da pretensão por duas razões: a) interrompeu o curso do lapso temporal para a aquisição da propriedade pela usucapião; b) afastou a existência de justo título e da boa-fé na ocupação da área pelo usucapiente, conforme se vê do trecho do julgado adiante transcrito:

"Tem-se, portanto, como inquestionável que se cuida na espécie de usucapião ordinário, e não de usucapião extraordinário como querem os apelantes, daí a imperiosidade da comprovação da existência do justo título e da boa-fé que, no presente caso, se acham ausentes dada à circunstância de que a cessão de 50% (cinquenta por cento) da Fazenda Gameleira foi cedida ao autor da ação, quando já achava penhorada em execução por título extrajudicial levada a efeito contra o cedente.

Nem mesmo se pode considerar pacífica a posse do adquirente, ora recorrido, porquanto desde 2003 já estava ciente do vício que precedera à sua aquisição, porquanto notificado em fevereiro desse ano para desocupar o imóvel, tendo em vista, a ocorrência de sua arrematação em 1998, daí inferir-se que, com a oposição à sua posse, deixou de ser possível a contagem do tempo para fins de reconhecimento do usucapião pela via extraordinária, já que, desde então, perdera a condição de possuidor a justo título" (acórdão, fl. 277).

Ora, da forma como efetivada, a notificação judicial requerida pela parte recorrida não tem o alcance atribuído pelo acórdão, uma vez que não constou que tinha a finalidade específica de interromper a prescrição, sendo, por conseguinte, inservível para esse fim.

Destaco que a parte recorrida, mesmo após a arrematação, não tomou nenhuma providência para adquirir a posse de fato da área, seja reivindicando-a, seja postulando a imissão na posse. Na verdade, quedou-se inerte até que, em 2003, ano do ajuizamento da presente ação, providenciou a referida notificação do possuidor **sem a especificação de que ela se destinava à**

interrupção do decurso do lapso temporal para a aquisição da propriedade pela usucapião. A propósito, de acordo com o próprio acórdão recorrido, essa notificação tinha por fim cientificar o possuidor da arrematação havida no ano de 1998 e pugnar pela desocupação do imóvel (fl. 277). Não dá ensejo, portanto, à interrupção do prazo prescricional.

Sobre a matéria, confira-se este precedente:

"RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. AÇÃO POSSESSÓRIA IMPROCEDENTE. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. AUSÊNCIA. NOTIFICAÇÃO E/OU PROTESTO. CONDIÇÕES. DIVERGÊNCIA.

1. Uma vez julgada improcedente a ação possessória, a citação não tem efeito interruptivo da prescrição aquisitiva.

2. Notificação judicial ou protesto para interromper a prescrição aquisitiva deve ter fim específico e declarado.

3. Só há dissídio jurisprudencial quando sobre o mesmo tema os julgados confrontados adotam posicionamento diferente. No caso, de qualquer modo, o entendimento pretoriano majoritário se encaminha no sentido do acórdão recorrido.

4. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso especial não conhecido." (REsp n. 149.186, Quarta Turma, Ministro Fernando Gonçalves, DJ de 19/12/2003.)

Também dos estudos de SILVÉRIO, que contém remissões a outros civilistas, destaco as seguintes anotações:

"Os protestos judiciais, porque feitos em juízo, referem-se àqueles para resguardo e conservação de direitos, tendo por objetivo ressalvar da prescrição a ação do requerente. Descabendo defesa ou contraprotesto, deve afigurar claro que se interrompe a prescrição, de vez que simples solicitação para preservar e resguardar direito do protestante poderá ser insuficiente e daí não acarretará a interrupção da prescrição.

Diz Carvalho Santos: o que é preciso frisar é que o protesto, para ter a virtude de interromper a prescrição, deve-se referir diretamente ao fim colimado, isto é, à prescrição que visa fique interrompida. Não produz tal efeito, portanto, o protesto feito para ressalva de direitos, referindo-se à alienação de terras, por exemplo [...].

Repetindo Carpenter, o protesto de que fala o art. 172, II, do Código Civil de 1916 entra nesta terceira categoria de protestos (judiciais), porque tem por fim resguardar da prescrição a ação do protestante, sujeito ativo da mesma ação. Mas, nesse protesto, que é mera interpelação judicial, insuscetível de embargos ou contraprotesto, o protestante deve ser explícito, e declarar que o protesto tem por fim interromper a prescrição da sua ação, porque um protesto contra o sujeito passivo da ação, no qual o sujeito ativo protestasse apenas 'pela ressalva e conservação do seu direito', poderia dar lugar a dúvidas, e não ser reputado causa interruptiva da prescrição." (*Tratado de usucapião*. São Paulo: Saraiva, p. 142.)

Afastada a primeira consequência atribuída pelo acórdão recorrido à notificação levada a efeito pelos recorridos (interrupção da prescrição), resta verificar se ela, ao dar ciência da razão pela qual estavam pleiteando a desocupação da área, retiraria a qualidade de "justo título" do documento que autorizou o recorrente a tomar posse da área. Esse segundo

fundamento também obstaculizaria o reconhecimento da buscada aquisição do domínio pela usucapião.

Acerca do tema – noção de "justo título" e "boa-fé" na usucapião ordinária no Código de 1916 (art. 550) –, extraio das oportunas lições de Sílvio de Salvo Venosa sobre o art. 1.238 do Código Civil o que adiante se segue:

"O vocábulo da lei não se refere evidentemente ao documento perfeito e hábil para a transcrição. Se houvesse, não haveria necessidade de usucapir. O *titulus* ou justa causa do Direito romano deve ser entendido não como qualquer instrumento ou documento que denote propriedade, mas como '*a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor*' (Ribeiro, 1992, v. 2:714). Trata-se do fato gerador da posse. Nesse fato gerador ou fato jurígeno, examinar-se-á a justa causa da posse do usucapiente. Esse título, por alguma razão, não logra a obtenção da propriedade. Não é necessário que seja documento. Melhor que a lei dissesse título hábil. Título é a causa ou fundamento do direito. Melhor entendimento é dado pela casuística na compreensão do justo título." (*Código Civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.398*. Vol. XII. São Paulo: Atlas, 2003, p. 243.)

Mais adiante, elucida Venosa:

"[...] O título putativo em princípio não constitui justo título, porque ninguém pode transferir mais direitos do que tem. No entanto, como tempos repetido, por vezes se protege a aparência, e a proteção ao estado de posse é em prol da paz social. A aparência de propriedade na transmissão pode constituir justo título.

A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Documento que faz crer a todos transferir propriedade é justo título. **Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque a boa-fé se presume**".

Sobre boa-fé discorreremos ao tratar a posse. Lembre-se da dicção do art. 1.202 (antigo, art. 491):

'A posse de boa-fé só perde esse caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.' (Op. cit., p. 243.)

No caso, a data em que foi efetuada a questionada notificação é de suma importância para aferir se ela retiraria a qualidade de boa-fé no tocante à posse exercida pelo recorrente desde que celebrou o negócio jurídico com o herdeiro Carlos Renato. A propósito, a parte recorrida só providenciou essa notificação em 2003, mesmo ano do ajuizamento da presente ação, e, como será adiante demonstrado, depois de consumado o lapso temporal para a aquisição do domínio pela usucapião.

Repito, aqui, que, segundo consta do acórdão recorrido, somente no ano de 2003, mesmo ano do ajuizamento da presente ação, é que o recorrente foi notificado pelos recorridos para desocupar o imóvel, não havendo nenhuma prova de que, antes disso, ele tivesse ciência do

Superior Tribunal de Justiça

ocorrido. De fato, a partir desse momento, poder-se-ia presumir que o recorrente/possuidor teria deixado de ignorar o fato de que estava a possuir aquela área indevidamente. Ocorre, entretanto, que esse foi o ano do ajuizamento da presente ação e que, a essa altura, já havia decorrido lapso temporal mais do que suficiente à aquisição do domínio pela usucapião.

Destaco que a má-fé não se presume, sendo indispensável a sua prova, assim como não se pode retirar a qualidade de justo título daquele apresentado pela parte recorrente se, a princípio, somente Carlos Renato, o cedente, é que tinha conhecimento de que aquela transferência poderia vir a ser questionada.

A propósito, o acórdão recorrido entendeu que o recorrente deixara de ter "justo título", um dos requisitos da usucapião ordinária, com a notificação efetuada para desocupação do imóvel no dia **28/2/2003**, já que, a partir daí, o posseiro/usucapiente já teria ciência do vício que maculara a aquisição. Ocorre que, antes dessa data, como demonstrado, já havia decorrido o lapso temporal para a usucapião.

Ressalto que, no caso de usucapião, o que interessa é a análise da posse e o decurso do tempo. Se já decorrido o tempo e sendo incontroversa a presença dos demais requisitos legais, é de se reconhecer que já houve a aquisição da propriedade, sendo certo que a propriedade gerada pela usucapião preexiste à própria sentença, que apenas a declara.

Como esclarece Benedito Silvério Ribeiro "o direito do usucapiente nasce, pois, daquela situação de fato, com observância dos requisitos da lei, que se consuma com a intervenção da autoridade judiciária, que lhe dá aquele cunho de juridicidade". Mais adiante, citando Pontes de Miranda, destaca: "[...] adquire-se, porém não se adquire de alguém" (*Tratado de usucapião* . São Paulo: Saraiva, p. 202).

Dito isso, e já afastadas as duas causas impeditivas da aquisição da propriedade reconhecidas no acórdão recorrido como consequência da notificação levada a efeito pelo recorrido em 28 de fevereiro de 1993, retomo à análise do lapso temporal relativo à posse da área, o que faço com base nos próprios registros constantes do acórdão recorrido.

A data mais remota consignada no acórdão recorrido é a da posse de Maurício Rosa da Silva, que adquiriu a área de Antônio de Andrade em **11 de fevereiro de 1985**. Com o falecimento daquele, presume-se que foi substituído pelo espólio (tanto que os documentos acostados aos autos referem-se à cessão de direitos hereditários) e, na sequência, pelo recorrente, que tomou posse do imóvel em 1998 e 1999, não havendo nenhuma referência a eventual

Superior Tribunal de Justiça

oposição à posse, que foi exercida – é incontroverso –, com ânimo de dono. Afastados os óbices aventados, os períodos devem ser somados.

O acórdão recorrido consignou que a maior parte do lapso temporal transcorreria na vigência do Código Civil de 1916 (fl. 273). Entendo que o lapso prescricional a ser comprovado não é aquele definido no acórdão recorrido, devendo ser aplicado o direito à espécie, o que, no caso, significa entender que deve ser aplicada a regra de transição prevista no art. 2.029 do Código atual, pois a lei subjetiva entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003 e a questionada notificação, que afastaria o pressuposto do "justo título", só ter sido realizada no dia 28/2/2003, sendo esse o marco final do cômputo do prazo.

Eis o teor do art. 2.029 do Código Civil/2002:

"Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior."

Por sua vez, o art. 1.238 estabelece:

"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."

Conjugadas as datas constantes do acórdão recorrido com o disposto no art. 2.029 do CC/2002, constato que a parte recorrente teria de comprovar que ocupara a mencionada área de terra, sem interrupção nem oposição, com ânimo de dono, por 17 anos.

Repito que o fato de os direitos hereditários de Carlos Renato terem sido objeto de penhora e arrematação em fase de execução, no caso concreto, não tem o condão de afastar o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião, pois não foi apresentada nenhuma prova de que o usucapiente/prescribente, seja ao tempo da celebração do negócio ou ainda antes do decurso de lapso prescricional, tivesse conhecimento desse fato ou de qualquer outro que pudesse afastar a qualificação de "justo título" da escritura pública de cessão de direitos hereditários que celebrou com aquele.

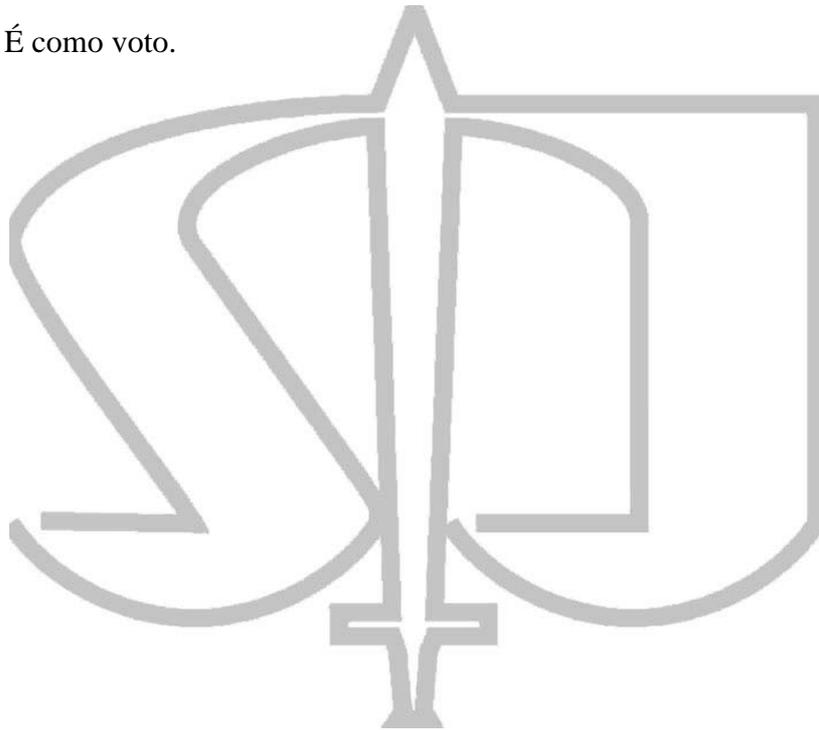
Em suma, ficou claro que a parte recorrente exerceu a posse mansa, contínua, sem oposição, com base em título hábil e boa-fé, sobre a área de terra em discussão, desde maio de 1998, data da escritura pública de cessão dos direitos hereditários, ficando certa a aparência de regularidade desse negócio, já que não foi demonstrado que o usucapiente tinha ciência de qualquer oposição à posse dos herdeiros de Maurício Rosa, entre eles, Carlos Renato. Como

Superior Tribunal de Justiça

corolário, quando da notificação do recorrente em 28 de fevereiro de 2003, já haviam decorrido mais de 18 anos, considerando a data do início da posse do falecido Maurício Rosa (11/2/1985), cujo período pode ser somado (art. 552 do CC/1916), tempo mais do que suficiente para embasar a aquisição do domínio também sobre a área em discussão.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para restabelecer a sentença de fls. 196/200, que julgou "procedente a pretensão formulada por CLEY VILIAN para declarar a aquisição da propriedade do imóvel identificado como Fazenda Espirradeira, com área de 343.718.13m², localizado na comarca de Açucena, com matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ferros/MG sob o n^o 8005".**

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0173461-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.279.204 / MG

Números Origem: 10005030037344001 10005030037344002 10005030037344003 373446120038130005
5030037344

PAUTA: 03/11/2015

JULGADO: 03/11/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLEY VILIAN

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S)

RECORRIDO : EURICO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L 6.969/1981

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.