



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Processo n.º 0000454-66.2006.8.18.0042

Assunto: Usucapião Especial

Usucapiente: NEIDINALVA ARAÚJO SILVA NASCIMENTO, GILDEMAR DO NASCIMENTO

Usucapido: ASSOCIAÇÃO SOCIAL MERCEDÁRIA, MARIA LUIZA NÚÑEZ NOVO RAMINELLI

S E N T E N Ç A

Vistos etc...

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO** (fls. 02/06) proposta por **NEIDINALVA ARAÚJO SILVA NASCIMENTO** em face de **ASSOCIAÇÃO SOCIAL MERCEDÁRIA**, ambas já devidamente qualificadas, onde se alega e requer o seguinte:

A autora possui como sua, há 13 (treze) anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, sem qualquer oposição, um imóvel rural situado na localidade denominada Escarvado Grande, município de Santa Luz/PI, com área de 19.200m² (dezenove mil e duzentos metros quadrados), tendo nela sua moradia e tornando-a produtiva por seu trabalho e de sua família, possuindo casa, cercas, plantações de caju, manga abacateiros, coco, laranjeiras, mandioca e hortas, um tanque de cimento para depósito de água, um poço tubular etc...

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Juntou a procuração e documentos (fls. 06/12).

Manifestação do Estado do Piauí informando não ter interesse em intervir no presente feito (fls. 28).

União manifestando-se falta de interesse no processo (fls. 38/42).

Contestação (fls. 46/49) informando que a presente ação não passa de litigância de má-fé, pois o senhor GILDEMAR DO NASCIMENTO, em 11 de março de 2006, foi notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel. A propriedade onde reside a **requerente** vendeu para a Sra. MARIA LUIZA NÚÑEZ NOVO RAMINELLI e o Sr. ROBERT RAMINELLI. Aduz, que a casa relatada pela **usucapiente** foi construída pela **usucapida**. A usucapida ajuizou ação reivindicatória, processo n.º 050/06 (número antigo), para retirar os moradores do imóvel a ser usucapido na presente ação. Sustenta, ainda, que no ano de 2002, na Ação Reivindicatória, processo n.º 138/00 (número antigo), determinou, mediante sentença transitada em julgado, a retirada de um dos moradores da fazenda pelos transtornos que havia causado à proprietária por querer ser dono e agir como se fossem, quando na verdade era apenas um morador que usufruía da propriedade. O casal que foi retirado por determinação judicial da fazenda da **usucapida** são os pais da **usucapiente**. Ao final, requereu a improcedência da ação.

Juntou a procuração e documentos (fls. 50/81).

Às fls. 106/114, a **usucapida** alega que existe uma ação reivindicatória (processo n.º 138/00 – número antigo), julgada procedente e confirmada pelo e.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (Apelação Cível n.º 03.000912-0). Nesta ação, os antecessores da **usucapiente** pleitearam a prescrição aquisitiva do imóvel como meio de defesa, o que não foi acatado pela sentença, a qual determinou a restituição do imóvel à **usucapida**. Na época da ação, os posseiros anteriores apenas tinham uma canoa que servia de travessa para o rio, não possuindo outro bem a não ser os que conservavam. O poço tubular existia, mas era de uso comum e as casas já estavam prontas. A se considerar como tempo inicial de posse o período após o acórdão do TJPI na ação reivindicatória (processo n.º 138/00 – Apelação Cível n.º 03.000912-0 – data do julgamento: 25/06/2003), até o momento da postulação da presente ação de usucapião, não configuraria o tempo mínimo de 5 (cinco) anos exigidos na referida modalidade de usucapião. Requereu a extinção do processo sem resolução do mérito (art. 267, V, CPC antigo) ou, em não sendo o caso, a concessão de liminar determinando a imediata restituição do bem imóvel à Sra. Maria Luíza Nunez Novo Raminelli. Juntou documentos (fls. 115/123).

Decisão declinando a competência (fls. 125).

Despacho determinando diligências (fls. 129) e petição da parte **autora** juntando mapa e memorial descritivo, a inclusão do seu marido no polo ativo da ação, certidão que os **usucapientes** não possuem outro imóvel, e endereço dos confrontantes (fls. 130/131). Juntou documentos (fls. 132/136).

Manifestação da **usucapida** (fls. 148/157).

Manifestação dos **usucapientes** informando que as partes se compuseram amigavelmente e que existem irregularidades na compra e venda do imóvel feita à Sra.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

MARIA LUIZA NUNEZ RAMINELLI, quais sejam: 1) não há representação do Padre Rafael que autorizasse a vender o imóvel; 2) não existe qualquer procuração pública outorgada pela Associação Social Mercedária que dava poderes para o Padre Rafael vender a quem quer que seja; 3) na escritura pública de compra e venda realizada entre a referida associação e a Sra. Maria Luiza e seu marido, não há anotação do livro e folhas onde foi registrada e de nenhuma testemunha; 4) na matrícula do imóvel não consta o marido da Sra. Maria Luiza como proprietário; 5) não consta cópia da ata de assembleia geral realizada pela Associação Social Mercedária autorizando a venda do imóvel à Sra. Maria Luiza; 6) a Sra. Maria Luiza adquiriu supostamente o imóvel em 2006, sendo que somente veio a ocupar o imóvel 8 (oito) meses após a morte do Padre Rafael, em 12//07/2010. Ao final, requer a homologação do acordo celebrado pelas partes (fls. 194/197). Juntou documentos (fls. 198/207).

Manifestação da assistente Maria Luiza sustentando que o instrumento particular de acordo extrajudicial não possui mais os poderes de dispor do imóvel para entregá-lo a terceiro em litígio processual (fls. 215/(225).

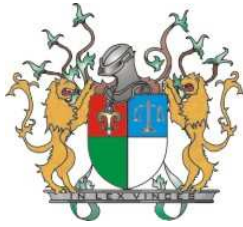
juntada do incidente processual de assistência litisconsorcial (fls. 258/306).

Designação de perito (fls. 312).

Petição da assistente (fls. 315/317) requerendo a utilização de prova emprestada da perícia realizada no processo n.º 0000413-55.2013.8.18.0042.

Deferido o pleito de prova emprestada (fls. 335).

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Laudo pericial (fls. 337/360).

Manifestação da assistente sobre o laudo pericial (fls. 380/384).

Instado a se manifestar, o *Parquet* pugnou pela audiência de instrução para oitiva e complementação do laudo pelo perito (fls. 400/405).

Decisão no agravo de instrumento n.º 2018.0001.001918-9/Vara Agrária de Bom Jesus – PI não conhecendo do recurso (fls. 418/420).

Esclarecimentos do *expert* aos quesitos complementares (fls. 418/421).

Audiência de instrução e julgamento realizada no processo n.º 0000413-55.2013.8.18.0042, conexo aos presentes autos e por estes sendo utilizada (fls. 423/428).

Recurso de agravo de instrumento pelos **usucapientes** (Protocolo de Petição Eletrônico n.º 0000454-66.2006.8.18.0042.5003).

Alegações finais dos **usucapientes** em que aduzem a propositura da presente Ação de Usucapião contra a **requerida**, tendo em vista que na data da distribuição, possuíam como sua, há 13 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, sem qualquer oposição, um imóvel rural situado na localidade denominada Escarvado Grande, Município de Santa Luz/PI, com a área de 03,00 (três) hectares, onde residia com sua família, por não ter outro imóvel (Certidão atualizada, anexa), tornando-a produtiva por seu trabalho e de sua família, e dela tirando sua subsistência, atendendo o disposto nos artigos, 1.238, § Único e 1.239, do Código Civil, bem como o artigo 191,

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

da Constituição Federal. Às fls. 46/49, foi apresentada contestação, onde a **requerida** tenta induzir em erro a Justiça, ao afirmar que promoveu uma ação reivindicatória para retirar os **requeridos** do imóvel; entretanto, a referida ação era contra os pais da **requerente** Neidinalva, que ocupavam uma área nos fundos da propriedade da requerida, **na localidade Brejo dos Altos, localizada do lado esquerdo do Rio Gurguéia**, que posteriormente foi desapropriada pelo INCRA, que assentou diversos posseiros, dentre eles os pais da **requerente**. A ação reivindicatória promovida contra o **requerente** Gildemar e contra o Sr. Basílio (requerente nos autos 0000394-93.2006) é posterior às ações de usucapiões, sendo certo que a **requerida** promoveu a referida reivindicatória como resposta aos **requerentes**. Ademais, a requerida confessa que notificou extrajudicialmente os requerentes em 11/03/2006, posterior à propositura desta ação de usucapião, como forma de produzir prova para a malfadada ação reivindicatória. Entretanto, cumpre esclarecer que a propriedade do imóvel adquirido pela assistente simples da **requerida**, **é eivado de vícios e fraude**, como apontado na petição de fls. 194/208, tendo em vista que a **venda do imóvel se deu de forma irregular**, conforme corroborado pelas testemunhas ouvidas em audiência, onde ficou comprovado que o Padre Rafael, **não tinha procuração pública com poderes específicos para vender o imóvel, bem como não existe a Ata da Assembleia Geral da Associação Social Mercedária autorizando a venda à Assistente Simples**, ou qualquer outra pessoa, e, assim, não poderia ter vendido o imóvel *sub judice*. Ademais, o Pe. Rafael não tinha procuração pública outorgando poderes para representar a Associação Social Mercedária em qualquer ato que seja, apenas tinha uma simples Declaração (fls. 52, nos autos) para representá-la. Ainda, a procuração outorgada pelo Pe. Rafael à Sra. Maria Luiza, perdeu seus efeitos com a morte daquele. Conforme documentos juntados e arquivados no Cartório de Santa Luz/PI, **cujas cópias foram anexadas às fls. 203/208 dos autos conexo**, ficou evidenciada as irregularidades na

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

aquisição do imóvel pela Assistente Simples, que, por si só já **são suficientes para se bloquear a referida matrícula R2-706**. Referidas ações foram propostas, respectivamente **na data de 03/05/2006 e 16/04/2006**, sendo a aquisição do imóvel **pela Assistente Simples em 24/05/2006**, ou seja, **posterior às ações promovidas pelos requerentes, o que comprova que a assistente tinha pleno conhecimento da posse dos autores no imóvel**. Assim, não existiu em momento algum, como quer fazer crer a **Assistente Simples**, nos autos 413-55.2013, qualquer tipo de invasão de suas terras pelos **autores**, tendo em vista que os mesmos **já ocupavam e detinham a posse sobre os 06,00 hectares**, plantando como único meio de sobrevivência e manutenção de suas famílias, residindo no imóvel de forma ininterrupta, como se seu fosse, já que não possuem outro imóvel, por prazo superior a 05 anos, cumprindo, assim, todos os requisitos dos artigos 1.238, § único e 1.239, do, CC, e artigo 191, da CF/88, fazendo *jus* à procedência das ações de usucapiões, reconhecendo o domínio aos **requerentes**. A posse dos **requerentes** ficou evidenciada através da **Inspeção Judicial realizada in loco realizada nos autos 413-55.2013, conexo a este**, onde o Magistrado pôde constatar que na área ocupada pelo Jair Luiz de Sousa Andrade, existiam e existe até o momento, 02 hortas contendo hortaliças e legumes, bem como uma área de 03,00 hectares gradeada, e ainda a existência de uma casa de adobe, um padrão de energia para abastecer as duas casas dos **requeridos** Gildemar e Jair. Já na área ocupada pelo **requerente** Gildemar do Nascimento, o Magistrado constatou a existência de uma casa de adobe, uma casa de alvenaria em construção pelo seu filho Alex, e outra casa sendo construída pelo filho Bruno, a existência de uma moto cultivadora, a existência de uma horta com diversas culturas, e **uma área de 01,00 hectare gradeada**, bem como uma caixa d'água e um reservatório de água desativado, uma pocilga com 11 porcos e dois galinheiros com 25 galinhas. Na mesma Perícia de fls. 450/486, nos autos 413-55.2013 e anexado nestes autos, a função social da terra e a posse ficaram comprovados, onde o

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

expert concluiu que o total da área ocupada é de 06,06,35 hectares, confirmando que os requerentes jamais ultrapassaram os limites determinados pelo Magistrado. AO final, requereu a procedência do pedido (Protocolo de Petição Eletrônico n.º 0000454-66.2006.8.18.0042.5005).

Alegações finais da **assistente** em que alega ameaças possessórias contra o imóvel tiveram início ainda quando o imóvel pertencia a Associação Social Mercedária. Na época, os moradores foram devidamente notificados para se retirarem do imóvel e diante da recusa dos posseiros que ali trabalhavam, a **Associação Social Mercedária**, entidade religiosa representada pelo **PADRE RAFAEL DIAZ RASERÓN**, ajuizou em face de **JOSÉ CARNEIRO DA SILVA** e sua esposa **RAIMUNDA ARAÚJO LAVINA**, uma **Ação Reivindicatória, Processo 050/06, Cartório 2º Ofício, Comarca de Cristino Castro**. Os **réis** da presente ação são filhos do Sr. José Carneiro da Silva. A pretensão da proprietária anterior (Associação Social Mercedária) era que os moradores fossem retirados da propriedade, pois embora estivessem no imóvel, apenas estavam lá para trabalhar, contudo passaram a causar vários os transtornos, além de se recusarem a sair do imóvel, passaram a alterar marcos, modificar cercas e provocar conflitos. Destaca-se que no ano de 2002 através da Ação Reivindicatória, Processo n.º 138/00 – Cartório do 2º Ofício, Comarca de Bom Jesus, o MM Juiz através de sentença confirmada e transitada em julgado determinou a retirada dos moradores, no entanto em razão do equívoco quanto a verdadeira localização dos **requeridos** o mandado de imissão de posse nunca foi cumprido. Tal equívoco refere-se ao fato de que o Sr. José Carneiro e sua esposa deixarem o local, que hoje é de propriedade da Sra. **MARIA LUIZA NUNEZ**, e irem para o assentamento constituído pela Associação Social Mercedária na Localidade Brejo dos Altos, entretanto, seus filhos e genros continuaram no local, causando grandes transtornos a proprietária. Frisa-se, Excelência, como

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

PROVADO na instrução processual através de testemunhas, o Casal que foi retirado por determinação judicial da fazenda são os pais da senhora **NEIDINALVA ARAÚJO SILVA NASCIMENTO**, esposa de **GILDEMAR DO NASCIMENTO**. Em *março de 2006*, a Associação Mercedária, diante de toda a situação vivenciada em sua propriedade, realizou **notificações extrajudiciais** destinadas aos senhores Gildemar do Nascimento e Basílio de Andrade, com o objetivo de que os mesmos se retirassem do imóvel junto com seus familiares. Não obtendo êxito com as mencionadas notificações, *a Associação Social Mercedária, ingressou com Ação Reivindicatória em face dos senhores Gildemar do Nascimento e Basílio de Andrade, processo nº 0000414-84.2006.8.18.0042*. Nos autos, a Associação Social Mercedária juntou todos os documentos que comprovam sua posse e propriedade sendo seu direito reaver a posse do imóvel frente aos réus, possuidores não proprietários, que a detém o imóvel sem um amparo jurídico. Os **suplicantes** sempre souberam que o imóvel pertencia a outrem, tais posseiros nunca se consideraram proprietários do imóvel, sendo desta forma injusta, precária e ilegal a posse alegada. Desde que comprou, a Requerente utiliza a área para sua moradia e de sua família. Contendo a fazenda uma casa residencial, dormitórios dos empregados, piscina, galpão de máquinas, trator, máquina forrageira, poço artesiano, rede elétrica, lavoura de feijão, pasto, fruteiras, curral, produção agrícola, criação de gado, bovinos, caprinos e avicultura, tudo conforme já demonstrado/PROVADO pelas fotos, pela inspeção realizada pelo MM Juiz e pela conclusão do Laudo Pericial. Importante frisar que as casas, poço tubular, benfeitorias necessárias realizadas na área do litígio foram construídas pela Associação Social Mercedária e arrendados aos **requeridos**, na época a direção do Padre Rafael, que permanecem na área com inteira ciência e má-fé. Fatos PROVADOS por testemunhas arrolados pela **autora** e pelos **réus**. quanto a área ocupada pelos **requeridos**, o perito concluiu no **quesito n.º 9**, formulado pela Autora, **que a área referente a 1,9000 hectares não possui nenhum tipo de**

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



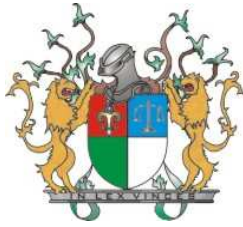
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

exploração comercial (cultura), não exercendo os réus a função social. Toda a matéria discutida na Ação Reivindicatória e nas Ações de Usucapião, foi devidamente confirmada na audiência de Instrução e Julgamento realizada no dia 20 de março de 2018, **quando as testemunhas ouvidas**, inclusive, as arroladas pelos Réus/Invasores, **foram uníssonas em afirmar que começaram a trabalhar na fazenda a pedido do Padre Rafael, recebendo pagamentos em diárias e em troca residiam na casa. Com o depoimento das testemunhas em especial da própria irmã da requerida**, ficou demonstrada a aquisição da propriedade pela **requerente**. Demonstrado ainda que os **requeridos**, embora tenham vários anos na fazenda, a casa na qual moram já estava pronta e já haviam pés de árvores frutíferas. **Comprovado ainda, que os pais da Requerida, o Sr. José Carneiro e sua esposa Raimunda Araújo, trabalharam na fazenda para o Padre Rafael e em contrapartida recebiam pagamento em diárias e que tais pagamentos deixaram de ser feitos apenas em 2006 quando os Requeridos e demais moradores passaram a querer a propriedade.** Ao final, requereu a improcedência do pedido (Protocolo de Petição Eletrônico n.º 0000454-66.2006.8.18.0042.5006)

Petição da **assistente** requerendo o chamamento do feito à ordem e demonstra, nitidamente, comprovação a oposição do proprietário, ainda em 2000, quando ingressou com Ação Reivindicatória (proc. Nº 138/00), bem como a notificação extrajudicial antes do ingresso das ações de usucapião, sendo nítida a ausência de *animus domini*, bem como da posse mansa e pacífica. Não obstante, é incontroverso que o demandante esteve/está no imóvel como **MERA DETENÇÃO**, uma vez que chegou ao imóvel para trabalhar da mesma forma o Sr. José Carneiro da Silva e sua família, recebendo diárias, no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais). A **prova oral produzida** confirmou que a Requerente, Sr. Niedinalva e sua família, sabia que morava no local em razão de ato de permissão do Padre Rafael, representante da Associação Social

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Mercedária, antiga proprietária do Imóvel. Todos, portanto, apenas tinham a **detenção em razão da subordinação ao proprietário** bem como a resistência oposta ao proprietário em retirar-se do imóvel ainda no ano de 2006. Deste modo, ainda que não fossem remunerados e estivessem no imóvel em razão de atuação e de um vínculo pelo qual atua materialmente sobre a coisa, porém sem autonomia, estaria caracterizado como servidores da posse, hipótese, reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, de detenção. Desta forma, é claro que não houve posse *ad usucapionem*, mas mera permissão e tolerância do antigo proprietário, que antes mesmos do ingresso desta demanda de usucapião, demonstraram o seu interesse em retirar do imóvel o requerente e seus familiares. A ocupação do imóvel se deu por mera tolerância dos seus antigos proprietários, que era empregador do pai da Demandante, que aproveitaram da permissão na época e com seu esposo permaneceram no imóvel como mera detentora, o que impede a aquisição do bem pela usucapião, cós termos do já mencionado art. 1208, do Código Civil. Ao final, requereu a improcedência do pedido (Protocolo de Petição Eletrônico n.º 0000454-66.2006.8.18.0042.5008).

Parecer final do Ministério Público pugnando pelo julgamento improcedente da Ação de usucapião, uma vez que os autores não conseguiram demonstrar que a posse era mansa e pacífica; pelo **BLOQUEIO das MATRÍCULAS: n.º 55** de fls. 55 do livro 2-A; **n.º 705**, fls. 105, do livro 2-A; e **n.º 706**, fls. 106, do livro 2-A, **todas registradas no Cartório de Santa Luz-PI, bem como de todas as matrículas e registros oriundos dela**; e, pelo **CANCELAMENTO das MATRÍCULAS: n.º 55** de fls. 55 do livro 2-A; **n.º 705**, fls. 105, do livro 2-A; e **n.º 706**, fls. 106, do livro 2-A, **todas registradas no Cartório de Santa Luz-PI, bem como de todas as matrículas e registros oriundos dela**. (protocolo de petição eletrônico n.º 0000454-66.2006.8.18.0042.5009).

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Decisão no agravo de instrumento n.º 2018.0001.001918-9/Vara Agrária de Bom Jesus – PI não conhecendo do recurso (fls. 449/450v).

É o relatório.

DECIDO.

A controvérsia posta em discussão gravita em torno da existência ou não do comodato verbal, o que inviabilizaria a configuração da usucapião alegada pelos **usucapientes**.

Inicialmente, para se adquirir o domínio, deve haver a conjugação de três elementos fundamentais, que são a posse, o tempo e a coisa hábil. Ressalte-se que somente o somatório de todos os requisitos configuram a usucapião. Em outras palavras, ausente qualquer deles, a pretensão torna-se inviável.

Assim, para que seja reconhecido à autora o direito ao usucapião extraordinário, competiria à parte interessada fazer a respectiva prova da posse pacífica, ininterrupta e exercida com *animus domini*, a coisa ser possuída como sua, com ânimo de proprietário, além de demonstrar o decurso do lapso temporal.

De acordo com a doutrina de Sílvio de Salvo Venosa:

“A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições. A possibilidade de a posse continuada gerar a

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele se utilizar ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. Observa Serpa Lopes (v. 6, 1964:544) a esse respeito que, encarado sob este aspecto, o usucapião pode ser admitido na lei sem vulneração aos princípios de justiça e equidade.” (Direitos Reais, 2 ed., São Paulo: Atlas, 1998, p. 137).

Cabe mencionar, a propósito, o ensinamento de José Carlos de Moraes Salles, que, ao estudar o *animus domini* no âmbito da ação de usucapião, afirma: “**O terceiro requisito para que se concretize a usucapião é o *animus domini* por parte do possuidor. Deve ele possuir como seu imóvel (art. 1238 do CC), ou seja, com ânimo de dono (*quantum possessum, tantum praescriptum*)**”. Bem por isso, arremata o mesmo autor, devem ser excluídos do campo da ação de usucapião

“(…) os que, temporariamente, exercem posse direta sobre a coisa, em decorrência de obrigação ou direito, tais como o locatário, o comodatário, o usufrutuário e o credor pignoratício. Nenhum deles possui com *animus domini* porque, em virtude da causa da posse, se torna impossível possuírem a coisa como proprietários. Nesse sentido, confirmam-se os arestos sobre comodato publicados em RT 542/212, 637/162 ne 637/168, bem como o inserto na RJTJESP 92/245” (Usucapião de Bens Imóveis e Móveis, José Carlos de Moraes Salles, 6ª ed., ed. RT, 2005, pg. 76)

No mesmo sentido é a lição de Benedito Silvério Ribeiro:

“Os comodatários, os depositários e os locatários, justamente por não serem portadores de *animus domini*, não têm posse *ad usucapionem* (...) Mesmo inexistente contrato escrito, mas comprovada qualquer das relações contratuais em exame, estará vedado ao possuidor invocar a prescrição aquisitiva (...) Oriunda a relação de empréstimo da boa-fé e da lealdade, apesar da gratuidade (*gratuitum debet esse commodatum*), o comodatário, pela própria natureza do contrato, deverá zelar pela coisa ‘como se sua própria fora’ (CC, art. 582), o que não se confunde com o

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

ânimo de dono, cujo pressuposto é outro fundamento. A transferência, assim, não é da posse, mas tão-só do seu uso” (*in* Tratado de Usucapião: volume 1, Benedito Silvério Ribeiro, 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006 p. 714).”

Deve ficar bem caracterizado que o possuidor deteria a posse mansa e pacífica, sem qualquer moléstia neste sentido, exercendo sobre a coisa os poderes que inerem ao domínio por determinado lapso temporal.

Não existe usucapião sem posse; entretanto não se trata de qualquer posse. Muito embora os detalhes possam variar e serem influenciados por cada situação jurídica e/ou fática, podem-se elencar alguns requisitos inerentes à posse capaz de gerar usucapião, são eles: pacificidade, ininterrupção, justiça e o *animus domini*.

Pode-se dizer que a usucapião deriva em parte do desdém do proprietário para com sua propriedade; nesse sentido a posse do usucapiente não pode ser turbada por terceiros que tenham legítimo interesse na coisa, principalmente o proprietário. Assim a posse deve ter permanecido incólume durante o período temporal exigido pela lei. Por outro lado, se o proprietário perturbar tal posse¹, seja fisicamente interpellando o possuidor, seja judicialmente, o requisito será perdido, tornando-se a posse sem efeitos para usucapião².

Já o requisito da justiça, na verdade apresenta-se como contraposto à pacificidade, uma vez que entende-se como justa a que não se adquiriu e/ou se mantém por violência ou clandestinidade³. Assim se a pacificidade fala de turbações impostas

1 DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 31. ed. São Paulo: Saraiva. 2014. v. 4. p. 162.

2 *Idem*, p. 163.

3 *Idem*, p. 163.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

pelo proprietário e/ou terceiros, aqui se fala em ação do próprio possuidor perante terceiros e/ou principalmente contra o proprietário.

Por sua vez o elemento temporal, confere à usucapião sua natureza jurídica de prescrição aquisitiva, apresentando-se de modo diverso à prescrição normal (extintiva), pois se nessa se perde determinado direito pelo decurso temporal, aqui se ganha tal direito⁴.

Assim a contagem do tempo é fator inerente e vital para o instituto. Nesse sentido vale a analogia com a vida. Uma vez que a vida seja interrompida não se pode mais restabelecê-la. Do mesmo modo a posse se dá por uma contagem de prazo, sendo certo que sua interrupção gera a perda do período anterior e o reinício desde o começo⁵.

Finalmente, mas não menos importante tem-se o *animus domini*.

DINIZ⁶ esclarece que a *intensão de dono* é um caráter psicológico que se consubstancia pelo trato diferenciado que o possuidor tem com a coisa.

Tal caráter é de suma importância, afastando da possibilidade de usucapião o locatário, o comodatário, o usufrutuário, o promitente comprador e assim por diante; todos por não possuírem intensão de dono sobre a coisa, mas sim se relacionarem com ela como pertencente a terceiros.

O tempo para ter direito à propriedade de um imóvel em uma ação de usucapião começa a contar a partir da primeira posse. Ou seja, caso a propriedade de

4 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva. 2010. v. 5. p. 256.

5 *Idem*, p. 163.

6 *Idem*, p. 162.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

determinada área rural troque de mãos, ao longo do tempo, sem que haja contestação, o atual posseiro pode acrescentar todo esse período a seu favor numa ação judicial.

A questão passa necessariamente pela discussão possessória. Para que se adquira um bem por usucapião, a posse exercida pelo interessado deve ser justa, mansa, pacífica, contínua, exercida com *animus domini*. Interessa-nos aqui o primeiro requisito: a posse deve ser justa. O Código Civil, em seu artigo 1.200, diz que é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária. A violência, a clandestinidade e a precariedade referida no dispositivo que dá ensejo ao conceito de posse justa, perfazemos chamados vícios da posse.

Vamos nos ater apenas à posse precária, que nos interessa diretamente para o caso em análise.

É precária a posse daquele que, tendo recebido a coisa para depois devolvê-la, indevidamente a retém, quando a mesma lhe é pedida ou solicitada. Assim, a partir do momento em que o comodante tiver direito de pedir o imóvel de volta e assim o faça, o comodatário é obrigado a entregá-lo. Caso não o entregue, a posse exercida pelo comodatário, como visto, é uma posse precária. Se a posse é precária, então é também injusta e, se é injusta, não poderá ser objeto de aquisição por parte do interessado (o comodatário), através de usucapião.

É importante lembrar que dentre os vícios possessórios supraindicados, o único que não convalesce é o da precariedade, de forma que o comodatário, depois que é interpelado para devolver o bem, se não o fizer terá posse precária e, portanto, injusta, e por mais tempo que a exerça indevidamente, não poderá adquirir o bem por usucapião.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Assim, nos casos em que houver comodato verbal, o que, como se sabe, trata-se única e tão somente de uma permissão de utilização do imóvel por determinado período de tempo, podendo ser gratuita ou onerosa, remanescerá inequívoco o dever de restituição do imóvel.

A restituição deverá ocorrer tão logo os possuidores do imóvel sejam instados para tanto, sendo que o desatendimento do pedido de desocupação que deverá ser realizado através da competente notificação extrajudicial, configura o esbulho possessório.

Por essa perspectiva, ao contrário do que se possa imaginar, esclareça-se que atos de mera tolerância em momento algum induzem a posse com o eventual *animus domini*, que supostamente, motivaria o pedido de usucapião, mas apenas a posse precária. Dessa forma, descabe por completo o pedido de usucapião em face do proprietário do imóvel, de acordo com entendimento, inclusive, devidamente corroborado pela jurisprudência pátria.

Assim, quando for evidente que há mera permissão de uso do imóvel, advinda de comodato verbal ou escrito, que pode ocorrer a título gratuito ou oneroso, não há que se conceber a existência de *animus domini*. Nesta senda, vale ainda destacar que eventual alegação de doação não comprovada também não se revela apta ao deferimento do pedido de usucapião. Pois, a doação somente pode ser considerada válida se realizada por escritura pública, ou instrumento particular (CC/2002, art. 541, *caput* – CC/1916, art. 1.168, *caput*), ou seja, deve ser plenamente comprovada, a fim de que possa ensejar a operação dos efeitos perseguidos por aqueles que ingressam com ação de usucapião.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

No presente caso, resta indubitavelmente demonstrado nos autos que os **usucapientes** exerceram, por mais de vinte anos posse sobre o imóvel usucapiendo, contudo, a deteve mediante subordinação com o proprietário, portanto, sob condição a *non domini*.

Como se pode observar do depoimento da própria **autora**, a mesma afirma que recebia para estar no imóvel usucapiendo, cerca de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real). E que esse recebimento era desde o ano de 1993.

O outro **autor**, marido da Sra. Neidinalva, informa, também, que recebia o valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) para trabalhar no imóvel objeto do litígio.

Importante frisar, que a própria irmã da **usucapiente**, a testemunha Gilvan Aparecida da Silva, reconhece que os usucapientes trabalhavam na área, mediante pagamento de diárias no valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real).

E mais, a testemunha da **usucapida**, Francisco das Chagas Pereira de Andrade, relata que trabalhavam mediante o pagamento de diárias

O comodato, como se sabe, é a permissão de utilização gratuita ou onerosa de determinada coisa, com o dever de posterior restituição, de tal sorte que, se o conjunto probatório coligido ao processo não for hábil à comprovação de que os postulantes sejam de fato possuidores do imóvel com ânimo de dono, ou melhor, se comportem como se proprietários fossem, mas que, contrariamente, reste claro que apenas se utilizam do imóvel com o consentimento da proprietária, possuindo, portanto, a sua mera detenção, tal não induz a posse, caracterizando unicamente posse precária.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Ainda no que toca a impossibilidade de usucapião, vale destacar que, de acordo com a jurisprudência pátria, a simples cessão de imóvel para a moradia não gera qualquer direito imobiliário, assim como não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, revelando-se, igualmente nesse caso, a precariedade da posse, inexistindo o *animus domini* apto a gerar a usucapião.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO COM PRAZO REDUZIDO (ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC). INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE EXERCÍCIO DO IMÓVEL COMO SE FOSSE SEU, COM ÂNIMO DE DONO (*ANIMUS DOMINI*). EMPRESA QUE PERMITE A SEU ENTÃO EMPREGADO RESIDIR COM SUA FAMÍLIA NUM IMÓVEL QUE LHE PERTENCE. POSSE QUE, DESDE O INÍCIO, É EXERCIDA NA QUALIDADE DE POSSE DIRETA E PRECÁRIA, ORIUNDA DE CONTRATO DE COMODATO VERBAL. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR. PRECEDENTES. PRESUNÇÃO DE CONTINUIDADE DO CARÁTER EM QUE A POSSE É ADQUIRIDA (ART. 1.203 DO CC). INVERSÃO DO TÍTULO/CARÁTER DA POSSE. ATO INEQUÍVOCO E OSTENSIVO DE OPOSIÇÃO AO ATÉ ENTÃO POSSUIDOR DIRETO. NÃO COMPROVAÇÃO. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE TRABALHO DO QUAL TERIA SE ORIGINADO O COMODATO E ÓBITO DO ENTÃO EMPREGADO QUE NÃO CONFIGURAM O CITADO ATO INEQUÍVOCO DE OPOSIÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA. 1. Quem possui coisa como sua, ou melhor, como se proprietário fosse, não tem seus poderes de usar ou gozar dela subordinados à ingerência de quem quer que seja. Contrato de comodato não exerce tal posse com ânimo de dono (*animus domini*), mas sim em caráter direto e precário e, logo, não reúne um dos elementos necessários para usucapir tal coisa. 2. A inversão do caráter da posse precária, apta a afastar a presunção de que a posse mantém o caráter com o qual foi adquirida (art. 1.203 do CC), configura-se nas hipóteses em que o possuidor direto demonstra ostensivamente e por ato inequívoco sua oposição ao até então possuidor indireto/proprietário, a partir de quando se pode reputar existente o *animus domini* – algo que não restou evidenciado no caso” (TJPR – 17ª C. Cível – AC – 1189126-2 – Guaíra – Rel. Fernando Paulino da Silva Wolf Filho – Unânime – j, 22/10/2014).

Do Superior Tribunal de Justiça destaca-se:

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

“PROCESSO CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMODATO – ANÁLISE DO QUADRO PROBATÓRIO QUANTO À INEXISTÊNCIA DO VÍNCULO JURÍDICO – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 – DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA – RECURSO IMPROVIDO. 1. A posse oriunda de contrato de comodato impede a caracterização de *animus domini*, não podendo o período de vigência do contrato ser computado para aferição de usucapião. Não têm os possuidores de má-fé direito à indenização pelas benfeitorias realizadas, salvo as necessárias, que devem ser provadas. Portanto, rever esse conteúdo implica necessariamente revisão de quadro probatório. Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. 3. Agravo regimental improvido” (AgRg no AREsp 133.028/MS, Rel. Min. Sidnei Beneti, 1ª Turma, julgado em 24/04/2012, DJe 08/05/2012).

A questão, também, já foi registrada pela doutrina:

“Sem a posse não pode haver usucapião; ela é a mais importante dos seus requisitos, pois lhe serve como base.

A posse que conduz a usucapião deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente.

(...)

Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça posse com *animus domini*. Se há obstáculo objetivo que possua com esse *animus*, não pode adquirir a propriedade por usucapião” (GOMES, Orlando. 1909-1988. Direitos Reais – 19ª ed. Atualizada/por Luiz Esdson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 189).

Por fim, se não houver nenhum justo título a fundamentar, ou mesmo, a amparar o pedido de usucapião, ou ainda, se houver o pedido de restituição do imóvel, e não houver nenhuma doação comprovada, bem como não houver o ânimo de dono, deverão ser afastados todos os pleitos versados no direito à aquisição da propriedade em decorrência do disposto no artigo 1.240 do Código Civil, e/ou ainda, do disposto no artigo 186 da Constituição Federal, não havendo, portanto, que se falar em prescrição aquisitiva da propriedade.

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

Contudo, em que pese os **autores** exerceram a posse direta sobre o imóvel, restou comprovado pelos depoimentos prestados em Juízo que esta resultou de um comodato verbal, situação esta que exclui o *animus domini*.

Por tais razões, ausente o ânimo de dono por parte dos **usucapientes**, improcede a exceção de usucapião arguida em contestação.

Neste sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COMBINADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DOAÇÃO VERBAL. IMPOSSIBILIDADE. PERMISSÃO, COMODATO OU MERA DETENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. Uma vez demonstrado pelos autores que são titulares de domínio de imóvel o qual cederam ao seu filho, caracterizada a posse anterior, que acabou perdida pelo esbulho cometido após o recebimento da notificação e a não desocupação do imóvel. Requisitos do art. 927 do CPC preenchidos pelos demandantes. Doação que à luz do art. 541 do CC, exige forma escrita, pública ou particular, inexistentes na espécie. A posse direta resultante de comodato, permissão, assim como a mera detenção são situações que excluem o *animus domini*, pois se possui em nome alheio ou nem posse há. Nestas condições, ausente o ânimo de dono, não cabe alegar usucapião. Exceção de usucapião incorrente. APELO DESPROVIDO POR MAIORIA. (Apelação Cível Nº 70062650502, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 16/04/2015)”

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial da presente Ação de Usucapião, **JULGANDO EXTINTO O FEITO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO**, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, condeno os **usucapientes** ao pagamento das custas processuais e dos honorários ao procurador da **usucapida**, os quais arbitro em R\$ 800,00

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

(oitocentos reais), todavia, a exigibilidade de tais verbas permanece suspensa, em face de ser beneficiária da AJG.

Transitada em julgado a sentença, arquivem-se.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Bom Jesus(PI), 8 de outubro de 2018

HELIOMAR RIOS FERREIRA
Juiz de Direito

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito