



**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 0000394-93.2006.8.18.0042

Assunto: Usucapião Especial

Usucapiente: BASÍLIO LUIZ DE ANDRADE

Usucapido: ASSOCIAÇÃO SOCIAL MERCEDÁRIA, MARIA LUIZA NÚÑEZ
NOVO RAMINELLI

SENTENÇA

Vistos etc...

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO** (fls. 02/04) proposta por **NEIDINALVA ARAÚJO SILVA NASCIMENTO** em face de **ASSOCIAÇÃO SOCIAL MERCEDÁRIA**, ambas já devidamente qualificadas, onde se alega e requer o seguinte:

O **autor** possui como sua, há 14 (quatorze) 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 3ha (três hectares), 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...

Juntou a procuração e documentos (fls. 05/11).

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

Contestação (fls. 20/23) informando que a parte **ré** vendeu o imóvel para a Sra. MARIA LUIZA NÚÑEZ NOVO RAMINELLI e o Sr. ROBERT RAMINELLI. Em 9 de março de 2006, o **autor** foi notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel. 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. Ao final, requereu a improcedência da ação.

Com a exceção, foram juntados a procuração e documentos (fls. 24/44).

União manifestando-se falta de interesse no processo (fls. 47/50).

Parecer Ministerial (fls. 53/54).

Pedido de habilitação da Sra. Gertrudes Maria de Sousa Andrade e outros (fls. 57/78).

Às fls. 93/101, a **usucapida** alega que existe uma ação reivindicatória (processo n.º 138/00 – número antigo), julgada procedente e confirmada pelo e. 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

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

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.

Decisão declinando a competência (fls. 103).

Decisão saneadora (fls. 106).

Despacho chamando o feito à ordem (149).

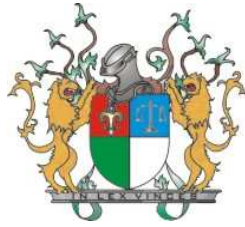
Pedido de assistência simples requerido pela Sra. MARIA LUIZA NUNEZ NOVO RAMINELLI (fls. 155/158) e documentos (fls. 160/161).

Impugnação ao pedido de assistência (fls. 164/166).

Manifestação da Associação Social Mercedária (fls. 169/171).

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. 173/176). Juntou documentos (fls. 177/188).

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. 189/202). Juntou documentos (fls. 203/215).

Decisão saneadora deferindo o pedido de assistência e deixando de homologar o acordo (fls. 218/218v).

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

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

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 (fls. 223/226).

Manifestação da Associação Social Mercedária alegando que a venda do imóvel à Sra. Maria Luiza (assistente) padece de vício insanável, pois não fora apresentada procuração ou qualquer instrumento que outorgasse poderes ao Padre Rafael Roseron. Não há autorização da diretoria e nem cópias da ata da Assembleia Geral realizada pela Associação Social Mercedária autorizando ao Padre Rafael a venda do imóvel (fls. 228/230). Juntou documentos (fls. 232/240).

Assistente requerendo provas testemunhal, depoimento pessoal, documental e pericial (fls. 251/252).

Designação de perito (fls. 254).

Petição da assistente (fls. 257/259) 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. 274).

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. 277/300).

Manifestação da assistente sobre o laudo pericial (fls. 316/320).

Autores requerendo a oitiva de testemunhas (protocolo de petição eletrônico n.º 0000394-93.2006.8.18.0042.5001).

Assistente manifestando-se sobre os esclarecimentos do perito (fls. 324/329).

Esclarecimentos do *expert* aos quesitos complementares (fls. 330/331).

Instado a se manifestar, o *Parquet* pugnou pela audiência de instrução para oitiva e complementação do laudo pelo perito (fls. 335/340).

Audiência de instrução e julgamento gravada em mídia DVD-R realizada no processo n.º 0000413-55.2013.8.18.0042, conexo aos presentes autos e por estes sendo utilizada (fls. 361/367v).

Esclarecimentos do perito (fls. 368/374).

Memoriais da Associação Social Mercedária (fls. 380/385).

Alegações finais da **requerida** (protocolo de petição eletrônico n.º 0000394-93.2006.8.18.0042)

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

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 0000394-93.2006.8.18.0042.5010).

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,

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

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 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

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

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 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



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

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 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*.

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.

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

5 *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

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.

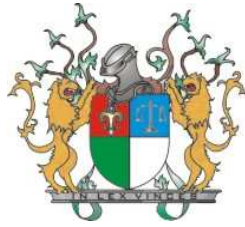
O tempo para ter direito à propriedade de um imóvel em uma ação de usucapião começa a contar a partir da primeira posse. Ou seja, caso a propriedade de determinada área rural troque de mãos, ao longo do tempo, sem que haja contestação, o atual posseiro pode acrescentar todo esse período a seu favor numa 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

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

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 convalida 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.

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

**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

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.

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**, no **processo conexo n.º 0000454-66.2006.8.18.0042**, 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 no **processo conexo n.º 0000454-66.2006.8.18.0042**, informa, também, que recebia o valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) para trabalhar no imóvel objeto do litígio.

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

Importante frisar, que a própria irmã da **usucapiente** no **processo conexo** n.º **0000454-66.2006.8.18.0042**, 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.

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).

Heliomar Rios Ferreira
Juiz de Direito



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

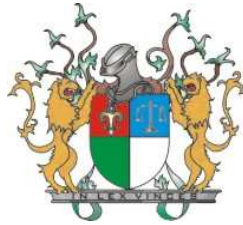
Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 3562-1710

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 – Guaira – Rel. Fernando Paulino da Silva Wolf Filho – Unânime – j, 22/10/2014).

Do Superior Tribunal de Justiça destaca-se:

“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

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

133.028/MS, Rel. Min. Sidnei Beneti, #ª 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.

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.

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

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 (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