

# **Título de compra e venda, mesmo sem registro, é hábil para comprovar usucapião**

Data de publicação: Quarta-feira, 10 Maio 2006

## **TÍTULO DE COMPRA E VENDA, MESMO SEM REGISTRO, É HÁBIL PARA COMPROVAR USUCAPIÃO**

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve decisão de segunda instância que reconheceu a usucapião ordinária em um imóvel cujos proprietários alegavam ser bem de família. Parte do terreno na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, interior paulista, era ocupada há mais de 30 anos por uma família que detém, desde 1956, título particular de compromisso de compra e venda quitado, mas sem autenticação ou registro formal. Para a Quarta Turma do STJ, que não conheceu do recurso apresentado pelos proprietários, o documento justifica o exercício da posse pelos réus e é hábil para embasar a ocorrência de usucapião.

Usucapião é a aquisição da propriedade sobre um imóvel feita por quem tem a posse derivada de um título e o possui de boa-fé, por um período sem interrupção durante dez anos. O Código Civil prevê dois tipos de usucapião: a ordinária e a extraordinária. A usucapião ordinária pressupõe que sejam preenchidos seis requisitos, referentes ao imóvel, à posse, à intenção de posse como seu, ao decorrer de um lapso de tempo, ao título e à boa fé. O prazo reduz-se, se o possuidor adquiriu a propriedade de forma onerosa, se o possuidor tiver construído no imóvel a sua moradia, entre outros.

No caso em questão, a família Piccolo ingressou com ação reivindicatória contra dez pessoas sob a alegação de que ocupavam indevidamente imóvel de 580,8 m<sup>2</sup> de sua propriedade naquela cidade. A área havia sido comprada pelo patriarca da família, Luiz Piccolo, em 1952, por escritura pública de venda e compra. Ocorre que há mais de 30 anos a família Rubello ocupou cerca de 200m<sup>2</sup> do imóvel, construindo um barracão.

A família Rubello contestou, argumentado que, em 1956, Brazilino Rubello adquiriu a área de Luiz Piccolo, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 3 de janeiro de 1956. Em primeira instância, a posse que contrariasse o domínio da família Piccolo foi considerada injusta. A sentença também esclareceu ser o bem de família insuscetível de usucapião. Por isso, a parte ocupada do imóvel deveria ser entregue a eles, que por sua vez indenizariam a família Rubello pela construção erguida ali.

Ao julgar a apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) atendeu o pedido dos réus, reconhecendo a prescrição aquisitiva e, assim, entendendo improcedente a ação. A prescrição é aquisitiva quando uma pessoa pode incorporar ao seu patrimônio determinado direito do qual desfruta há um longo tempo. Este tipo de prescrição trata-se da usucapião.

Na hipótese, entre a data da promessa de venda e compra e o falecimento de Luiz Piccolo transcorreram 15 anos e cinco meses. O acórdão afirmou que a parcela reivindicada perdeu as características de bem de família por mais de 30 anos. Ainda disse que o documento de venda e compra, já pago, era um justo título para efeito de usucapião ordinário.

Inconformados, os herdeiros de Luiz Piccolo ingressaram com recurso especial no STJ, alegando que o bem é de família e insuscetível de usucapião. Argumentaram que os réus não possuiriam justo título, já que a promessa de venda e compra apresentada não teria autenticação, registro, assinatura dos compradores, testemunhas, entre outras exigências. Afirmaram, ainda, que Luiz Piccolo não poderia alienar o bem sem consentimento da esposa. Por fim, disseram que Brazilino Rubello dispunha apenas da posse direta do bem, e que saberia do impedimento para a aquisição da posse e do domínio.

O relator do recurso, ministro Barros Monteiro, considerou documento justo para provar o exercício da posse o compromisso de venda e compra quitado, ainda que sem autenticação ou com outras falhas. Também entendeu que o fato de o imóvel haver sido instituído como bem de família por Luiz Piccolo não é impedimento da usucapião. O ministro Barros Monteiro destacou, ainda, que para examinar a má-fé dos possuidores seria necessário o exame de provas, o que é inadmissível em recurso especial.

Sheila Messerschmidt

(STJ, Processo: REsp 174108)

**Autor:** Sheila Messerschmidt