

# COMPRA E VENDA

## TERRENO CUMULADO A FRAÇÃO IDEAL

Recurso REsp .  
Tribunal STF

### MATÉRIA DE DEFESA — JULGAMENTO ANTECIPADO - QUANDO SE LEGITIMA

#### RESUMO

- Não vislumbro configurada, na hipótese, a prescrição da ação reivindicatória, com base no art. 177 do Código Civil. - É lição corrente a de que, a prescrição aquisitiva é exceção, ao alcance do réu, para excluir a prova do domínio (Súmula 237/STF). Ocorre, entretanto, que a ação reivindicatória, não se sujeita ao prazo estabelecido no art. 177 do CCB. - É que, o domínio perdura até que passe a terceiros face a existência de usucapião. A propriedade é extinta por via de conseqüência: a perda do domínio ocorre porque o adquire o possuidor. Desta feita, o direito de propriedade não se esvai pelo desuso, e a ação reivindicatória apenas se considera "prescrita", quando o réu adquire a propriedade, "ad usucapionem". - Acerca do tema, reporto-me aos fundamentos contidos no REsp. nº 49.203/SP, DJ de 08-05-95, de minha relatoria: "CLÓVIS já advertia que as ações reais extinguem-se nos prazos estabelecidos para o usucapião, porque o direito do adquirente elimina o do antigo titular. Não se concebendo, assim, a existência de um direito sem sujeito, não há como se defender a prescritibilidade da ação reivindicatória com fundamento no art. 177. A ação reivindicatória é imprescritível, admitindo-se, apenas, como diz ORLANDO GOMES, que o possuidor, quando presentes os pressupostos do usucapião, alegue-o em defesa contra o antigo proprietário para elidir o pedido. - Por outro lado, não há como reconhecer o cerceamento de defesa em face do julgamento antecipado da lide. - Como é sobejamente sabido, ao autor, na ação reivindicatória, incumbe provar o seu domínio sobre a coisa, pois a propriedade é o fundamento que enseja a sua pretensão. Na hipótese "sub examine", a autora trouxe com a inicial o título de enfiteuse (devidamente transcrito no Registro de Imóveis), através do qual, o Município de Rio Branco lhe concedeu a propriedade plena sobre o imóvel objeto do litígio (fl.). - Com o fito de elidir a prova do domínio, alegou a recorrente, em seu benefício, a existência de usucapião extraordinário (art. 550 do CCB), requerendo, outrossim, a produção de prova pericial, testemunha! e depoimento pessoal da autora, a fim de comprovar a boa fé e a justa posse (fl.). - Ora, em se tratando de usucapião extraordinário, não exige o Código Civil que o possuidor esteja munido de justo título, e nem tampouco que a posse seja de boa fé. Daí ser totalmente desnecessária a dilação probatória para provar tais pressupostos. - Demais disso, o prazo para que se possa configurar a prescrição aquisitiva, com base no art. 550 do CCB, é de 20 (vinte) anos, ininterruptos; ou seja, a lei exige, em oposição à inércia por parte do proprietário, uma atitude ativa do possuidor em exercer os poderes inerentes ao domínio. - "In casu", dessume-se dos autos, à toda evidência, o interesse da autora em obstar a continuidade da posse dos réus, quando soube que os mesmos haviam falsificado um contrato de compra e venda para obter, através de simulação, a propriedade do imóvel. - A ação de anulação de escritura pública foi promovida contra os réus em 06-09-85 (sete anos antes de se completar o prazo vintenário para o usucapião), tendo sido o pedido julgado procedente em primeira e segunda instância, com o posterior trânsito em julgado (fls.). Resulta, portanto, que não havia como caracterizar a usucapião extraordinária, se o exercício da posse não se operou, de forma mansa e pacífica, em vinte anos ininterruptos. - Por oportuno, reporto-me ao precedente desta Corte, no julgamento do REsp. nº 53.800 - SP - DJ de 02-03-98 - Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, cujo acórdão restou assim ementado: "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - USUCAPIÃO ALEGADO EM DEFESA - OPOSIÇÃO - CC, ART. 550 - DOCTRINA - RECURSO PROVIDO. I - A teor do art. 550 do Código Civil, a ausência de oposição é requisito essencial ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. II - O período anterior ao trânsito em julgado de ação em que se discutiu

## **EMENTA**

O direito de propriedade é perpétuo, extinguindo-se somente pela vontade do dono, ou por disposição expressa de lei, nas hipóteses de perecimento da coisa, desapropriação ou usucapião. Neste último caso, a perda da propriedade se opera em decorrência da prescrição aquisitiva, mas não em função do prazo estabelecido no art. 177 do Código Civil. - O usucapião extraordinário (art. 550 do CCB) dispensa a prova do justo título e da boa fé; e se consuma no prazo de 20 (vinte) anos ininterruptos, sem que haja qualquer oposição por parte do senhorio. A ação de anulação de escritura pública, ajuizada contra os possuidores, antes que se completasse o lapso para a prescrição aquisitiva, torna evidente o intuito do proprietário em molestar a ocupação mansa e pacífica do imóvel. - Dispondo o juiz de elementos aptos a formar sua convicção, desnecessária se torna a extensão do procedimento instrutório. Neste contexto, o antecipado julgamento da lide, além de oportuno, contribui para a Economia Processual.