

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

MERA PERMISSÃO OU TOLERÂNCIA — QUANDO NÃO A INDUZ

RESUMO

- ... A posse que enseja o usucapião tem como requisito indispensável o seu exercício a título de dono, como informa o douto CLÓVIS BEVILAQUA (Direito das coisas - vol. I, pág. 171). - Os atos de mera permissão ou tolerância não induzem a posse, porque ambos importam no exercício precário de um direito, não constituindo posse se lhes falta o animus tenendi, na precisa lição de CARVALHO SANTOS ("Código Civil Brasileiro Interpretado" - vol. III - pág. 74), em análise ao artigo 497 do Código Civil. - Correta, assim, a douta decisão recorrida ao afirmar que, mesmo que houvesse o muro com a idade pretendida pelos réus, o fato nada significaria, face ao animus que presidiu a ocupação, e que situa no plano da detenção e da posse precária. - Por outro lado, a prova pericial não confirmou a alegação dos réus com relação ao tempo de construção dos muros, assim como a prova testemunhal, deixando, pelo menos, sérias dúvidas no sentido de qualquer afirmativa, isto é, de que os muros tinham ou não o tempo de construção afirmado. - Impõe-se, assim, a confirmação do julgado pelos próprios fundamentos. Ac. de 18-06-1987 Arquivo do EMFOR - TJ/1.705 EMFOR 484 EMENTA: - Exige a lei (art. 550 do CPC) como pressuposto essencial para a aquisição do domínio (útil), posse exclusiva, ininterrupta, mansa e pacífica, sem qualquer oposição sobre o imóvel, exercida com ânimo de dono, por mais de vinte (20) anos. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Trata-se de usucapião extraordinário (art. 550 do C.C.), pois que alega o autor, ora apelante, que vem possuindo há mais de vinte (20) anos, mansa e pacificamente, sem interrupção nem oposição de quem quer que seja, um lote de terreno de 14 m de frente para a antiga Av N S da Luz, hoje Av Castelo Branco, com as demais metragens e características descritas na inicial, imóvel esse constituído por parte ideal dos lotes A, B e C, do croquis 397, da Prefeitura Municipal de Curitiba. - Por se tratar de terreno foreiro, pretende o autor, ora apelante, apenas o domínio útil sobre o mesmo... - ... o art. 550 do C.C., exige como pressuposto essencial para a aquisição de domínio, posse exclusiva, ininterrupta, mansa e pacífica, sem qualquer oposição sobre o imóvel, exercida com ânimo de dono, por mais de vinte (20) anos. - Tem aplicação à espécie o preceito do art. 488 do CPC, segundo o qual: "Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, ou estiverem no gozo do mesmo direito, poderá cada uma exercer sobre o objeto comum atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores". - É a composses em que cada um dos compossuidores possui uma parte abstrata da coisa comum, não podendo dispor senão dessa parte. - Vale dizer, nenhum possui a coisa por inteiro e só pode exercer sobre a coisa atos possessórios que não excluam a posse dos outros compossuidores. - É inegável que as herdeiras exerciam também atos possessórios na área usucapienda, tanto que constituíram, logo após a morte de seu pai, como sua procuradora, E.M., que, administrando a parte do imóvel lhes destinada, sempre e fizera ser respeitada essa posse pelo outro compossuidor, como demonstrado, jamais deixando-a em abandono. - Por conseguinte resultando, inconfigurados os pressupostos que poderiam ensejar a declaração aquisitiva de domínio (útil) sobre a área usucapienda como pretendida na inicial, impunha-se fosse a presente ação julgada improcedente, tal como concluíra a r. sentença recorrida: "O "animus domini" não está evidenciado, bem como a posse exclusiva também não está ressaltada, como igualmente a posse não ocorreu em virtude da existência de condôminos menores. - ... Não estando satisfeitos os requisitos para o usucapião, não existem condições de se acolher a petição inicial". Ac. de 06-12-1988 Arquivo do EMFOR - TJ/1.698 EMFOR 484

EMENTA

A mera permissão ou tolerância da proprietária de determinada área na sua ocupação por terceiro, não

induz a posse deste na mesma.