

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

Julgado em 25/03/1997

DOCUMENTOS — FALTA DE AUTENTICAÇÃO - DEPENDÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO - PLANTA DO IMÓVEL - DESNECESSIDADE

RESUMO

- No mérito, merece ser anulada a sentença recorrida, para que o processo retome o seu curso normal até decisão de mérito, face aos motivos a seguir expostos. - A jurisprudência atual domina no sentido de que não se faz necessária a planta do imóvel a ser usucapido, quando o croqui e o depoimento das testemunhas identificam e descrevem o imóvel. "A planta pode ser substituída por croqui se há nos autos elementos suficientes para a identificação do imóvel, como sua descrição, área e confrontações (RT 568/74, 2.a col., em.; JTJ 151/88)" (Código de Processo Civil, THEOTONIO NEGRÃO, 27. ed., p. 596). - No presente caso, encontra-se o croqui e as testemunhas ouvidas na audiência de justificação são unânimes em descrever e caracterizar o imóvel como sendo o usucapiendo. - A jurisprudência, também, já vem adotando o entendimento de que a falta de autenticação em documento só leva a sua invalidação, como prova, quando contestado o seu conteúdo. "A ausência de autenticação em documentos só é relevante se a parte, fundamentadamente, impugna a veracidade de que estão investidos" (JTA 117/448). (Da obra supracitada, p. 296.) - Ainda que se pretendesse não aceitar o croqui como cópia sem autenticação, e como documento que não substitui a planta, essa seria uma irregularidade sanável, competindo ao Magistrado proceder conforme o preceituado no art. 284 do CPC. - Quanto ao entendimento de que o usucapiente possui outro imóvel e por essa razão não poder usucapir, não procede, porque essa exigência legal está prevista para o usucapião especial, regido pela CF, no seu art. 183. O usucapião de que trata esse processo é o regido pelo CC, que não exige esse pressuposto legal, do mesmo modo que o CPC, que rege o procedimento especial. - Face ao exposto, dá-se provimento ao recurso, para que, anulando-se a sentença, possa o mérito da questão ser examinado. Julgado em 26-03-1997 Revista dos Tribunais, Julho de 1997, vol. 741, pág. 347 EMFOR 613

EMENTA: - A teor do art. 550 do Código Civil, a ausência de oposição é requisito essencial ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Com efeito o trânsito em julgado da decisão que declarou a propriedade do imóvel do qual faz parte a área reivindicada, em favor do antecessor direto do recorrente, interrompeu a contagem da prescrição aquisitiva alegada em defesa pelos recorridos. - O art. 550 do Código Civil estabelece: "Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no registro de imóveis". - Sobre o sentido da palavra oposição empregada no dispositivo, BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO consignou: "Oposição, no sentido que lhe prestou o legislador, não significa inconformidade, nem tratativa com o fim de convencer alguém de demitir-se de si a posse de determinado imóvel. Antes, isso sim, traduz medidas efetivas, perfeitamente identificáveis na área judicial, visando a quebrar a continuidade da posse, opondo à vontade do possuidor uma outra vontade que lhe contesta o exercício dos poderes inerentes ao domínio qualificador da posse. - A oposição contida em defesa em usucapião interfere com a mansidão e pacificidade da posse, quebrando, assim, a continuidade necessária a embasar a ação. - A litigiosidade da coisa, "a priori", interrompendo a prescrição, dependerá da solução dada à demanda e, se afastada a pretensão do contestante, não se descaracterizará a continuidade" (Tratado de Usucapião, 1992, v. I, nº 178, p. 656). - Veja-se, a respeito, a lição de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "in" Curso de Direito Civil, 1988, 26ª ed. v. 3, p. 126: "A posse "ad usucapionem" deve ser ininterrupta e sem oposição, além de exercida com ânimo de dono ("quantun possessum, tantum

praescriptum"). Tais requisitos são indispensáveis, cumprindo assim ao autor, que pretenda reconhecimento do usucapião, demonstrar que sua posse pelo imóvel, exercida "animus domini", durante o prazo legal, nunca foi interrompida, nem sofreu oposição ou contestação de quem quer seja. - O espaço de tempo, no usucapião extraordinário, é o decurso de vinte anos. A posse deve ter atravessado todo esse lapso de tempo de modo contínuo, não interrompido e sem impugnação. Tal assentimento ou aquiescência dos vizinhos, bem como a diuturnidade da posse, faz presumir que não existe direito contrário ao manif

EMENTA

A planta do imóvel é dispensável quando o croqui e os depoimentos testemunhais identificam e descrevem o imóvel usucapiendo. - A falta de autenticação de documento invalida este como prova quando impugnado o seu conteúdo. Ademais, as irregularidades processuais podem ser sanadas, conforme o preceituado no art. 284 do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT