

CRON

Memorial Esquemático

Modelo de memorial jurídico
esquemático para despacho
com juízes e desembargadores.



Excelentíssimo(a) Desembargador(a) da XXª Câmara Cível Especializada do TJMG.

Pelas apelantes: F. A. V. e R. M. S.

BREVE ANÁLISE DO CASO

Trata-se de ação reivindicatória, em que pleiteia o apelado o reconhecimento de seu domínio sobre o imóvel sito à Rua xxxx, n. xx, Bairro xxxx, Cidade xxxx/MG, e a desocupação do bem pelas apelantes.

Os pedidos iniciais foram julgados parcialmente procedentes. O juízo a quo afastou a usucapião, por considerar, equivocadamente, que a posse exercida pelas apelantes é precária. Ainda, o apelado foi condenado ao pagamento de indenização à parte contrária, pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

DAS RAZÕES PARA O PROVIMENTO DO RECURSO

1

INEXISTÊNCIA DE COMODATO VERBAL

O apelado não se desincumbiu do ônus de comprovar a precariedade da posse exercida pelas apelantes. Essas, em contrapartida, produziram provas capazes de infirmar as alegações do apelado.

A mera alegação de comodato verbal não é suficiente para comprovar a precariedade da posse.

Apelação Cível 1.0000.23.105482-6/001



A mera alegação dos requeridos de posse precária, em razão de comodato verbal, não tem o condão de afastar as provas do caderno processual, notadamente a testemunhal, no sentido de que a posse da autora sempre foi exercida com ânimo de dono.

Após o indeferimento da tutela de urgência pleiteada, com fundamento na ausência de provas, não foram produzidos outros elementos capazes de ratificar as alegações do apelado.

Os depoimentos dos informantes, por si só, são insuficientes para comprovar o suposto comodato, haja vista que a veracidade de tais declarações não deve ser tida como absoluta.

A família ocupa, ininterruptamente, o imóvel desde 1969, ou seja, muito antes do apelado se tornar proprietário do bem (em 1980).

... AQUIRISITANTE: ..., brasileiro, casado, controlador Letra "A", CPF nº ..., residente e domiciliado à rua ..., nº 58, ..., Guarulhos-SP. Títu- lo: COMPRA E VENDA do imóvel objeto desta matrícula. Forma do títu- lo: Escritura de 30 de dezembro de 1980, lavrada no livro de Notas nº 181, às fls. 17 pelo 1º Tabelião desta Comarca. PREÇO: Cr\$ 2.000,00. Dou fé. A Oficial: ...

Nunca houve qualquer necessidade de autorização para que a família residisse no imóvel.

Relato de P. S. S. - irmão do apelado (C.)



"ele nunca falou que havia um contrato com a família e nenhum dos meus irmãos tem ciência de ter feito um contrato de comodato com ele."

Relato de M. I. S. - irmã do apelado (C.)

"afinal o terreno era da família e somente conversei com mãe, nunca pedi autorização a C."

2

DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

Posse ininterrupta, mansa e pacífica:

✓ A família ocupa o imóvel desde 1969, ou seja, por mais de 50 (cinquenta) anos.

✓ O imóvel pertencia à família, de modo que nunca foi necessário pedir autorização ou permissão ao apelado para que o bem fosse utilizado.

✓ Nunca houve oposição do autor acerca de quem residia no imóvel ou o que era feito nele, mesmo porque não frequentava o local com frequência.

! Destaca-se que a posse exercida pela Sra. M. A., genitora e avó das apelantes, transmite-se às atuais possuidoras com os mesmos caracteres, nos termos do art. 1.206 do CC/02.

Do animus domini

✓ As apelantes sempre residiram no local como se proprietárias fossem, visto que auxiliaram, de boa-fé, na aquisição e manutenção do terreno. O apelado, por seu turno, nunca dispendeu qualquer quantia ou realizou qualquer benfeitoria.

! As apelantes quitaram todos os IPTUS do imóvel no período de 1984 a 2019. O apelado, a partir de 2020, passou a arcar com o referido imposto, tendo, inclusive, modificado o endereço de cobrança, como artimanha para demonstrar que, supostamente, não teria abandonado o imóvel.

✓ Todos os vizinhos do imóvel sempre acreditaram que o bem fosse da família.



Testemunha W. O. F.

"Não vinha com frequência. Só o vi lá duas vezes em 30 anos".

Informante S. C. F.

"Para mim, o imóvel era da família."

Informante M. A. M.

"Conheci o Sr. C. após o falecimento da mãe dele. Nunca o vi lá. Não sabia que a Dona M. A. tinha o Sr. C. como filho."

Do tempo necessário

✓ As apelantes estão na posse exclusiva do imóvel há 13 anos e 50 anos.

1971

A apelante R. passa a residir no imóvel e lá permanece até hoje.

1986

A apelante F., com 3 anos de idade, vai para o imóvel.

1986 a 2007

F. reside no imóvel.

2007

Após 21 anos morando no imóvel, F. casa e se muda.

2008

F. retorna para o imóvel e realiza benfeitorias. Desde então, lá permanece ininterruptamente.

! Não bastasse, na contagem do tempo necessário, soma-se à posse das apelantes aquela exercida por seus familiares, nos termos do art. 1.243, do CC/02.

3

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO DIREITO DE REVINDICAR

Ainda que não se reconheça a prescrição aquisitiva, as apelantes devem ser mantidas na posse do imóvel com respaldo na função social da propriedade e na perda do direito de reivindicar do apelado.

Por mais de 4 décadas, o apelado não se atentou à função social de sua propriedade e, tampouco, exerceu o direito de reivindicar o seu domínio, operando-se a prescrição da pretensão reivindicatória.

Direitos Reais - Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, p. 319-320.



“ Por último, não se ajusta ao princípio da função social da propriedade a noção da pretensão reivindicatória como “imprescritível” (...). A regra do sistema é a prescritibilidade das ações patrimoniais no prazo de dez anos a contar do surgimento da pretensão (art. 205, CC). Não há justificativa para se tratar ação reivindicatória, de natureza condenatória, de forma diferenciada.

! A prescrição da ação reivindicatória não se confunde com a usucapião. É possível que a pretensão de reivindicar se esvaia antes de se operar a prescrição aquisitiva.

Há mais de 40 anos, as apelantes fixaram sua residência no imóvel, de modo que, em observância à função social da propriedade, ao direito constitucional à moradia, bem como à expectativa das possuidoras de que o proprietário renunciou aos seus direitos sobre o terreno, deve ser mantido o status quo.

Apelação Cível 1.0480.06.084977-9/002



(...) entendo que o recurso interposto por estes últimos deve ser provido, mas apenas parcialmente, para o fim de ser afastado o pleito de usucapião sobre a integralidade da área descrita na peça de ingresso, garantindo-se, todavia, ao autor, ora apelado, o direito de permanecer, enquanto viver ou quiser, na área menor, em que reside e planta, medindo 1, 82,93 há, delimitada na planta de fl. 15 e expressamente nominada na exordial.

CONCLUSÃO

Requer-se o provimento do recurso para que seja reformada a sentença, reconhecendo-se a usucapião ou, subsidiariamente, a perda do direito do apelado de reivindicar e, via de consequência, julgando-se improcedentes os pedidos iniciais. Ademais, pleiteia-se a condenação do apelado às penas da litigância de má-fé, nos termos do art. 80, II, CPC, por alterar a verdade dos fatos.

CRON

Entre em contato:

marcelo@cron.adv.br

www.cron.adv.br

Av. Brasil, 1666, 7º Andar
Funcionários – Belo Horizonte

 **(31) 99184-1548**



Marcelo Camara

*Este memorial é um produto intelectual de CRON – Camara Rodrigues Oliveira Nunes Advocacia e o seu uso poderá ser feito mediante autorização.

