

AÇÃO DE USUCAPIÃO. NULIDADE

Ação rescisória de sentença de usucapião. A não citação daqueles em cujos nomes esteja transcrito o imóvel é causa de nulidade da ação de usu-

capião, ainda mais quando se prova antiga relação de locação, confessada documentalmente dentro do prazo da alegada posse ad usucapionem.

AÇÃO RESCISÓRIA N.º 1.300 — 3.ª CÂMARA CÍVEL

Autores: Espólio de Luiza Barros de Sá Freire e outros. — Advogado — Dr. Anísio Eymard Barros de Sá Freire Ramalho.

Réus: Antonio Moraes e sua mulher — Advogado — Dr. Waldemar Dias Pinto.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória n.º 1.300, em que são autoras Luiza Barros de Sá Freire, representada por seu Curador, e Sylvia Lourdes Barros de Sá Freire Ramalho, assistida de seu marido, e réus Antonio Moraes e sua mulher:

ACÓRDAM os Juizes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara, em votação unânime, julgar procedente a ação para declarar rescindida a sentença de usucapião e cancelada a transcrição respectiva, pagas as custas pelos réus e honorários de 20% sobre o valor da causa.

Evidenciam os docs. de fls. 24/25 que o réu marido pagou aluguéis, nos anos de 1958 e 1959, à 1.ª autora, por intermédio de banco, e que, em carta datada de 14.10.63 reajustou a renda "da área de terreno no qual explora o plantio de hortaliças e árvores frutíferas sito à Estação de Barros Filho — Estrada Almirante San Tiago Dantas s/n.º" (fls. 26).

Não poderiam, portanto, o locatário e sua mulher, esquecidos dessa documentação e aproveitando-se da negligência da locadora (talvez motivada por condição de saúde, se está interdita), alegar posse ad usucapionem por mais de vinte anos de imóvel pertencente à pessoa ignorada, que se

teria completado em 1965, como se vê dos autos apensados da ação de usucapião, fixando limites para a área que atigem terrenos de propriedade também da 2.ª autora.

A área usucapida está localizada dentro da maior área das glebas do domínio das autoras, como esclareceu o perito desempatador, e se pode ver sem nenhuma dúvida da planta anexada ao respectivo laudo, a fls. 125.

Para evitar a citação das interessadas, como legítimas proprietárias, obtiveram os réus, para instrução do processo de usucapião, certidão negativa do 6º Ofício do Registro de Imóveis (fls. 44 desses autos), criando medidas arbitrárias e apontando como confrontantes, à direita Aristeu Pereira de Jesus, e nos fundos Miguel Pereira.

Mas o Oficial informou que isso não importava em discrepância com a certidão de fls. 12/13 (registro em nome da 1.ª autora), explicando: "Não coincidindo os dados do pedido de certidão com os lançamentos no Indicador Real, a certidão será sempre negativa". E acrescentou: "Uma, a de fls. 12/13, refere-se a glebas em maior porção, devidamente transcritas; outra, a um terreno que, com a caracterização oferecida, não foi objeto de qualquer ato nosso, razão porque a certidão é negativa, como não poderia deixar de ser" (fls. 230).

Ainda mais ocorre que os docs. de fls. 10, 11 e 27 mostram que os indicados confrontantes eram locatários da 2.ª autora, como o de nome Aristeu intentara ação de usucapião (fls. 32); também se relaciona com essas locações o doc. de fls. 99 como o de fls. 100 revela que o mesmo Aristeu purgou a mora em ação de despejo, que prossegue por outro fundamento; e o doc.

de fls. 131 é a sentença de despejo do confrontante Miguel Pereira, proferida agora em 31 de agosto de 1972.

A sentença de usucapião foi, assim, proferida contra literal disposição de lei, já que desatendeu às regras imperativas do art. 455, § 2º, isto é, falta de citação das proprietárias com título transcrito no Registro de Imóveis, e menção de vizinhos, meros locatários dessas mesmas proprietárias.

A defesa dos réus consistiu em afirmar que o terreno que teve locado a 1.ª autora era outro, situado na Estação de Costa Barros, e que teria sido ludibriado ao assinar o doc. de fls. 25, disso não há prova convincente, nem se

poderia admitir essa arguida fraude sem motivos então positivados.

O perito em que se louvaram os réus, que foi o mesmo que funcionou na ação de usucapião, apenas se baseou na suposta imprecisão dos títulos das autoras, mas sem convencer de modo algum, principalmente frente ao que se lê do laudo do perito do Juízo.

Essas as considerações que motivaram o acolhimento do pedido inicial, com que se manifestou de acordo o parecer da douta Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 22."

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 1973.
Assinado: **Paulo Alonso**, Relator

DESQUITE POR MÚTUO CONSENTIMENTO

Desquite por mútuo consentimento. Tomado por termo o acordo as relações entre marido e mulher ficam, em estação de pendência, aguardando a homologação do juiz. A sentença presume-se proferida no momento da ratificação tomada por termo, pois opera **ex-tunc**, pelo princípio da retroatividade da condição. — Assim, os bens havidos depois do acordo, a que a homologação confere plena eficácia, não se comunicam. — Não provimento da apelação.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1790 em que é apelante Marilena Abrahão Ferreira e apelado Fernando Cezar da Costa Ferreira,

ACORDAM os Juizes da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, unanimemente, negar provimento à apelação.

A sentença que homologa o desquite amigável, para fins patrimoniais, produz efeito **ex-tunc**, a partir da ratificação, perante o Juiz, da manifestação do acordo de vontades expresso na inicial.

Assim, a morte do pai do cônjuge varão, que deixa patrimônio, após a ratificação, a que a homologação confere plena eficácia, não alterou a cláusula segunda da inicial, na qual os desquitandos declararam que o casal não possuía bens a inventariar.

Essa a jurisprudência do Egrégio Supremo Tribunal Federal citada pela douta Procuradoria da Justiça (Revista Trimestral de Jurisprudência nº 46, 48 e 70, fls. 34/52).

Custas pela Apelante.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 1976.

Des. **José Murta Ribeiro** — Pres. e Relator.

P A R E C E R

E. Câmara

Após a apresentação da peça vestibular do presente desquite amigável e a sua ratificação (fls. 7), foi o mesmo homologado pelo ilustre Juiz a quo em 28 de novembro de 1965. (fls. 14).

Da aludida decisão recorreu tempestivamente a desquitanda, alegando, em síntese, que tendo falecido o pai do cônjuge varão em 10 de novembro de 1975 (fls. 18), portanto, em data anterior a da aludida homologação, e possuindo ele patrimônio, foi alterada, antes da mencionada decisão, a cláusula 2.ª da inicial, onde os desquitandos declaram que o casal não possui bens a inventariar.

Após a apresentação das contra-razões do cônjuge varão, ora Apelado, a douta Curadoria opinou no sentido de ser negado provimento ao recurso (fls. 29).