

Questão Discursiva 03087

Francisco é possuidor de imóvel rural situado no município de Jacarezinho. O bem, de titularidade de Antônio, foi ocupado por Francisco em 1964. Tratava-se de imóvel sem plantações, edificações ou cercas. A ele não era oferecida qualquer destinação econômica. Francisco e Antônio não se conhecem, e este não teve ciência da ocupação do bem pelo primeiro. A partir daquele ano, Francisco, sem qualquer oposição do titular formal, passou a residir e a produzir café e milho sobre o imóvel, pagando todos os tributos e aviventando divisas. Tal situação perdurou por doze anos. Ocorre que, em 1976, sofrendo seguidas perdas em sua produção, decidiu o possuidor do imóvel arrendá-lo a Josué, seu irmão, que ali cultivaria soja e criaria gado de leite. O arrendamento foi celebrado pelo prazo de três anos. Findo o prazo, sem renovação expressa, continuou Josué a residir e a produzir sobre o imóvel, pagando um valor fixo anual a Francisco, corrigido monetariamente ano a ano. Desde o ano 2000, entretanto, Josué deixou de pagar o valor anual que vinha adimplindo. Nada obstante, Francisco mantém-se inerte. Em março de 2001, Josué propõe ação de usucapião, alegando que é possuidor do imóvel há mais de 20 anos. Francisco ingressa no feito como oponente. O feito ainda não obteve o provimento jurisdicional cabível. Em Julho de 2001, Antônio propõe ação de reintegração de posse em face de Josué. Francisco também ingressa no feito como oponente. O processo ainda está em curso. Em Janeiro de 2002, o Estado do Paraná publica decreto declarando de utilidade pública parte do imóvel, sobre o qual deverá ser construída uma rodovia. O Estado, por meio da entidade competente, é provocado pelo interessado para celebrar acordo com Antônio, que concorda em receber indenização no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Nada obstante isso, Josué decide obstar o acordo que implicaria o pagamento da indenização - ainda não levado a efeito -, peticionando junto à administração e dando conta da existência de ação de usucapião. Pleiteia para si a indenização, alegando que já adquiriu o domínio sobre o bem, restando apenas o provimento judicial declaratório, que permitirá o registro do imóvel em seu nome. Francisco, a seu turno, também formula requerimento junto à administração, colocando-se como único legitimado ao recebimento dos valores. O caso foi remetido à Procuradoria Geral do Estado para parecer acerca da matéria, inclusive sobre qual o procedimento a ser levado a efeito pelo Estado e sobre quem seria o legitimado ao recebimento do valor da indenização.

Diante dos fatos narrados, expresse seu posicionamento, explorando todas as questões controvertidas.

Resposta #005345

Por: **Aline Fleury Barreto** 6 de Maio de 2019 às 19:16

A questão aborda dois pontos distintos na matéria "propriedade". O primeiro deles, a usucapião extraordinária, se estabelece em razão de posse ininterrupta sem título ou boa-fé - arguível por Francisco, havendo este exercido a posse e dado destinação produtiva direta ao terreno entre 1964 e 1976, enquanto nos anos subsequentes, figurou como arrendador. O segundo ponto tratado, por sua vez, seria a usucapião ordinária, quando haja justo título (contrato de arrendamento) e boa-fé (ignora vícios), arguível por Josué nos fatos narrados.

Segundo o regime do CC/02, o assunto é tratado a partir do art. 1.238, contudo, dada a cronologia dos acontecimentos, é importante nos atermos aos prazos do Código civil anterior, conforme o art. 2.028 do CC/02, que dispõe sobre direito intertemporal.

Meu posicionamento é favorável a Francisco, cuja soma de posse ultrapassaria os trinta anos exigidos para a usucapião extraordinária do regime civilista anterior. Considerando que Francisco deu início a posse em 1964 e recebeu valores a título de arrendamento até o ano 2.000, houve animus de dono e exercício de domínio como se seu o imóvel fosse por 36 anos. Ademais, Josué pagava arrendamento até o ano anterior à propositura de sua ação, reconhecendo, por instância, a relação de titularidade de Francisco, ao manter-se adimplente. Não há que se falar, neste caso, de inoposição de Francisco à posse ininterrupta, posto que manteve-se presente enquanto credor e arca com os tributos do imóvel.

Quanto aos valores de expropriação, o Estado procura o proprietário para o recebimento da compensação. Como a prova da titularidade se faz pelo registro (art. 1.227 CC/02) e a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário (art. 1231 CC), Antônio ainda é titular formal do imóvel. A solução mais prudente seria suspender o procedimento expropriatório, ou pelo menos a discussão sobre a indenização, até que a aquisição de propriedade seja declarada a quem de Direito.