



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1



AÇÃO DE USUCAPIÃO 082

Protocolo Livro 1: 475823. OS 1068324

Requerente: ROSEMEIRE BRITES DA SILVA

Advogada: ALEXANDRA BASTOS NUNES

DECISÃO

Trata-se de procedimento de usucapião extrajudicial autuado sob número 082, requerido por Rosemeire Brites da Silva, referente a parte do Lote 28 da Quadra 30, situado no Núcleo Colonial de Dourados, matrícula 42.185 do 1º CRI Dourados, que possui como titular tabular STEFANO DE LUCA, falecido em 01/04/1996.

O edital para ciência de eventuais terceiros interessados foi publicado nos dias 02 e 17 de maio de 2024 e em 17 de maio de 2024 foi apresentada impugnação por parte de MARI SIMONE CAMPOS MARTINS, brasileira, viúva, advogada, na qualidade de procuradora de Fátima do Sul Agro-Energética S.A Álcool e Açúcar, CNPJ 08.830.263/0001-30 (fls. 319/321 e documentos fls. 322/329).

Sustenta a impugnante que o espólio de Florentina Brites (genitora da requerente) celebrou contrato agrário com Fátima do Sul Agro-Energética S.A Álcool e Açúcar, tendo como objeto o imóvel usucapiendo e que a usucapiante ingressou com ação de manutenção de posse, que encontra-se em grau de recurso, autos 8002110-79.2022.8.12.0800. Que em primeiro grau foi negada a liminar de manutenção de posse e proferida sentença de improcedência, reconhecendo que a usucapiante não detinha a posse de parte do imóvel rural, lote 28, da quadra 40, Núcleo Colonial de Dourados, matrícula 42.185 do 1º CRI de Dourados.

À fl. 333 decisão determinando notificação da advogada da usucapiante para se manifestar a respeito dos fundamentos da impugnação, apresentada às fls. 337/342. Em preliminar, sustenta a usucapiante, por meio da sua advogada regularmente constituída, que a impugnante é parte ilegítima para impugnar o pedido de usucapião, já que não lhe prejudica ou beneficia, sendo ato manifestamente protelatório e tumultuário ao processo.



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1



No mérito, sustenta que a impugnante falta com a verdade, porquanto, no Recurso de Agravo de Instrumento no. 1414538-25.2002.8.12.000, o egrégio TJMS reconheceu que a requerente está na posse da área. Para além, sustenta que o suposto contrato agrário celebrado pelo inventariante de Florentina Brites e a empresa Fátima do Sul Agro Energética SA é inválido porque o inventariante não possui legitimidade para contratar sobre a área de 15 hectares que está em posse da requerente.

Afirma que a assinatura do contrato agrário em nome do espólio pelo inventariante Valteir Brites vai de encontro ao seu próprio requerimento de usucapião de 15 hectares, pelos mesmos argumentos narrados na ata de usucapião da requerente.

Que a empresa Fátima do Sul Agro Energética e o inventariante Valteir Brites, por via oblíqua, pretendem obrigar o arrendamento da terra da requerente à empresa e que a prova que a impugnante reconhece a legitimidade da posse da requerente é o depósito judicial no valor de R\$16.378,01 em 23/05/2023, em favor da requerente, referente a sua participação na safra/2025.

Requer seja a impugnação afastada e o prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial.

Decido.

A impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião faz, em princípio, transparecer a litigiosidade da questão, impedindo seu processamento pela via administrativa. A consensualidade é pressuposto da via extrajudicial, de modo que, evidenciada sua ausência, impõe-se a via judicial.

Embora a Lei 6.015/1973 não tenha determinado se a impugnação deve ou não ser fundamentada, a melhor doutrina entende que não basta sua mera ocorrência, sendo indispensável que os motivos sejam devida e juridicamente justificados para o esgotamento da via administrativa.

As normas de serviço do Mato Grosso do Sul consideram impugnação insatisfatória a obstar a usucapião administrativa nas seguintes situações:

Art. 1.337 [...]



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1



§ 3º Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.

No caso concreto, de início, conforme alegado pela usucapiante em preliminar, a impugnante MARI SIMONE CAMPOS MARTINS não possui legitimidade, nem interesse, para impugnar o procedimento de usucapião em curso. A advogada se intitula procuradora da Fátima do Sul Agro Energética S.A. Álcool e Açúcar, sem, no entanto, trazer aos autos o instrumento de procuração, o que conduz ao não conhecimento da manifestação.

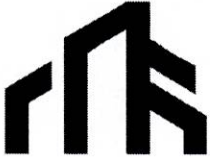
Todavia, ainda que não fosse esse o caso, ainda que houvesse regular representação da impugnante Mari Simone Campos Martins, no mérito, também não procede, merecendo ser considerada insatisfatória para obstar a usucapião administrativa.

O fato é que a matéria ventilada na impugnação é completamente estranha à usucapião, o que conduz à impugnação infundada, merecendo repúdio imediato. Ao que parece, a impugnante confunde posse *ad interdicta* com posse *ad usucapionem*.

A posse *ad interdicta* é aquela que permite a utilização dos interditos possessórios e autoriza o possuidor a utilizar a ação de reintegração de posse (em caso de esbulho), a de manutenção de posse (na hipótese de turbação) e a do interdito proibitório (ocorrendo ameaça, sendo as três espécies do gênero interdito possessório.

Por outro lado, a posse *ad usucapionem* é aquela que autoriza o possuidor a adquirir o domínio por meio da posse prolongada da coisa, por exemplo, remanescendo em determinado bem imóvel de forma mansa e pacífica por quinze anos, intentando, após ter cumprido todos os requisitos previstos na lei, a ação judicial declaratória de usucapião ou o usucapião na sua forma extrajudicial.

Também diferem-se quanto aos requisitos. De modo geral, os requisitos para a configuração da posse *ad usucapionem* são mais rigorosos que os que caracterizam a posse *ad interdicta*. Com efeito, enquanto na teoria objetiva de Ihering a tutela judicial da posse requer apenas a exteriorização de algum dos poderes inerentes à propriedade e a ausência de vício em relação ao agressor, a aquisição por usucapião exige, além desses elementos, a boa-fé do



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1



possuidor, o decurso de tempo, a posse mansa e pacífica, o justo título (salvo na hipótese de usucapião extraordinária) e, principalmente, a intenção de ser dono (*animus domini*), que está abrigado na teoria subjetiva da posse, de Savigny.

S.m.j., o desfecho da ação de manutenção de posse (autos número 8002110-79.2022.8.12.0800) é totalmente irrelevante para a aquisição da propriedade pela via do usucapião. Ainda que o contrato de arrendamento assinado pelo inventariante e a empresa Fátima do Sul Agro Energética SA seja, ao final, reconhecido como válido e eficaz, esse pronunciamento judicial não terá qualquer relação com o procedimento de usucapião, porquanto gira em torno do desdobramento da posse em direta e indireta, que convivem harmonicamente entre si.

A posse direta é hierarquicamente subordinada à indireta e o possuidor direto exerce a sua posse dentro de um âmbito determinado de direitos. Assim, a posse direta é sempre limitada no tempo e no espaço, ao passo que a posse indireta se caracteriza pela pretensão válida de entrega ou restituição da coisa ao término da relação jurídica que ensejou o desdobramento da posse.

Assim, se o contrato for válido e eficaz, a empresa Fátima do Sul é tão somente possuidora direta, que ao fim do contrato terá que restituir o bem, enquanto a requerente é possuidora indireta, e uma vez deferido o pedido de usucapião extrajudicial terá reconhecida sua propriedade, com efeitos declaratórios, ou seja, que retroagem ao momento em que cumpriu todos os requisitos necessários para a posse *ad usucapionem*.¹

Nessas razões, entendo que a matéria ventilada na impugnação enquadra-se na parte final do art. 1.317 do C/NCJ/MS², qual seja, fundamenta-se em matéria absolutamente

¹ A posse direta e indireta não são colidentes entre si e o seu desdobramento é absolutamente natural e harmonioso. É o que acontece entre o locador e locatário, comodante e comodatário, devedor fiduciante e credor fiduciário, arrendante e arrendatário, nu proprietário e usufrutuário, etc. O legislador pátrio autoriza esse desmembramento em qualquer relação temporária e isso significa que, quer derive da lei, ou de contrato, a divisão da posse somente ocorrerá por um tempo, sendo imprescindível, no entanto, que haja alguma relação jurídica legal ou negocial entre o possuidor direto e o possuidor indireto. Para além, nada impede que haja desdobramentos sucessivos da posse. É o que ocorre, por exemplo, quando o usufrutuário loca a coisa dada em usufruto a terceiro, bem como quando o locatário subloca a coisa locada. Nesses casos, somente o último possuidor da cadeia de posses será qualificado como possuidor direto, sendo todos os demais possuidores indiretos, em gradações hierárquicas sucessivas.

² Art. 1.337 [...] § 3º Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar,



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1



estranha à usucapião, autorizando essa registradora a considera-la insatisfatória para obstar o procedimento de usucapião extrajudicial.

Notifique-se da presente decisão a advogada da usucapiante, pelo e-mail alexandrabastosnunes@gmail.com, e a impugnante Mari Simone Campos Martins, considerando que não indicou endereço eletrônico, por carta com AR endereçada para o endereço constante à fl. 319, qual seja: Rodovia OTR, Linha do Barreirinho, lotes 02, 03, 04 da Quadra 43, da Zona Rural, no Município de Fátima do Sul, MS. CEP 79.700-000.

Dourados, 29 de julho de 2024.


CLÁUDIA MARIA RESENDE NEVES GUIMARÃES
Oficiala Registradora de Imóveis da 1ª. CRI de Dourados

de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; **a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.** (grifo nosso)