

Existência de contrato de aluguel afasta possibilidade de usucapião

20/06/2023

Atos de mera permissão ou tolerância não induzem à posse de determinada propriedade, e a existência de um contrato de locação afasta o direito à usucapião. Sob esse entendimento, a juíza Liliane Rossi dos Santos Oliveira, da 3ª Vara Cível da Comarca de Barbacena (MG), negou um pedido de declaração de posse da TV Tiradentes sobre um imóvel rural em que mantém uma antena de transmissão há 20 anos.

Reprodução



Existência de contrato de aluguel afasta possível usucapião

Segundo a magistrada, a empresa autora mantém a instalação no local mediante permissão dos réus (proprietários de fato do terreno) e contrato de locação, sendo afastada a possibilidade de usucapião (artigo 1.238 do Código Civil) nesses casos.

"Destaco, por oportuno, que o possuidor precário, tendo o dever de entregar a coisa e reconhecendo como dono o proprietário, jamais poderá usucapir, pois a ninguém é dado fazê-lo contra o próprio título", escreveu a juíza, observando ainda que a empresa não conseguiu comprovar os requisitos para que seja determinada a posse do terreno.

Consta nos autos que a área requisitada pela TV Tiradentes está dentro de uma propriedade de um produtor rural que, junto aos outros donos da terra, mantém criação de gado e produção de leite no local. Os proprietários também fazem manutenção na estrada que beira o terreno e mantêm o pasto limpo, conforme relataram testemunhas.

"A autora não comprovou de modo satisfatório o atendimento dos requisitos da usucapião. De fato, os elementos de prova carreados aos autos revelam que a posse sobre o imóvel usucapiendo sempre foi exercida pelos réus", disse a julgadora.

A única relação da TV Tiradentes com o local, além da referida antena, é a manutenção esporádica feita no equipamento, segundo foi dito pelas testemunhas.

"Dessa forma, cumpria à parte autora comprovar os fatos alegados em sua inicial. No entanto, pela análise da documentação acostada aos autos e da prova oral produzida em audiência, verifico que não foram demonstrados todos os requisitos exigidos para a procedência da demanda, sendo certo que todas as testemunhas foram uníssonas em dizer que os réus detêm a posse do imóvel, onde nele exploram a criação de gado leiteiro."

Os réus, proprietários do imóvel, foram representados pelo advogado **Anderson Luis Sena Silva**.



Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5002212-73.2015.8.13.0056

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-20/existencia-contrato-aluguel-afasta-possibilidade-usucapiao/>