



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO N. 0003747-75.2009.815.0251

ORIGEM: Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Patos

RELATOR: Desembargador João Alves da Silva

APELANTE: Geminiano Raimundo de Lucena e Maria do Socorro de Lucena
(Adv. Raimundo Medeiros da Nóbrega Filho)

APELADO: Justiça Pública

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ALEGAÇÃO DE PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DO ART. 1.238, CAPUT, DO CC/02. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE USUCAPIR. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ E TJPB. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. SEGUIMENTO NEGADO AO RECURSO APELATÓRIO.

- Nos precisos termos do artigo 1.238, *caput*, do CPC, são requisitos necessários para a usucapião extraordinário do imóvel a comprovação da posse *ad usucapionem*, ininterrupta e sem oposição, consubstanciada na conjunção do *corpus* (relação externa entre o possuidor e a coisa) e do *animus* (vontade de ser dono), assim como o prazo de 15 anos. Nesse prisma, não demonstrados tais requisitos, deve-se negar provimento ao recurso que transita nessa vereda.

- Segundo a Jurisprudência dominante e abalizada do Colendo STJ e desta Corte, “Para configuração da prescrição aquisitiva é indispensável a segura comprovação da posse com ‘animus domini’”¹. Desse modo, adiante-se que “Não há nos autos prova da posse do bem imóvel pelo promovente, com a intenção de ter o domínio pleno da coisa, sem oposição, dentro do prazo aquisitivo de 15 quinze anos, o que afasta a pretensão aquisitiva por usucapião extraordinária, sendo a improcedência do pedido a medida que se impõe”⁴.

1 STJ - AGA n. 15083-SP, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira

4 TJPB - 09820070000017001 – Rel. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti – 23/01/2013.

- Prescreve o artigo 557, *caput*, do CPC que “O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior”.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Geminiano Raimundo de Lucena e Maria do Socorro de Lucena contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Patos nos autos da ação de usucapião extraordinária, manejada pelos apelantes em face Justiça Pública, ora recorrida.

Na sentença objurgada, o douto magistrado *a quo*, Exmo. Juiz de Direito Hugo Gomes Zaher, julgou improcedente a pretensão vestibular, por entender pela ausência de comprovação dos requisitos necessários à usucapião extraordinária do imóvel pretendido, eis que inexistente, inclusive, a posse do bem por parte dos demandantes, nos termos do certificado pelo meirinho.

Inconformados com o provimento jurisdicional *a quo*, os autores vencidos ofertaram suas razões recursais, pugnando pela reforma do *decisum* de primeiro grau, argumentando, em síntese: o necessário deferimento da medida, haja vista a demonstração dos requisitos inscritos no artigo 1.238, *caput*, do CC/02.

Sem contrarrazões, face à falta de triangularização processual.

Instada a se manifestar, a Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso, ao alegar que as provas produzidas nos autos não são suficientes a demonstrar a posse arguida pelo polo insurgente.

É o relatório que se revela essencial.

DECIDO

De início, compulsando-se os autos e analisando-se a casuística posta em disceptação, urge adiantar que o presente recurso não merece qualquer seguimento, porquanto a sentença guerreada se afigura irretocável e em conformidade com a Jurisprudência dominante do STJ e do TJPB.

A esse respeito, fundamental destacar que a controvérsia em desate transita em redor do direito do apelante à usucapião De terreno situado na Rua Justiniano Guedes, Bairro do Jatobá, Patos, medindo 8,8 metros de largura, por 22 metros de comprimento, com as seguintes confrontações: ao norte, com bem do

Padre Manoel Dutra; ao leste, com imóvel de Severino Siqueira e Olindina Siqueira e; ao oeste, com propriedade de Osvaldo Fernandes Mota e Ruth Pimentel Mota.

À luz desse referido entendimento e procedendo-se ao exame dos requisitos essenciais à pretensão autoral, faz-se mister salientar que, para que reste configurada a usucapião, devem estar presentes os seguintes requisitos: coisa hábil, posse e decurso do tempo, sendo que a posse deve ser mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*, é dizer, deve ser exercida sem qualquer oposição de quem tenha legítimo interesse, sem interrupções e com ânimo de dono.

Assim dispõe a norma inscrita no artigo 1.238, do Código Civil:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Sob tal prisma, trasladando-se a inteligência em disceptação à casuística em desate, há de se adiantar que, diversamente do que alegam os recorrentes, a posse mansa, pacífica, ininterrupta e incontestada por tempo suficiente à aquisição da propriedade pela usucapião, não restou comprovada *in casu*.

Nesse diapasão, faz-se importante denotar que não somente o prazo de posse não se verificou na espécie, mas também a própria posse não restou evidenciada, eis que o polo demandante não lograra qualquer êxito em demonstrar o exercício de tal instituto sobre o bem que se pretende a usucapião extraordinária.

Desta feita, imprescindível asseverar que o próprio oficial de justiça em atuação no processo, o senhor Francisco de Assis Xavier Escarião, em cumprimento de diligência, constatara que o imóvel objeto da presente *actio* não é local de residência dos autores nem, sequer, se encontra sob a posse dos mesmos, mas, sim, em poder de terceiros, José Orlando Ayres Cabral e Maria Ayres Cabral, esses os quais vêm, inclusive, edificando no local. São os precisos termos da certidão exarada pelo meirinho, encartada à fl. 51v., dos autos *sub examine*:

“[...] Constatei 'in loco' que o autor da ação, Sr. Geminiano Raimundo de Lucena, não reside no imóvel que pretende usucapir. Na verdade, o imóvel está desocupado, mas há uma construção inacabada de uma casa residencial em andamento. Tal construção pertence aos Srs. José Orlando Ayres Cabral e sua mãe, Sra. Maria Ayres Cabral, que dizem que o imóvel objeto da presente ação lhes pertence. [...] Eles dizem ter a

posse do terreno há muito tempo, inclusive estão edificando uma casa residencial”.

Nesses termos, emerge que o conjunto probante produzido e carreado ao caderno processual não obtém qualquer êxito na comprovação dos requisitos exigidos ao deferimento da usucapião pretendida pelos demandantes, mormente porque não fazem qualquer prova atinente à posse mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição e com *animus domini* por parte dos recorrentes, em razão do que não se mostra apto a respaldar o pleito vestibular vindicado.

Tanto é assim que o próprio Ministério Público Estadual, por meio de sua Procuradora de Justiça, na figura de *custus legis*, destacou, às fls. 93/96, que **“Efetivamente, os autores/apelantes não comprovaram o exercício da posse, do que resulta a impossibilidade de acolhimento da pretensão. De fato, restou verificado que outras pessoas estão edificando imóvel residencial no terreno, [...] o que evidencia que os apelantes não exercem a posse. Aliás, ainda que admitida a posse dos apelantes, a construção de imóvel por terceiros conduz ao entendimento de que a posse não é pacífica, o que é requisito para a prescrição aquisitiva. A circunstância de outras pessoas edificarem imóvel com pretensão de fixar residência no terreno, inviabiliza a conclusão de que os apelantes exercem a posse *usucapionem*, o que desautoriza a procedência do pedido”.**

Reforçando o posicionamento em questão, destaque-se que a própria Jurisprudência dominante do Colendo STJ e do Egrégio TJPB é assente no sentido de que, nas demandas de usucapião, mostra-se imprescindível a comprovação da posse com *animus domini*, vejamos:

“DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. POSSE PROLONGADA INDEMONSTRADA. DESCARACTERIZAÇÃO. Para configuração da prescrição aquisitiva é indispensável a segura comprovação da posse com “animus domini”(STJ - 15083-SP, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)(grifou-se).

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS SUA CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO TEMPORAL E DA CONSTITUIÇÃO DOS LOTES A SEREM USUCAPIDOS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE USUCAPIR. PROVIMENTO DO RECURSO. - Não merece guarida a pretensão dos autores, ora apelados, haja vista não comprovarem os requisitos necessários para aquisição da propriedade. - Não há nos autos prova suficiente do lapso temporal exigido para a configuração do direito de usucapir, razão pela qual o desprovimento do recurso é medida que se

impõe” (TJPB - Proc nº 00007339020108150981 – Rel. Des. João Alves da Silva – Julgamento: 20/02/2014).

“AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE SEM OPOSIÇÃO POR 15 ANOS NÃO COMPROVADA. ANIMUS DOMINI DESCONFIGURADO. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis” (TJPB - Proc nº 02520110011472001 – Rel. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides – Julgamento: 12/03/2013).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS. POSSE. AUTOR QUE RESIDE EM IMÓVEL PRÓXIMO AQUELE QUE PRETENDE USUCAPIR. CONTEXTO PROBATÓRIO INDICANDO QUE AS MELHORIAS REALIZADAS E A POSSE ALEGADA DIZEM RESPEITO AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO AUTOR, DIVERSO DO ORA DEBATIDO. AUSÊNCIA DE PROVAS QUANTO A POSSE DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. OPOSIÇÃO EXISTENTE. ADMINISTRAÇÃO E POSSE PELO SUPOSTO HERDEIRO DO BEM. AUTOR QUE NÃO SE DESICUMBIU DE PROVAR A POSSE NEM A SUA QUALIDADE. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO. Não há nos autos prova da posse do bem imóvel pelo promoveste, com a intenção de ter o domínio pleno da coisa, sem oposição, dentro do prazo aquisitivo de 15 quinze anos, o que afasta a pretensão aquisitiva por usucapião extraordinária, sendo a improcedência do pedido a medida que se impõe” (TJPB - Proc nº 09820070000017001 – Rel. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti – Julgamento: 23/01/2013).

Nessa esteira, salientem-se, ainda, ementas de outros Tribunais:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS AUTORIZADORES NÃO COMPROVADOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 550 DO CC. ÔNUS DA PROVA

QUE INCUMBE A AUTORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 333, INCISO I, DO CPC. APELO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA EM SUA INTEGRALIDADE” (TJRN - AC: 9806 RN 2008.000980-6 – Rel. Des. Vivaldo Pinheiro - Julgamento: 02/06/2008).

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - REQUISITOS - POSSE PRECÁRIA - LAPSO TEMPORAL - ÔNUS DA PROVA - INCUMBÊNCIA DOS AUTORES - NÃO COMPROVAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - Nos termos do disposto no art. 1238 c/c art. 2028, ambos do Código Civil/02, adquire o domínio do imóvel aquele que, por 20 (vinte) anos sem interrupção, nem oposição, o possuir como seu. Ausentes tais requisitos, não há como prosperar o pleito prescritivo” (TJMG, 104070300333820011, Rel. Unias Silva - 11/03/2008).

Sob o prisma em referência e diante da ausência de provas documentais aptas à comprovação de posse por período suficiente à configuração da usucapião, não há como se julgar procedente o pleito inicial.

Em razão de todas as considerações tecidas acima, com fulcro no artigo 557, *caput*, do CPC, assim como, na Jurisprudência dominante do Colendo STJ e do TJPB, **nego seguimento ao recurso apelatório interposto**, mantendo incólumes todos os exatos termos da sentença vergastada.

Publique-se. Intimem-se.

João Pessoa, 18 de março de 2015.

Desembargador João Alves da Silva
Relator