



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR LUIZ SILVIO RAMALHO JÚNIOR

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL (Processo nº 0005792-69.2011.815.2001)

RELATOR: Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior
APELANTES: Antônio Soares da Silva e Rosilene Rodrigues da Silva
ADVOGADO: Manoel Gomes da Silva – OAB/PB 2.057
APELADOS: Maria Cristina Monteiro D'Avila Lins Lemos e Guilherme
Correia Lemos
ADVOGADO: Eduardo Vitor Gonçalves Coutinho – OAB/PE 113/B

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião. Pretensão aquisitiva. Requisitos legais não comprovados. Acerto do *decisum a quo*. Desprovimento.

- *A Usucapião constitui-se em um modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante determinado lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para tal fim.*

- *Para a aquisição do domínio sobre bem imóvel, via usucapião, necessária a comprovação da posse mansa e pacífica, contínua e ininterrupta, com o ânimo de dono, pelo prazo exigido na lei.*

- *Nos termos do art. 1.242, do Código Civil de 2.002, somente deve ser declarado o domínio, por usucapião ordinário, daquele que, com justo título e boa-fé, exerceu a posse do imóvel, pelo período de dez anos, ininterruptamente e sem oposição.*

VISTOS, RELATADOS e DISCUTIDOS estes autos em que são partes as acima identificadas.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, à unanimidade, em negar provimento à apelação cível, nos termos do relatório e voto que integram o presente julgado.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por Antônio Soares da Silva e Rosilene Rodrigues da Silva, hostilizando sentença (fs. 220/222 – Vol. II), proferida pelo Juiz da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou improcedente a **Ação de Usucapião** ajuizada pelos ora apelantes.

Em sede de exordial, alegaram os autores serem legítimos possuidores do imóvel residencial situado no Lote 09 da Quadra 59, da Rua Projetada, atualmente conhecida como Av. João Cirilo da Silva, no Loteamento Cidade Recreio Portal do Sol, com as medidas e confrontações descritas na peça de ingresso.

Aduziram que o bem foi por eles adquirido por meio de contrato particular de compra e venda firmado com o Sr. Severino Félix de Meneses.

Asseveraram que o imóvel não possui registro, pretendendo a declaração da prescrição aquisitiva do bem como forma de regularizá-lo.

Consignaram que a sua posse, somada com a do seu antecessor, ultrapassa 15 (quinze) anos, sendo mansa, pacífica e ininterrupta (fs. 02/13 – Vol. I).

Juntaram documentos (fs. 14/23 – Vol. I).

Citada (f. 33 – Vol. I), Maria Cristina Monteiro D'Avila Lins Lemos e seu esposo, Guilherme Correia Lemos, pugnaram pela improcedência do pedido (fs. 34/37 – Vol. I).

Anexaram documentos (fs. 38/49 – Vol. I).

O juízo de origem determinou citação dos confinantes, a publicação de edital de citação dos eventuais interessados e ausentes, bem como a notificação das Fazendas Nacional, Estadual e Municipal (f. 50 – Vol. I).

Deferimento da gratuidade processual (f. 56 – Vol. I).

Manifestação da União, Fazenda Pública do Estado e Município (fs. 104, 113 e 115 – Vol. I), informando que não possuem interesse no feito.

Realizada audiência de instrução, foram colhidos os depoimentos das testemunhas arroladas pelos autores. Materializou-se também, a colheita dos depoimentos pessoais dos autores e da ré (fs. 192/197 – Vol. I).

Razões finais pelos autores, pugnado pela procedência do pleito encartado na inicial (fs. 201/209 – Vol. II).

A seu terno, a demandada pleiteia a improcedência (fs. 211/215 – Vol II).

Instado a se manifestar, o Ministério Público ao argumento de que não restou evidenciado pela parte autora o cumprimento dos requisitos cumulativos para a aquisição do bem pleiteado, posicionou-se pela “improcedência da ação.” (*sic*) (fs. 217/219 – Vol. II).

Decidindo a querela, o juízo *a quo* sentenciou pela improcedência do pleito autoral, consignando os seguintes termos na parte dispositiva:

[...] “Aliado a tais considerações, percebe-se que o depoimento das testemunhas (fs. 192-194) e da própria parte autora (fs. 195), não guardam harmonia entre si, além de não apontarem, com a certeza exigida para o caso, o valor pelo qual o imóvel foi vendido, se o alienante era, de fato o proprietário e por quanto tempo a posse se perfaz.

Sendo assim, não tendo se desincumbido a autora de seu *onus probandi*, não há razão para acolher os pedidos elencados pela exordial.

Ante o exposto, tudo mais que dos autos consta e princípios de direito aplicáveis à espécie, bem como em consonância com o parecer do representante do Ministério Público, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO** inicial.” [...] (f. 222 – Vol. II (*sic*) (destaques originais).

Inconformados, os promoventes interpuseram Recurso Apelatório, em cujas razões defendem que, ao contrário do entendimento exarado na sentença recorrida, o imóvel, objeto da Ação de Usucapião, foi adquirido mediante escritura particular de compra e venda ao Sr. Severino Félix de Meneses, em 06 de junho e 1992, argumento que, segundo sua ótica, comprovam que moram no local há mais de 25 (vinte e cinco) anos.

Afirmam que inexistem dúvidas quanto a localização do terreno ocupado e que exercem a posse mansa e pacífica sobre o bem imóvel em litígio pelo tempo necessário para a prescrição aquisitiva. (f. 227/248 – Vol. II).

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (fs. 254/260 – Vol II).

Remetidos os autos a este Tribunal de Justiça (f. 260-v – Vol. II), foi aberta Vista à Procuradoria-Geral de Justiça (f. 263 – Vol. II) que, em Parecer da lavra da i. Procuradora de Justiça Lúcia de Fátima M. de Farias, posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fs. 264/268 – Vol. II).

É o relatório.

– VOTO – Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior (Relator).

Satisfeitos os pressupostos condicionantes da admissibilidade, conheço da Apelação Cível.

Conforme relatado, insurgem-se os ora apelantes em face da sentença prolatada pelo MM. Juiz de primeiro grau que julgou improcedente a Ação de Usucapião por eles ajuizada, por entender que os autores não lograram êxito em demonstrar que houve a posse mansa, pacífica, duradoura e com justo título sobre o bem usucapiendo.

Os promoventes buscam que lhes seja atribuído o domínio sobre o imóvel reivindicado e, para tanto, como narrado, argumentam que moram no local há mais de 25 (vinte e cinco) anos ininterruptos.

Pois bem. Como cediço, a usucapião constitui forma de aquisição da propriedade pela posse qualificada da coisa, uma vez preenchidos determinados pressupostos legais.

Destarte, para a declaração da aquisição da propriedade por meio da usucapião, três requisitos são essenciais: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Além disso, o bem deve ser suscetível de ser usucapido.

Outrossim, a depender da espécie de usucapião, a lei exige ainda a configuração de outros requisitos específicos, a exemplo do justo título e boa-fé para a modalidade ordinária.

Sobre a matéria, o professor Orlando Gomes¹ ensina que:

[...] “a posse que conduz à usucapião deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente, da seguinte forma:

a) O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse [...];

1 (Direitos Reais, nº. 116, p. 155).

b) A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente. A vontade de conduzir-se como proprietário do bem carece ser traduzida por atos inequívocos. Posse mansa e pacífica é, numa palavra, a que não está viciada de equívoco. Na aparência, oferece a certeza de que o possuidor é proprietário.

c) Além de pacífica, a posse precisa ser contínua” [...].

Registre-se, lado outro, que a precariedade macula a posse e a teor do art. 1.208 do Código Civil, não permite que gere efeitos jurídicos. *Verbis*:

CC – Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Rodrigues²:
A respeito do tema veja-se docência do mestre Sílvio

[...]“**A posse precária não convalesce jamais porque a precariedade não cessa nunca.** O dever do comodatário, do depositário, do locatário, etc., de devolverem a coisa recebida, não se extingue jamais, de modo que a reterem, e recalcitrarem em não entregá-la de volta, não ganha jamais foros de juridicidade, não gerando em tempo algum, posse jurídica” [...] (Destaques adicionados).

Volvendo-se ao caso em espeque, que trata da usucapião, regulada no art. 1242 do Código Civil, tem-se que restará configurada pelo fato da posse contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

Eis o dispositivo:

CC – Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

No caso em comento, não lograram êxito os apelantes em demonstrar o exercício da posse mansa e pacífica, com justo título e boa-fé pelo lapso temporal exigido na legislação.

A propósito como bem esclarecido pelo d. Juiz primevo:

[...] “São requisitos para aquisição da propriedade por usucapião: a posse mansa e pacífica, que deve ser exercida com *animus domini*; o lapso de tempo; a continuidade e a publicidade. Preenchidos esses requisitos, a lei confere ao possuidor o título de propriedade.

2 Sílvio Rodrigues, in Direito Civil, 28.^a edição – Volume V – 2003 – Editora Saraiva, página 29.

Nesse norte, é imperioso ressaltar que, na hipótese, o ônus probatório era dos autores, pois nos termos do art. 373, I do NCPC “o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito”. Assim, caberia aos autores comprovar que os requisitos para aquisição da propriedade por usucapião foram preenchidos.” [f. 221 – Vol. II].

Ademais, como bem registrou o d. sentenciantes:

[...] “os suplicantes limitaram-se a afirmar tais argumentos, sem, contudo, comprovar o alegado com a precisão que o feito exige. Sobre o tema é imprescindível dizer que no nosso ordenamento jurídico, assim como fato não alegado não pode ser tomado em consideração no processo, também o fato alegado e não demonstrado equivale a fato inexistente (*allegatio et non probatio quasi non allegatio*). Daí a necessidade das partes em provar suas próprias alegações, configurando-se essa atividade como autêntico ônus, ou imperativo do próprio interesse.

Na casuística, o título apontado – cessão de posse e venda de benfeitorias – não se mostra como apto a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

É que tal documento não traz a identificação completa do bem imóvel, restando ausente o número da quadra, o que não aponta para uma posse justa e boa-fé, haja vista que não resultou de um ato jurídico válido e perfeito.” [f. 222 – Vol. II].

Não por menos o elucidativo Parecer de fs. 264/268 –

Vol. II:

[...] “No caso dos autos não restou amplamente comprovada a posse mansa e pacífica dos imóveis em questão, pois verifica-se que o título apontado, terreno lote 09, quadra 59, do Loteamento Cidade Recreio Portal do Sol, localizado no Altiplano Cabo Branco - não se como apto a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva, eis que o documento juntado aos autos de fls. 19, como mencionado pelo Magistrado de piso, não aponta para uma posse justa e boa-fé, haja vista que não resultou de um ato jurídico válido e perfeito.” [...].

Importante pontuar, por oportuno, que de acordo com sistema processual civil brasileiro, as partes previamente conhecem seus encargos probatórios. Ao autor cabe a prova dos fatos constitutivos de seu direito e ao réu os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor.

Ressaltamos, por óbvio, que esta dinâmica processualmente prevista poderá ser alterada de conformidade com regras específicas encontradas tanto na legislação geral quanto na lei especial. Ou seja, somente de acordo com a lei própria ou específica, poderá ser alterada a distribuição do ônus da prova contida nos incisos I e II do art. 373 do NCPC/2015, *verbis*:

NCPC/2015 – Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I – ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II – ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Compulsando detidamente os autos, verificamos que tanto o Título (Cessão de Posse e Venda da Benfeitoria (f. 20 – Vol. I), quanto o documento que nominaram “Escritura Particular de Cessão e Transferência de Posse e Propriedade” (fs. 21/22 – Vol. I), somente evidenciam o exercício do poder fático pelos demandantes.

Contudo, os referidos documentos, por si sós, são inábeis a demonstrar o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Sobre o tema, vale a transcrição dos seguintes arestos³ colhidos no dia a dia forense.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL, DE 2002 – PRESCRIÇÃO AQUISITIVA – QUINZE ANOS NA POSSE – REQUISITOS E LAPSO TEMPORAL NÃO COMPROVADOS – ÔNUS DO AUTOR – RECURSO NÃO PROVIDO.

O usucapião constitui-se em um modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante determinado lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para tal fim.

De acordo com o texto do art. 1.238, do Código Civil, de 2002, é de quinze anos o lapso temporal da prescrição aquisitiva de imóvel pelo instituto do usucapião extraordinário, devendo ser comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo.

O prazo de quinze anos previsto no caput do art. 1.238, do Código Civil, de 2002, será reduzido para dez anos, se comprovado que o possuidor estabeleceu sua moradia no imóvel usucapiendo de forma habitual ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo, conforme parágrafo único do referido artigo.

Ausentes as provas necessárias da prescrição aquisitiva da usucapião extraordinário, ônus que competia ao autor a teor do art. 333, I, do CPC e do qual ele não se desincumbiu, impõe-se o não provimento da pretensão inicial.

Apelação Cível conhecida e não provida.

Outra⁴:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. AUSENTE PROVA DA POSSE AD USUCAPIONEM SOBRE O IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

3 (TJMG – Apelação Cível 1.0335.09.014062-5/001, Relator(a): Des.(a) Veiga de Oliveira, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/08/2014, publicação da súmula em 29/08/2014)

4 (Apelação Cível Nº 70072544265, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 29/03/2017)

À decisão publicada a partir do dia 18/03/2015 aplicam-se as normas do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015).

Nos termos do art. 1.242 do Código Civil, "*adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*"

A declaração de domínio do usucapiente, através de usucapião ordinário, pressupõe a existência de posse, transcurso do prazo prescricional aquisitivo, justo título e boa-fé.

No particular, os autores não se desincumbiram de provar o exercício de posse ad usucapionem sobre o imóvel, ou mesmo dispor de justo título.

Dessa forma, tem-se que os recorrentes não preenchem os requisitos necessários, previstos no art. 1.242, CPC, impondo-se a manutenção do julgado a quo.

DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. Fixação dos honorários advocatícios conforme o disposto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil de 2015. Apelação cível desprovida. Unânime. (grifamos).

Nesta Câmara⁵ a questão já foi objeto de decisão, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM IMÓVEL. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA NÃO DEMONSTRADA. REQUISITOS LEGAIS NÃO ATENDIDOS. RECORRENTE NA POSSE DO IMÓVEL A TÍTULO PRECÁRIO. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

– Nos termos do art. 1238, caput, do Código Civil, para a declaração da aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária é necessária a demonstração do tempo e da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem, com animus domini.

– Não comprovado pelo usucapiente a configuração dos requisitos legais, não há como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade.

– Na hipótese, o recorrente se encontrava na posse do imóvel a título precário, em virtude de contrato de locação celebrado com o legítimo proprietário do bem.

Assim sendo, não comprovado pelos usucapientes a detenção do bem, mansa e pacificamente, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, pelo prazo legalmente previsto, não há como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade.

Desse modo, não restando preenchidos os requisitos à configuração da usucapião, escorreita a sentença que julgou improcedente a pretensão inaugural.

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

5 (TJPB – ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00425358320088152001, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO, j. em 16-05-2017)

É o voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos e o Exmo. Des. Leandro dos Santos, substituindo o Exmo. Dr. Carlos Eduardo Leite Lisboa, juiz convocado com jurisdição plena, em substituição ao Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, impedido.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 22 de novembro de 2017.

Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior
Relator