TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0053030-60.2006.815..2001.

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*
Origem : *5ª Vara Cível da Comarca da Capital.*
Apelante : *Maria da Penha Costa Simeão.*
Advogado : *Clodonaldo Rodrigues de Pontes (OAB/PB 8.285);*
Wendell Carlos Guedes de Souza (OAB/PB 19.132).
Apelado : *Paulo Vinícius Araújo de Medeiros e outros.*
Advogado : *José Carlos Scortecci Hilst (OAB/PB 8.007);*
Raquel Formiga de Medeiros (OAB/PB 11.919).

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

- Nos termos do art. 1.238, *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, a recorrente se encontrava na posse do imóvel a título precário, em virtude de contrato de locação celebrado com o legítimo proprietário do bem.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Maria da Penha Costa Simeão** hostilizando sentença (fls. 235/237) da lavra do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou improcedente a **Ação de Usucapião** ajuizada pela ora apelante em face dos promovidos **Paulo Vinícius Araújo de Medeiros e outros.**

Na inicial, alegou a autora ser a legítima possuidora do imóvel urbano que ora reside, situado à Rua Barão de Mamanguape, nº 898, Torre, nesta capital, estando em sua posse mansa, pacífica e ininterrupta desde o ano de 1975, ou seja, há mais de 31 (trinta e um) anos. Aduziu que, nesse local, construiu sua moradia e realizou benfeitorias, onde atualmente reside com seus filhos e seus netos

Alegou não possuir nenhum imóvel rural ou urbano, oportunidade em que requereu a declaração de sua propriedade no imóvel, com o devido registro no Cartório de Imóveis para os efeitos legais.

Contestação apresentada pelos promovidos (fls. 65/75), aduzindo serem os herdeiros de **Luiz Antônio de Medeiros** e **Izabel Araújo de Medeiros**, proprietários do imóvel objeto do litígio, já falecidos desde maio/1983 e junho/2006, respectivamente.

Insurgiram-se em face da tese apresentada pela autora, já que a posse da promovente ocorria de forma precária, em face de contrato de locação realizado entre as partes. Tanto é que promoveram uma ação de despejo por falta de pagamento dos aluguéis em face da demandante.

Aduziram que a promovente agiu de má-fé ao efetuar o pagamento dos IPTUs e da TCR, levantando a penhora do imóvel, a fim de extinguir a execução fiscal promovida pela Fazenda Pública Estadual, já que seria de obrigação do locador tal pagamento. Na oportunidade, informaram que a sra. **Izabel Araújo de Medeiros**, genitora dos promovidos, era quem efetuava o pagamento dos referidos impostos até o ano de 2005.

Ressaltaram que, embora o contrato de locação tenha sido celebrado em 1988, ainda se encontra vigente e, por isso, deveria ser cumprido. Requereram, pois, a improcedência do pleito autoral.

Impugnação à contestação (fls. 109/112).

Audiência de instrução e julgamento (fls. 202/204).

Alegações Finais apresentadas pela autora (fls. 213/216) e pelos promovidos (fls. 217/229).

A promotoria de justiça opinou pela improcedência da demanda (fls. 232/234).

Sobreveio, então, sentença de improcedência do pedido inicial, em conformidade com o parecer ministerial (fls. 235/237).

Inconformada, a autora interpôs apelação cível (fls. 241/249), alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva dos demandados, pois inexistiria nos autos registro de imóvel que comprovasse a sua legitimidade. Sustentou a nulidade da sentença por ausência de citação da Fazenda Pública Estadual, bem como por ausência de fundamentação, nos termos do art. 93, VIII, da CF.

Aduziu que se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 30 (trinta) anos, sendo a propriedade cuidada e preservada com a realização de benfeitorias.

Requereu, por fim, a reforma da sentença, julgando procedente o pleito inicial. Subsidiariamente, acaso mantida a decisão, pugnou pelo direito de retenção do imóvel *"até a apuração e restituição pelas melhorias, investimentos e tributos pagos pela mesma"*.

Contrarrazões às fls. 256/264.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 270/275).

É o relatório.

VOTO.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível interposta, passando a análise de seus fundamentos.

Conforme relatado, insurge-se a ora apelante em face da sentença prolatada pela MM. Juíza de primeiro grau que julgou improcedente a ação de usucapião por ela ajuizada, por entender que a autora não logrou êxito em demonstrar que houve a posse mansa, pacífica e duradoura com "animus domini" sobre o bem usucapiendo.

Pois bem. Inicialmente, consigne-se que, em suas razões recursais, a parte autora, por diversas vezes, não se ateve ao caso dos autos, divergindo, inclusive, do que restou determinado na sentença. Discutiu acerca de embargos declaratórios, que não existiram no feito e sequer levou em consideração a documentação colacionada aos autos. Tanto é que defendeu a ilegitimidade passiva dos promovidos e a nulidade da sentença por ausência de citação da Fazenda Pública Estadual.

De todo modo, passemos a análise das preliminares suscitadas.

1. Das Preliminares

1.1. Da ilegitimidade passiva dos promovidos

Como relatado, defendeu a autora a ilegitimidade passiva dos promovidos para figurarem no feito, aduzindo que inexiste nos autos registro

de imóvel que demonstre a sua legitimidade.

Ora, há nos autos a escritura púbica de compra e venda do imóvel objeto do litígio pelo sr. Luiz Antônio de Medeiros, atualmente falecido e pai dos promovidos (fls. 85/86v), inclusive com registro em seu nome no Cartório de Imóveis (fls. 87).

Todavia, segundo se infere dos autos, o sr. Luiz Antônio de Medeiros faleceu em 1.983 e sua esposa, a sra. Izabel Araújo de Medeiros, locatária do imóvel (fls. 88/89), veio a óbito no ano de 2006, sendo os promovidos os únicos herdeiros dos proprietários do imóvel (fls. 78/79). Ressalte-se, inclusive, que o imóvel consta do inventário de sua genitora, sendo transferido os direitos do imóvel por sucessão hereditária (fls. 81/82), não havendo, por isso, que se falar em ilegitimidade dos demandados para figurarem no polo passivo da demanda.

Isso posto, rejeito a preliminar levantada.

1.2. Da nulidade da sentença por ausência de citação da Fazenda Pública Estadual

Quanto a esse ponto, registre-se que a edilidade foi devidamente notificada, manifestando-se nos autos, oportunidade em que informou não ter interesse no imóvel, *"ressalvado o direito o interesse da administração em receber os tributos referentes ao imóvel",* já que este não consta como sendo de propriedade do município (fls. 45/48).

De igual modo, o Estado da Paraíba, em resposta ao mandado de citação de fls. 44, também informou que inexistia interesse da Fazenda Pública Estadual no presente feito.

Mais adiante, intimada novamente a edilidade para se pronunciar quanto a um possível interesse na causa, o Município de João Pessoa, por mais uma vez, atravessou petitório (fls. 169), informando que não teria interesse na causa, pois *"o bem objeto do litígio não pertence ao Município de João Pessoa."*

Portanto, merece ser afastada a preliminar arguida.

2.3. Da nulidade da sentença por ausência de fundamentação, nos termos do art. 93, VIII, da CF

Aduz a insurgente que a decisão combatida merece ser anulada, eis que desprovida de fundamentação. Sem razão, contudo.

Diversamente do alegado pela recorrente, verifica-se de uma simples leitura do *decisum* impugnado, que a argumentação construída pela magistrada *a quo*ateve-se à hipótese retratada na inicial e nos documentos postos no caderno processual, inclusive com a aplicação da legislação

pertinente, não havendo, assim, que se falar em deficiência de fundamentação.

Em sua fundamentação, ressaltou a magistrada que não haveria como acolher a pretensão da recorrente, pois esta não comprovou a posse no prazo afirmado na inicial com o ânimo de ter o imóvel como seu, ou seja, não demonstrou o exercício de posse *"ad usucapione"* exercida com *"animus domini"* de forma contínua. Aduziu que os documentos colacionados pela autora não lhe foram favoráveis, a exemplo das contas de água juntadas aos autos, em nome de pessoa diversa, que sequer comprovam o alegado na inicial. Fez, ainda, referência à ação de despejo, anexa aos presentes autos, em que se comprova o contrato de locação entre as partes e a consequente inadimplência da parte autora no pagamento dos aluguéis.

Dessa forma, não há, portanto, que se cogitar, de forma alguma, em ausência de motivação da sentença que julgou improcedente o pleito autoral, razão pela qual rejeito a preliminar de nulidade aventada.

3. Do Mérito

Na hipótese, como visto, a promovente busca que lhe seja atribuído o domínio sobre o imóvel reivindicado. Para tanto, alega que se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel objeto do litígio há mais de 30 anos, desde 3 de setembro de 1975, sem oposição de seus reais proprietários.

Como é sabido, a usucapião constitui forma de aquisição da propriedade pela posse qualificada da coisa, uma vez preenchidos determinados pressupostos legais. Nesse passo, a aquisição por usucapião de bens imóveis pode ser: ordinária, extraordinária e especial.

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.

Volvendo-se ao caso em espeque, que trata da usucapião extraordinária, regulada no art. 1.238 do Código Civil, tem-se que restará configurada pelo só fato da posse, cabendo ao requerente, desse modo, demonstrar que esta ocorreu sem interrupção nem oposição durante determinado período de tempo, que pode ser de 15 anos ou 10 anos, dispensando-se a presença de justo título e boa-fé.

Eis a redação do art. 1.238 do Código Civil:

> *"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.*
> *Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo"*

No caso, deve-se registrar, inicialmente, que, sobre o imóvel objeto do litígio, tramita juntamente a esta ação de usucapião ajuizada por **Maria da Penha Costa Simeão**, ação de despejo, ajuizada pelos recorridos **Paulo Vinícius Araújo de Medeiros e outros.**

Pois bem, o cerce da questão envolvendo as duas ações é o imóvel localizado na rua Barão de Mamanguape, nº 898, Torre, João Pessoa. Segundo a autora, **Maria da Penha Costa Simeão**, ela reside no imóvel há mais de 30 (trinta) anos, possuindo-o como se proprietária fosse, inclusive realizando benfeitorias no bem. Por outro lado, os promovidos não contestam a referida posse, mas asseveram que a posse exercida por **Maria da Penha Costa Simeão** era a título precário, decorrente de contrato de aluguel, realizado no longínquo ano de 1988, quando a locadora do imóvel era a genitora dos promovidos, a sra. **Izabel Araújo de Medeiros**, e o locatário era esposo da autora, o sr. **João Simeão Sobrinho** (fls. 88/89), atualmente falecido.

Pois bem. No caso dos autos, a juíza sentenciante não reconheceu a propriedade do bem a **Maria da Penha Costa Simeão**, tendo em vista que não restou preenchido o exercício da posse "*ad usucapione"* exercida com "*animus domini"* de forma contínua. Igualmente, reconheceu que a autora deixou de pagar os aluguéis, sendo devedora dos promovidos.

Entendo que não se pode fugir dessa conclusão, ou seja, de que a posse exercida por **Maria da Penha Costa Simeão** ocorria a título precário, não legitimando seu pedido de usucapião e, portanto, sendo os recorridos reconhecidos como seus verdadeiros proprietários, já que o bem objeto do litígio foi transmitido por sucessão hereditária, em decorrência da morte se seus genitores (fls. 78/79).

Ora, há, nos autos, contrato de aluguel (fls. 88/89), em que figura como locadora do imóvel a genitora dos promovidos, **Izabel Araújo de Medeiros** e, como locatário, o esposo da autora, **João Simeão Sobrinho**, o qual não pode ser simplesmente desconsiderado ou ignorado.

Ademais, registre-se que, em audiência, foi ouvida a testemunha **Marili Gonçalves de Araújo** que, em suas declarações, afirmou que conhecia a parte autora, já que trabalhava para a sra. **Izabel Araújo de Medeiros** e com ela sempre ia à residência da recorrente buscar o pagamento do aluguel do imóvel objeto da contenda (fls. 203), o que demonstra, com

mais razão, a existência de contrato de aluguel firmado entre as partes e a consequente posse precária do imóvel pela autora, incapaz de gerar propriedade por usucapião.

Ainda, confirmando a propriedade em nome dos herdeiros, tem-se documentos da Prefeitura de João Pessoa às fls. 48, em que figura como proprietário formal do imóvel o genitor dos promovidos, além de inúmeros pagamentos de IPTU também em nome do sr. **Luiz Antônio de Medeiros** (fls. 91/95). Igualmente, como já dito, há escritura pública registrada no Cartório de Imóvel (fls. 87) em nome de **Luiz Antônio de Medeiros**, a qual, por óbvio, certifica a propriedade do imóvel aos seus sucessores legítimos.

Em contrapartida, não há um documento sequer que comprove a suposta propriedade em nome de **Maria da Penha Costa Simeão**, ou seja, que ela ocupava o bem como se proprietária fosse, não servindo a testemunha ouvida em audiência (fls. 204) como prova fidedigna, já que nada acrescentou ao que já se conhecia dos autos. Em verdade, a testemunha **Alexandre José Pereira Guedes Gondim** apenas informou que conhecia a autora há 25 anos e que esta residia no imóvel, o qual foi adquirido em uma "espécie de retribuição".

Com efeito, não restou comprovado pela usucapiente a detenção do bem, mansa e pacificamente, com *animus domini*, de forma contínua, pelo prazo legalmente previsto, não havendo como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade. Portanto, forçoso reconhecer a propriedade do bem em nome dos promovidos/recorridos e, por conseguinte, improcedente o pedido na ação de usucapião, devendo ser mantida *in totum* sentença prolatada pela magistrada de base.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DIREITOS REAIS. SOBREPOSIÇÃO DE DIVISAS. ÀREA LIMÍTROFE. REGISTRO DE IMÓVEL. INCOMPATIBILIDADE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ART. 550/CC/1.916. NÃO RECONHECIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. SÚMULA 283/STF. AFASTAMENTO.*
> *1. **O usucapião extraordinário exige posse mansa e pacífica como requisitos da prescrição aquisitiva em tal modalidade. O Tribunal estadual considerou inexistentes tais requisitos, de forma que a revisão da controvérsia esbarra no óbice da Súmula 7/STJ por envolver reexame de fatos e provas contidas no processo.***
> *2. Agravo interno a que se nega provimento por fundamento diverso.*

(AgRg no AREsp 483.814/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 31/08/2016)

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

Quanto ao pedido subsidiário formulado pela recorrente, para que a sentença seja reformada parcialmente, conferindo à apelante o direito de retenção do imóvel para apuração e restituição das benfeitorias realizadas, verifico que tal pleito se trata de nítida inovação recursal, que sequer foi postulado perante o juízo originário da demanda, não podendo, portanto, ser conhecido por esta instância recursal.

Assim, considerando todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo incólume a sentença proferida.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição o Exmo. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Francisco Antônio de Sarmento Vieira, Promotor de Justiça convocado. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 28 de março de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator