ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES

A C Ó R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0001565-69.2008.815.0181

Relatora	:	Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante	:	Joaquim Cardoso da Silva
Advogado	:	Lavoisier Nunes de Castro
Apelado	:	Maria do Céu Carneiro de Oliveira
Advogado	:	Nelson Davi Xavier

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ALEGADA LOCAÇÃO DO BEM. AUSÊNCIA DE PROVA. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COMO MATÉRIA DE DEFESA. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO REIVINDICATÓRIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **DESPROVIMENTO.**

- Nos termos do art. 183, da Constituição da República c/c art. 1.240, do Código Civil, para o implemento da prescrição aquisitiva da usucapião especial urbano, deve ser comprovada a utilização do imóvel urbano, não maior que duzentos e cinqüenta metros quadrados, para a moradia ou de sua família, por pelo menos cinco anos ininterruptos, sem qualquer oposição, exercendo a posse com ânimo de dono.

- Exercendo-se a posse sobre área inferior ao teto legal e constitucionalmente fixado, e por tempo superior aos cinco anos, sem qualquer oposição e com ânimo de dono, resta configurada a usucapião especial.

V I S T O S , relatados e discutidos os autos acima referenciados.

A C O R D A a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, na conformidade do voto da relatora e da súmula de julgamento, por votação unânime, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

R E L A T Ó R I O

JOAQUIM CARDOSO DA SILVA ajuizou Ação Reivindicatória em face de **MARIA DO CÉU CARNEIRO DE OLIVEIR**A, alegando que é legítimo proprietário do imóvel residencial localizado na rua Francisco Dias – antiga rua do arame, nº. 48, Guarabira. Entretanto, a ré que ocupa o bem há vários anos, a título de locação, nega-se a desocupá-lo.

Disse que o aluguel do imóvel era recebido por seu Procurador, o Senhor João Paulino e, após o seu falecimento em 2004, a promovida não mais efetuou o pagamento, fato que persiste até a atualidade.

Pugnou pela restituição do bem.

Em sua defesa, a demandada arguiu, meritoriamente, a usucapião, nos moldes do art. 183 da Constituição Federal, tese acolhida pela sentença que ora se combate, declarando-se a usucapião do imóvel em seu favor (fls. 198).

Nas razões recursais, fls. 200/212, o apelante sustenta que é o legítimo proprietário do bem objeto dos autos, com registro em cartório desde os idos de 1964 - (Livro n. 71, fls. 243/243v, sob n. de ordem 16.082, datado de 15/06/1964), e que há a possibilidade de ter havido duplicidade de títulos. Discorreu sobre o direito de propriedade, com doutrina e jurisprudência acerca do tema, assim como sobre a segurança do registro de imóvel.

Defende que as provas juntadas pela ré não são suficientes para caracterizarem a usucapião.

Contrarrazões (fls. 215/220).

Cota Ministerial sem manifestação de mérito (fls. 226/228).

É o Relatório.

V O T O

Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes - Relatora

Trata-se de ação reivindicatória, na qual a usucapião, utilizada como defesa, foi acolhida, razão pela qual o pleito inicial foi julgado improcedente.

O recorrente sustenta ser o real proprietário do bem, e que as provas dos autos são contrárias à usucapião reconhecida.

Sem razão, contudo.

De início do autor/recorrente argumentou que o imóvel residencial foi alugado à ré, deixando o Senhor João Paulino como seu Procurador, para os fins do contrato de locação.

Entretanto, inexiste nos autos qualquer prova acerca desses fatos. Ademais, tramitou perante a 2ª vara da Comarca de Guarabira, ação de despejo ajuizada pelo ora recorrente/autor, contra a ré/apelada (proc. n. 01820050011891), na qual restou consignado na sentença de improcedência, que **"o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência da alegada locação e a demandada, por outro lado, comprovou residir no imóvel há cerca de 28 anos sem qualquer oposição, nem cobrança de aluguéis, pelo que se impõe a improcedência do pedido."** (fls. 107/108).

O que se evidencia dos autos, é que, em algum momento, o autor foi proprietário do bem objeto dos autos, conforme se tem do documento de fls. 11/13. Entretanto, a demandada juntou à sua contestação, documentos que evidenciam o imóvel fazer parte do espólio do Sr. Santino Carneiro de Oliveira, marido da ré.

Ao contrário do que sustentou o recorrente, a Licença de Alvará, Carta de Habitação, pagamento de IPTU e a conta de água, são provas robustas de que a demandada possui o bem como de seu domínio, pelo menos desde os idos de 1978 (fls. 38).

Robustecendo as provas já suficiente, notadamente porque a ação de despejo transitada em julgado aferiu a ausência de locação e comprovação de que a ré detém (reside) no imóvel há cerca de 28 anos sem qualquer oposição,

cumpre-me esclarecer que a prova testemunhal de fls. 90/92, é toda em favor da requerida, mesmo aquela arrolada pelo autor/apelante.

A Senhora Marlene Ferreira da Silva, vizinha da ré, destacou que nunca tomou conhecimento de que a demandada morasse de aluguel, mesmo porque nunca presenciou João Paulino ou seu filho procedendo a cobranças.

Maria Cícera Soares Francelino, disse que nunca ouviu qualquer comentário de que a casa pertencesse a outra pessoa.

Sabe-se que o usucapião constitui-se num modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para este fim.

Dispõe o art. 1.240, do Código Civil:

> "Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural."

Anteriormente à edição do atual Código Civil, essa modalidade de usucapião era regida pelo art. 183, da Constituição da República, de redação equivalente:

> "Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural."

Sobre o tema, Alexandre de Moraes (Direito Constitucional, 15. Ed., Atlas, 2004, p. 681) anota:

> "Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-Ihe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Nessa hipótese, o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. A Constituição Federal veda a possibilidade de reconhecimento desse direito ao mesmo possuidor mais de uma vez (CF, art. 183).

Da leitura atenta dos aludidos dispositivos legal e constitucional, verifica-se que, para o implemento da prescrição aquisitiva do

usucapião especial urbano, deve a requerente utilizar o imóvel urbano, não maior que duzentos e cinqüenta metros quadrados, para a sua moradia ou de sua família, por pelo menos cinco anos ininterruptos, sem qualquer oposição, exercendo a posse com ânimo de dona, desde que não seja proprietária de outro imóvel.

Caio Mário da Silva Pereira nos legou magistral lição sobre os requisitos da posse hábil a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião:

> "(...) Não é qualquer posse, repetimos; não basta o comportamento exterior do agente em face da coisa, em atitude análoga à do proprietário; não é suficiente a gerar a aquisição, que se patenteie a visibilidade do domínio. A posse ad usucapionem, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos, que nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono.
>
> (…)
>
> A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono - cum animo domini. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tônus de essencialidade. De início, afasta-se a mera detenção, pois (...) não se confunde ela com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. E exclui, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar de ter a coisa para si - animus rem sibi habendi, como por exemplo a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, que, tendo embora o ius possidendi, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto (proprietário), não têm nem podem ter a faculdade de usucapir. E é óbvio, pois aquele que possuir com base num título que o obriga a restituir desfruta de uma situação incompatível com a aquisição da coisa para si mesmo. Completando-lhe a qualificação é que se impõe o requisito anímico, que reside na intenção de dono: possuir cum animo domini." (in Instituições de Direito Civil, vol. IV, 18a ed., at. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro : Forense, 2004, p. 139-140).

Na hipótese em tela, a prova produzida comprovou o exercício, pela ré/apelada, de posse com ânimo de dona, de forma mansa e pacífica, por período superior aos cinco anos.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo a sentença guerreada em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a Sessão a Exma. Sra. Desa. Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento, a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes – relatora, o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, Juiz Convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz.

Presente ao julgamento o Dr. Francisco Seráphico Ferraz da Nóbrega Filho, Promotor de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 22 de julho de 2014.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Relatora