



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

## Acórdão

---

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010711-23.2012.815.0011 – Campina Grande -PB.**

**RELATOR** : Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa

**APELANTES** : Francisco José de Araújo e Luzeny Ivonete de Araújo

**ADVOGADOS** : José Luciano Sousa de Andrade(OAB/PB 17.205)

**APELADOS** : Ieda Lima de Sousa e outros

**DEFENSOR**

**PÚBLICO** : José Alípio Bezerra de Melo

---

**APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. IRRESIGNAÇÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 515, § 3.º DO CPC/73. JULGAMENTO IMEDIATO DE MÉRITO. CAUSA QUE VERSA SOBRE QUESTÃO UNICAMENTE DE DIREITO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. DECLARAÇÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL EM FAVOR DOS APELANTES. TÍTULO HÁBIL AO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EXORDIAL. PROVIMENTO DO RECURSO.**

Com efeito, é cediço que a usucapião especial urbana *pro morare, pro casa ou pro moradia* se distingue das demais modalidades principalmente por ter determinado um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras espécies, sendo esse de cinco anos contínuos e sem oposição, estando regida pelo art. 1.1240 do Código Civil.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta 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.

Restando comprovados o preenchimento de todos os requisitos legais e, ainda, demonstrada a impossibilidade do formal de partilha de validar o registro do imóvel no Cartório competente, imperioso o acolhimento da pretensão inaugural.

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

**ACORDA** a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO AO APELO**.

#### **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por **Francisco José de Araújo e Luzeny Ivonete de Araújo** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4.<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Campina Grande -PB que, nos autos da Ação de Usucapião Especial Urbana ajuizada em face de **Ieda Lima de Sousa, Edmilson de Sousa e Edileusa Sousa Rocha**, reconheceu a ausência de interesse de agir e julgou extinto o processo sem resolução de mérito, nos termos do art. 267, VI do CPC/73 (fls. 98/99).

Irresignados com tal decisão, os demandantes manejaram o presente recurso, postulando pela reforma da sentença com base nos seguintes argumentos: **a)** os requisitos da usucapião exigidos no art. 1.240 do Código Civil estão devidamente comprovados nos autos; **b)** uma vez preenchidos todos os requisitos legais, não existem razões para a negativa da aquisição da propriedade do imóvel em tela pela usucapião especial urbana, sob o fundamento de que o formal de partilha declara o domínio do imóvel em seu favor; **c)** a posse exercida pelos apelantes, por meio do formal de partilha sem registro no cartório competente, não tem o condão de transferir a propriedade do imóvel usucapido, pois a transferência só ocorre com o registro do título translativo (art. 1.245 do Código Civil). Com base em tais ilações, pugnam pela modificação da sentença e invocando o § 3.º do art. 515 do CPC/73, pelo julgamento imediato da lide com a consequente procedência do pedido exordial (fls. 101/106).

Sem contrarrazões ao recurso (certidão – fl. 107v).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo processamento do recurso sem manifestação meritória (fls. 115/118).

Despacho saneador, determinando a intimação da Defensoria pública para se manifestar sobre a sentença e para apresentar contrarrazões ao recurso (fl. 137).

Petição atravessada pela Defensoria Pública, na qualidade de curador especial da parte adversa, manifestando-se pelo desinteresse em recorrer e apresentando contrarrazões ao recurso no sentido do provimento do recurso apelatório (fls. 130/131).

Ratificação de parecer emitido pela Procuradoria de Justiça às fls. 115/118 (fl. 135).

## VOTO

Anoto que o caso dos autos é de Apelação Cível contra a sentença publicada em cartório no dia **02/07/2014** e interposta antes do dia 18 de março de 2016, dia de início da vigência do Novo Código de Processo Civil<sup>1</sup>, aplicando-se o antigo diploma de 1973, sob pena de malferir-se os artigos 1º, 14 e 1.046, todos do CPC/2015, além do art. 6º da LINDB e art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Sendo assim, passo à apreciação do recurso à luz do CPC/73.

A tese recursal merece prosperar.

Versam os presentes autos sobre usucapião especial urbana ajuizada por **Francisco José de Araújo e Luzeny Ivonete de Araújo** em desfavor de **Ieda Lima de Sousa, Edimilson de Sousa e Edileusa Sousa Rocha**, para fins de obtenção de título judicial para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

No recurso apelatório em descortino, os autores buscam a modificação da sentença terminativa de mérito, alegando estarem devidamente comprovados os requisitos da usucapião exigidos no art. 1.240 do Código Civil.

E, uma vez preenchidos todos os requisitos legais, não existem razões para a negativa da aquisição da propriedade do imóvel em tela pela usucapião especial urbana, sob o fundamento de que o formal de partilha declara o domínio do imóvel em seu favor.

Sentenciando, a magistrada entendeu desnecessária a tramitação da demanda, reconhecendo a inexistência de interesse de agir dos demandantes, pelo fato de os autores já possuírem título declaratório de domínio em seu favor, razão pela qual extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de condição da ação(fl. 98/99).

Nos termos postos nos autos, a sentença enseja reparos.

Embora o comando sentencial atacado afirme não existir interesse de agir pelo fato de os autores já possuírem documento hábil à transcrição da propriedade, entendo que, o formal de partilha expedido em nome dos autores não é título hábil à declaração de domínio do imóvel em favor dos apelantes.

Diante da impossibilidade de transcrição do imóvel apenas com a exibição do formal de partilha, por força do princípio da continuidade registral,

---

<sup>1</sup> O prazo de *vacatio legis* (art. 1.045 do CPC/2015) foi de um ano, sendo a lei publicada em 17/03/2015. O termo final do prazo contado em ano é dia 17/03/2016. Inclui-se o último dia do prazo na contagem por força do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar nº. 95/98, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis brasileiras. Logo, a entrega em vigor se dá no dia subsequente ao fim do prazo de vacância, qual seja o dia 18/03/2016. Nesse sentido o Enunciado Administrativo nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão administrativa do dia 2 de março de 2016.

existe interesse por parte dos apelantes e adequação da demanda proposta com o fim de obtenção da tutela jurisdicional para legalizar a aquisição de sua propriedade.

Nesse contexto, perfeitamente delineados o binômio necessidade/ adequação e configurada a condição para o exercício do direito de propositura da demanda, descabida a extinção do processo sem resolução de mérito nos termos do art. 267, VI do CPC/73.

Afastada a hipótese de extinção, passo ao exame de mérito da lide e julgamento com base no § 3.º do art. 515 do CPC/73<sup>2</sup>, tendo em vista a causa versar sobre questão unicamente de direito e a demanda estar em condições de imediato julgamento.

Com efeito, é cediço que a usucapião especial urbana *pro morare, pro casa ou pro moradia* se distingue das demais modalidades principalmente por ter determinado um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras espécies, sendo esse de cinco anos contínuos e sem oposição, estando regida pelo art. 1.1240 do Código Civil, senão vejamos:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta 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.

Do cotejo do encarte processual, verifico que foram comprovados todos os requisitos legais acima descritos, porquanto os apelantes não são proprietários de outro imóvel; não houve oposição de terceiros; a posse justa e de boa-fé foi demonstrada através do formal de partilha; a impossibilidade de transcrição do imóvel por força do princípio da continuidade registral; o imóvel é utilizado para fins de moradia e, por fim, possui extensão de até 250 metros.

Destarte, restando comprovados o preenchimento de todos os requisitos legais e, ainda, demonstrada a impossibilidade do formal de partilha de validar o registro do imóvel no Cartório competente, imperioso o acolhimento da pretensão inaugural.

Em situação semelhante, este Sinédrio já se manifestou pela procedência da usucapião especial urbana:

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA PARTE PROMOVIDA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR JULGAMENTO EXTRA PETITA. REJEIÇÃO. PRELIMINAR DE NULIDADE DE CITAÇÃO.

---

<sup>2</sup>Art. 515. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.[...]§ 3o Nos casos de extinção do processo sem julgamento do mérito (art. 267), o tribunal pode julgar desde logo a lide, se a causa versar questão exclusivamente de direito e estiver em condições de imediato julgamento. (Incluído pela Lei nº 10.352, de 26.12.2001)

REGULARIDADE DO ATO. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 250 DO CPC. REJEIÇÃO. MÉRITO. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. REQUISITOS LEGAIS CARACTERIZADORES DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. POSSE MANSA E PACÍFICA E ÂNIMO DE DONO. PRESENÇA. ART. 1.238, DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO. - Não há que se considerar a nulidade no julgado, quando a decisão discute a propriedade do imóvel destacado nos autos e discrimina expressamente os critérios utilizados para a confirmação da prescrição aquisitiva. - ***A pretensão à prescrição aquisitiva mostra-se pertinente quando preenchidos os requisitos do art. 1.238, do Código Civil, quais sejam, a posse mansa e pacífica no imóvel, o lapso temporal de quinze anos, e ânimo de dono.*** (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00004964020138150241, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. JOÃO ALVES DA SILVA, j. em 31-07-2017)

Feitas tais considerações, julgo procedente o pedido exordial para declarar o título de domínio aos apelantes em relação ao imóvel objeto da demanda, constituindo o título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis e transferência da propriedade, nos termos do art. 1.245 do Código Civil e § 2.º do art. 12 da Lei n.º 10.257/2001<sup>3</sup>

Isso posto, **DOU PROVIMENTO AO APELO INTERPOSTO e, nos termos do §3.º do art. 515 do CPC/73**, afasto a extinção do processo sem resolução do mérito e julgo procedente o pedido exordial nos termos acima expendidos.

#### **É como voto.**

Presidiu a sessão a Exm<sup>a</sup>. Des<sup>a</sup>. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do Relator, eminente Dr. Carlos Eduardo Leite Lisboa (Juiz convocado, com jurisdição limitada, para substituir a Des<sup>a</sup>. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti), o Exm<sup>o</sup>. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão o Exm<sup>o</sup>. Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 19 de setembro de 2017.

**Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa**  
**RELATOR**

G/01

<sup>3</sup>Art. 12. § 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.