



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0027187-10.2010.815.0011

ORIGEM : 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande
RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE : Maria José de França Negreiros
ADVOGADOS : Thiago Leite Ferreira (OAB/PB n. 11.703) e Aurélio L. Vidas de Negreiros (OAB/PB n. 13.730)
APELADOS : George de França e outros
ADVOGADOS : Leidson Farias (OAB/PB n. 699) e Ítalo Farias Bem (OAB/PB n. 13.185)

PROCESSUAL CIVIL – Ação de usucapião – Imóvel objeto de herança do pai dos litigantes – Oposição dos sucessores – Hipótese de condomínio – Aquisição do domínio por um deles através do exercício de posse – Descabimento – Impossibilidade legal prevista no art. 1.199 do CC – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- Apesar de reconhecer que a autora envidou esforços para a valorização do local, empreendendo recursos próprios sobre o bem, com o suor de seu trabalho, também servindo de morada própria e para sua família, há uma impossibilidade legal para o êxito do pleito usucapiendo, já que um herdeiro não pode usucapir a parte do outro que lhe cabia na sucessão, a teor da regra disposta no art. 1.199 do Código Civil.

- *“Tratando-se o imóvel usucapiendo de objeto de inventário dos antecessores dos requerentes e havendo mais de um herdeiro, não se admite que possa um dos condôminos do imóvel indiviso usucapir dos demais a parte ideal que lhes caberia na*

sucessão, eis que o direito de cada um, relativo à posse e ao domínio do acervo hereditário, permanece indivisível até que se ultime a partilha, e se proceda à divisão.”
(TJMG - Apelação Cível 1.0430.06.001214-2/001, Relator(a): Des.(a) Tibúrcio Marques, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/08/2009, publicação da súmula em 09/09/2009).

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificada,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **desprover o recurso apelatório**, conforme voto do Relator e súmula de julgamento retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível (fls. 343/361), interposta por **Maria José de França Negreiros**, objetivando reformar sentença prolatada pela MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “ação de usucapião”, ajuizada contra **George de França e outros**, julgou improcedente o pedido, por não reconhecer os elementos necessários para a aquisição de domínio pela autora em razão da usucapião.

Na sentença proferida (fls. 338/342), a Magistrada “a quo” entendeu que não restou demonstrada a ocorrência de posse exclusiva da autora sobre o imóvel na demanda, escriturado em nome do seu falecido pai, o qual deixou outros filhos herdeiros.

Compreendeu a Julgadora que, apesar da posse mansa, pacífica e duradoura, ela também não se deu com ânimo de dono, requisito inafastável a configurar a usucapião, existindo mera permissão ou tolerância pelos herdeiros e coproprietários do bem.

Reconheceu, todavia, por fim, ser a autora titular de fração ideal sobre o imóvel, bem como de possuir direito ao ressarcimento de todas as benfeitorias realizadas no bem.

Irresignada a autora, ora apelante, narra, em síntese, que seu pai adquiriu o imóvel para que ela, juntamente com seu

marido e filhos, morassem no local, assim fazendo por mais de 50 (cinquenta) anos, sem qualquer oposição de seus irmãos, conhecedores da circunstância.

Aduz que o imóvel consistia numa casa de taipa em meados da década de 50, já tendo sediado, posteriormente, por muitos anos, pizzaria no local, uma das mais tradicionais de Campina Grande, e, hoje, encontra-se locado.

Defende que recebeu a estadia de familiares ao longo dos anos no imóvel, por mera liberalidade ou compaixão, e que, mesmo indo passar algumas temporadas na casa dos seus filhos, até neste Município de João Pessoa, nunca deixou de ter a posse exclusiva do bem.

Afirma que era reconhecida como proprietária do bem por toda a sociedade, tendo, outrossim, despendido vultosos valores para instalar tradicional restaurante no local.

Argumenta que “Não é necessário um grande esforço de raciocínio para se constatar que pretendem os demandados enriquecer-se do patrimônio e trabalho alheios ao contestarem somente após o ajuizamento da ação de usucapião a posse do imóvel usucapiendo pela autora, após longos e aproximados 50 (cinquenta) anos de posse mansa e pacífica da autora.” (“sic”).

Sustenta que a prova testemunhal atestou a sua tese, registrando, ainda, o fato de que a abertura de inventário promovido por um de seus irmãos, há mais de 30 (trinta) anos do falecimento de seu pai, não possui o condão de prejudicar o seu direito de adquirir a titularidade do domínio do bem pela usucapião.

Ao final, pugna pelo provimento do apelo, para que sejam julgados procedentes os pedidos exordiais.

Contrarrazões às fls. 180/182, aduzindo os apelados ser fantasiosa a tese de que o pai dos litigantes adquiriu o imóvel para a moradia exclusiva da recorrente, tendo, inclusive, um dos irmão da autora residido por certo período no local.

Questiona por “qual motivo teria o genitor da recorrente e dos recorridos, para **deixar o único bem imóvel**, adquirido com esforço de uma dura vida de trabalho para uma das filhas e deixar todos os demais herdeiros desamparados, sem herança alguma?” (“sic”).

Verbera que é impossível realizar usucapião de um imóvel em condomínio, além de que somente o fato de ocupar parte comum durante anos não dá direito de usucapir dita área, principalmente quando tal bem faz parte de herança deixada pelo pai da promovente.

Requer o desprovimento do apelo.

Parecer da douta Procuradora de Justiça de fls. 194/200, pelo provimento do recurso, entendendo o “parquet” que “não se espera de quem apenas seja detentora de permissão ou tolerância pelos herdeiros e coproprietários do bem, o pagamento de todos impostos incidentes sobre o imóvel, a construção de um empreendimento de grande porte no local, e o respectivo funcionamento por aproximadamente 30 (trinta) anos, sem repartição dos eventuais lucros advindos da atividade econômica” (“sic”).

É o relatório.

V O T O:

Versam os autos sobre ação de usucapião de imóvel urbano, situado no Centro do Município de Campina Grande, na Rua Treze de Maio, n. 174, que possui como área 654 m² (seiscentos e cinquenta e quatro metros quadrados).

A autora pretende a aquisição de domínio do bem, fundada na sua posse, a qual defende que exerceu sem oposição e com “animus” de dono por mais de 50 (cinquenta) anos, tendo a sua tese amparo no art. 1.238 do Código Civil.

Dispõe a mencionada regra, “in verbis”:

“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.”

Importante registrar que, mesmo se consideranda a subsunção do caso ao antigo Código Civil, também há

amparo do pedido autoral naquele regramento, vez que o art. 550 do CC/1916 dispunha que:

"Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no registro de imóveis."

Assim, na hipótese dos autos alegou a apelante que possui o imóvel usucapiendo há mais de 50 (cinquenta) anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição, tendo edificado a área e arcado com as despesas sobre o imóvel.

Registro, antes da análise do fatos, que o bem encontra-se escriturado em nome do genitor dos litigantes, **Juvêncio Martins da França, falecido no dia 06/03/1976** (fls. 36).

Em que pesem todos os argumentos expostos pela parte demandante, importante registrar que a questão devolvida ao conhecimento desta Câmara por via de recurso apelatório foi resolvida de forma escorreita, com fundamentos bem-lançados.

No caso, observo que a autora afirma que o seu pai adquiriu o imóvel na década de 50 (cinquenta) para que ela residisse no local com sua família. No entanto, afere-se dos autos que este, por sua vez, não promoveu qualquer outro ato para tentar regularizar sua alegada intenção em transferir o domínio de sua propriedade sobre o bem durante o seu tempo de vida.

Apesar de reconhecer que a autora envidou esforços para a valorização do local, empreendendo recursos próprios sobre o imóvel, com o suor de seu trabalho, também servindo de morada própria e para sua família, entendo que há uma impossibilidade legal para o êxito do pleito usucapiendo.

A posse do bem surgiu de uma copropriedade, sendo o imóvel indivisível, até que se ultime a partilha, descabendo, portanto, que um herdeiro possa usucapir a parte do outro que lhe cabia na sucessão.

A propósito, tem-se do art. 1.199 do Código

Civil:

Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

No antigo Código Civil, igualmente havia regra similar, como se observa da redação:

Art. 488. Se várias pessoas possuírem coisa indivisa, ou estiverem no gozo do mesmo direito, poderá cada uma exercer sobre o objeto comum atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores

Portanto, inviável a pretensão da apelante diante da situação condominial sobre o imóvel com seus irmãos, igualmente sucessores de Juvêncio Martins da França.

Na sentença prolatada, bem pontuou a Magistrada “a quo” neste sentido, ao fundamentar, “in verbis”:

“É cediço que o herdeiro ou o condômino que pretender usucapir contra os consortes precisa alegar e provar que cessou de fato a comosse, estabelecendo-se posse exclusiva pelo tempo necessário à usucapião extraordinária, com os demais requisitos que esta requer. Na dúvida, presume-se que os atos são praticados em nome de todos, o que implica precariedade de posse, insuscetível, destarte, de ser usucapida.”

A propósito, colhe-se da jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça, a saber:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL QUE COMPÕE O ACERVO HEREDITÁRIO - IMPOSSIBILIDADE - REQUISITOS DO ART. 1.238 DO CC NÃO ATENDIDOS - REFORMA DA SENTENÇA - PROVIMENTO DO RECURSO. - "(...) O bem que compõe o acervo hereditário pertence a todos os herdeiros. Portanto, não pode ser objeto de ação de usucapião proposta por um dos compossuidores. 2. ?Para que haja o reconhecimento da usucapião, a parte deve provar o cumprimento dos requisitos legais, dentre eles, que exerce a posse por si mesma, de forma exclusiva e com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem nenhuma oposição dos demais proprietários, circunstâncias inócurrentes no caso." VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos antes identificados. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00007942520118150751, 3ª Câmara

Especializada Cível, Relator DES SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES, j. em 09-08-2016)

E de outros Tribunais Estaduais:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI E EXCLUSIVIDADE DA POSSE. Dentre os requisitos da usucapião, dois são essenciais, quais sejam, a posse e o lapso de tempo. A posse serve de base, devendo ser exercida com animus domini, de forma mansa, pacífica e contínua. Tratando-se o imóvel usucapiendo de objeto de inventário dos antecessores dos requerentes e havendo mais de um herdeiro, não se admite que possa um dos condôminos do imóvel indiviso usucapir dos demais a parte ideal que lhes caberia na sucessão, eis que o direito de cada um, relativo à posse e ao domínio do acervo hereditário, permanece indivisível até que se ultime a partilha, e se proceda à divisão. Precedentes deste Tribunal. (TJMG - Apelação Cível 1.0430.06.001214-2/001, Relator(a): Des.(a) Tibúrcio Marques, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/08/2009, publicação da súmula em 09/09/2009)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. COMPOSSE. INVENTÁRIO. OPOSIÇÃO DOS SUCESSORES. AUSÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO. PLEITO DE PARTE DOS COMPOSSUIDORES. IMPOSSIBILIDADE. É requisito indispensável para a aquisição de propriedade por usucapião, a posse mansa e pacífica com animus domini, por determinado lapso de tempo. Circunstância dos autos em que os apelantes não exerceram a posse exclusiva do bem, de modo que todos os copossuidores deveriam compor o polo ativo da demanda, o que não ocorreu, havendo, inclusive, oposição dos sucessores representados pelo inventariante, quando à aquisição originária. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70055765119, Décima Sétima Câmara Cível - Regime de Exceção, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alex Gonzalez Custodio, Julgado em 28/04/2016)

Por fim, cumpre reforçar o entendimento da Magistrada “a quo” de que a apelante é titular da fração ideal do bem, decorrente de direito sucessório, bem como possui direito ao ressarcimento de todas as benfeitorias realizadas sobre o imóvel.

Ante do exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**, para manter inalterada a sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Procurador de Justiça.

Sala das Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 10 de julho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

