



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

A C Ó R D ã O

09

APELAÇÃO CÍVEL nº 0001204-31.2011.815.0251

ORIGEM : 7ª Vara Mista da Comarca de Patos

RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTES : Roberto Luiz da Nóbrega Camboim e Maria das Graças
Martins Camboim

ADVOGADO : Estevam Martins da Costa Neto (OAB/PB 13.461)

APELADO : Xisto de Almeida Dias

ADVOGADO : Paulo Cesar de Medeiros (OAB/PB 11.350)

CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL

CIVIL – Apelação Cível – Parte de imóveis rurais – Pretensão de usucapir – Inexistência dos requisitos necessários para tanto – Art. 191 da Constituição Federal – Descabimento do pedido – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- A usucapião rural tem como requisitos a posse como sua por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano.

- Quando inexistente a evidenciação da (1) exposição do tamanho da área objeto da demanda, (2) da menção sobre a ausência de titularidade dos autores sobre de outras propriedades; e (3) da defesa de posse baseada em exercício de produtividade por seu trabalho sobre o bem, descabe o reconhecimento do direito de usucapir.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes os litigantes acima mencionados.

Acordam os membros desta 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, **negar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator, conforme súmula retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta por **Roberto Luiz da Nóbrega Camboim e Maria das Graças Martins Camboim**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Patos, que, nos autos da “ação de usucapião”, onde figura como promovido **Xisto de Almeida Dias e Terezinha Dias Costa**, julgou improcedentes o pedido formulado na inicial.

Na sentença proferida (fls. 120/122), o Magistrado “a quo” entendeu que não restou demonstrada a posse sobre o bem dos autores da demanda, pontuando, ainda, que para o registro de título devem os autores buscar a via processual adequada – ação cominatória ou de adjudicação – e não de usucapião, que necessita da demonstração de posse, inexistente nos autos.

Irresignados, **Roberto Luiz da Nóbrega Camboim e Maria das Graças Martins Camboim** interpuseram apelação (fls. 139/145), historiando, inicialmente, os fatos que ensejaram o ajuizamento da ação. Narraram que adquiriram no ano de 2005 duas partes de propriedades que são contíguas entre si, a primeira, de José Felix Dias, e a segunda, dos herdeiros do comprador da área a José Felix Dias.

Aduziram que inexistente formal de partilha a justificar as ações mencionadas pelo Magistrado, bem como que possuem justo título a embasar a ação de usucapião.

Defenderam a presença dos requisitos necessários para a ação de usucapião, com posse mansa e pacífica, com longo interregno de tempo, com exercício de mais de 11 (onze) anos sobre o bem.

Transcreveram arestos que entendem favoráveis a sua tese, para, ao final, requer o provimento do recurso, com o reconhecimento da procedência do pedido.

Não foram opostas contrarrazões recursais.

desprovimento do apelo. Parecer Ministerial de fls. 161/165, pelo

É o relatório.

V O T O:

Cinge-se a controvérsia em aferir se presentes os requisitos necessários à declaração de obtenção da propriedade por usucapião em sua modalidade constitucional.

Federal: Dispõe o art. 191, caput, da Constituição

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Civil, que previu: A regra também foi reproduzida no Código

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Assim, a usucapião rural tem como requisitos a posse como sua por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano.

Ainda apresenta como requisito o dever de tornar a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.

Da leitura do caso dos autos, observa-se que inexistente a evidenciação de vários requisitos necessários para o reconhecimento do direito de usucapir, não havendo (1) exposição do tamanho da área objeto da demanda, (2) menção sobre a ausência de titularidade dos autores sobre de outras propriedades; e (3) defesa de posse baseada em exercício de produtividade por seu trabalho sobre o bem.

Estas circunstâncias, por si só, impedem a declaração da prescrição aquisitiva, tendo em vista que configuram violação aos requisitos previstos na própria Carta Magna, conforme se afere da jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO RURAL - REQUISITOS NÃO COMPROVADOS - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

- O Artigo 191, da Constituição Federal e o artigo 1239 do Código Civil estabelecem os requisitos que devem ser preenchidos para fins de aquisição de imóvel pela usucapião especial rural.

- A ausência de quaisquer deles impõe a improcedência do pedido. -- A sentença que julgou improcedente o pedido deve ser mantida e o recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0685.10.000341-5/001, Relator(a): Des.(a) Mariangela Meyer , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/02/2013, publicação da súmula em 07/03/2013)

E deste egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DE CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA. INADEQUAÇÃO PROCEDIMENTAL. AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO ATRAVÉS DA VIA ADEQUADA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. ANÁLISE RECURSAL PREJUDICADA. NÃO CONHECIMENTO DO APELO. - A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual ela não se mostra a via adequada para regularização da propriedade de imóvel supostamente adquirido através de contrato de compra e venda. - Carece de interesse processual o autor que busca, através da ação de usucapião, adquirir um bem que, segundo ele, já é de sua propriedade através de contrato de compra e venda. - "Considerando-se que a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, a presente ação não se mostra a via adequada para o fim pretendido. A ação de usucapião não é meio idôneo para se regularizar uma propriedade, que já fora adquirida através de contrato de compra e venda, por lhe faltar animus domini, requisito legal indispensável à modalidade prescricional aquisitiva pretendida." (TJPB. AC nº 0019708-05.2013.815.2001.

Rel. Des. João Alves da Silva. J. em 30/08/2016) - "Falta de utilidade do provimento almejado e inadequação da via eleita. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00051865320118150251, - Não possui -, Relator DES. JOSÉ RICARDO PORTO , j. em 22-09-2016)

Ademais, muito exposto na sentença o registro de via adequada a ser perseguida pela parte litigante, pontuando o Magistrado que "se após negócio jurídico de compra e venda de imóvel, os autores não vem lavrada a necessária escritura pública, **devem os autores buscar a via processual adequada – ação cominatória ou de adjudicação, conforme o caso – e não usucapião, ação que necessita de demonstração de posse, inexistente nos autos**" ("sic").

Ademais, o alegado obstáculo da ausência, ainda, de formal de partilha em favor dos herdeiros vendedores de parte do bens não impedem os autores de se habilitarem em inventário, onde também pode ser registrada a negociação.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao apelo**, 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, 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, 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 17 de julho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

