



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

## Acórdão

**Apelação Cível n.º 0001155-32.2012.815.0161– Cuité**

**Relatora : Des.ª Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti**

**Apelante : Francisco Barros de Farias**

**Advogado : Aristóteles Santos Pessoa Furtado (OAB/PB nº 6633)**

**Apelado : Gilberto Amâncio Dias**

**Advogado : Hélder Braga Simões Neves (OAB/PB nº 16752)**

**APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO.  
SENTENÇA IMPROCEDENTE. FUNDAMENTO  
ESCORREITO. PROVAS ELUCIDATIVAS. LAPSO  
TEMPORAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO  
REVELADO. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. RECURSO  
DESPROVIDO.**

*Considerando que as provas dos autos não revelaram ter autor demonstrado o lapso temporal de posse necessário para a usucapião extraordinário, não há possibilidade de se vindicar a sua propriedade por meio deste mecanismo. Inteligência do 1.238 do CC.*

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

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

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (fls. 101/106) manejada por Francisco Barros de Farias contra sentença (fls. 95/98) proferida pelo Juízo da 2.ª Vara da Comarca de Cuité que, nos autos da Ação de Usucapião ajuizada pelo apelante contra Gilberto Amâncio Dias, julgou improcedente o pedido exordial, por não restar “provada a existência dos requisitos necessários à aquisição da propriedade através da posse ininterrupta, sem oposição e com *animus domini*”.

Em razão da apelação, o recorrente alega: 1) ter a posse mansa e

pacífica do imóvel situado na Rua Ernesto Ferreira de Medeiros, S/N, Cuité-PB; 2) embora o imóvel constasse em nome de outrem, o apelado havia assegurado ao recorrente que providenciaria a transferência do bem para o seu nome; 3) desde 2010 o apelante tinha a posse do bem, notadamente ocorrida após um negócio (permuta) entabulado com o apelado; 4) o apelado descumpriu com sua palavra e transferiu o bem em benefício próprio; 5) a transferência com registro em cartório foi realizada com má-fé, com fins de obstar a contagem do período aquisitivo para usucapião. Ao final, pugna pela reforma da decisão e procedência nos termos da pretensão exordial.

Regularmente intimada, a parte adversa ficou inerte, fls. 110.

Parecer do Ministério Público opinando pelo desprovimento do apelo, por não ter o autor preenchido o lapso temporal necessário à aquisição da prescrição aquisitiva, pois tinha a posse do bem a partir de 2010, o que corresponde a 8 anos de posse, fls. 116/122.

### VOTO

Irresignado com a sentença, o autor da lide, Francisco Barros de Farias, interpôs apelação com o objetivo de reformar a sentença a fim ser reconhecida a usucapião extraordinária, aduzindo constar prova satisfatória a comprovar a posse mansa e pacífica do bem, imóvel situado na Rua Ernesto Ferreira de Medeiros, s/n, Bairro Jardim Trevo, Cuité – Paraíba.

O autor afirmou que é possuidor do imóvel, com a posse mansa e pacífica desde o ano de 2010, imóvel na sua posse desde a permuta efetuada com o apelado Gilberto Amâncio Dias.

Antes disso, o imóvel se encontrava registrado em nome de Clodoaldo Henrique da Costa, mas que o bem estava sendo negociado e que apelado se encarregaria de passar o terreno diretamente para o nome do apelante.

Ocorre que, passados dois anos da dita negociação, o apelado não cumpriu como pactuado, e transferiu o terreno para o seu nome, utilizando de má fé.

Na audiência de instrução, a prova testemunhal não explicitou que o autor estivesse na posse no tempo necessário para configurar a usucapião extraordinária, como também esclareceu não ter presenciado o momento a pactuação da indigitada permuta, mas apenas tendo ouvido do apelante os

termos da negociação.

Com efeito, os elementos constantes dos autos não conduzem a compreender que os requisitos necessários a comprovar a usucapião do imóvel estejam presentes.

Deve-se sopesar que o autor afirmou nas razões que é possuidor “de forma mansa e pacífica e sem oposição de terceiros, desde o ano de 2010, do imóvel residencial localizado na Ru Ernesto Ferreira de Medeiros S/n. (Lotes 27 da Quadra 02 do Loteamento Jardim Trevo), nesta cidade, imóvel adquirido por ele, por permuta consumada feita com o Sr. Gilberto Amâncio Dias”.

Portanto, partindo dessa premissa, o autor não demonstrou o tempo necessário a credenciar êxito no reconhecimento da usucapião extraordinária, inclusive porque não comprovou ser sucessor universal do antigo possuidor do imóvel, nos termos do art. 1.207 do CC - “O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais”.

Afinal, “para fins de aquisição da propriedade por usucapião, admite-se tanto a acessão na posse, *accessio possessionis*, quanto a sucessão na posse, ou *successio possessionis*, que é a substituição do antigo possuidor por um novo, em razão dos direitos hereditários, resultando na possibilidade de somar ao seu tempo de posse ao do falecido, com a condição de que todas sejam *ad usucapionem* e desde que tenham entrado logo após a saída do outro.” (REsp 1552548/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 14/12/2016)

Diante desse cenário, verifico que a prova formulada pelo apelante não satisfaz os requisitos previstos no art. 1.238 do CC – posse e o prazo:

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.

Por fim, subleva-se quanto a transferência do bem do antigo proprietário (conforme registrado em cartório) para o apelado Gilberto

Amâncio Dias, porque diz ter havido má-fé.

Com efeito, a escritura pública alusiva a citada compra e venda encontra-se disposta às fls. 24/25, a qual, por óbvio, foi lavrada em Serviço Notarial e Registral da Comarca de Cuité, sendo dotada de fé pública e não se mostra com aparente vício. Portanto, eventual discussão a respeito da sua higidez, deve ser tratada por meio adequado, com ampla colheita de provas, para avaliar a existência de vício entre as partes.

Desse modo, como o conjunto probatório dos autos não comprovou que os requisitos<sup>1</sup> ao art. 1.238 do CC foram alcançados para revelar a usucapião do r. imóvel, o apelo deve ser desprovido.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO** para manter a sentença pelos próprios fundamentos.

Considerando que os honorários advocatícios foram fixados em primeiro grau em R\$400,00, nos termos do art. 85, §11, do CPC, majoro-os em R\$100,00, conquanto sequer houve atuação recursal do recorrido que não apresentou contrarrazões.

#### **É como voto.**

Presidiu a sessão a Exm<sup>a</sup>. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, eminente relatora, Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Des. José Ricardo Porto e o Exm<sup>o</sup>. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga (Juiz convocado para substituir o Des. Leandro dos Santos). Presente à sessão a Exm<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

---

<sup>1</sup> AÇÃO RESCISÓRIA. USUCAPIÃO. [...] POSSE MANSA E PACÍFICA. PRETENSÃO REFUTADA. INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. IMPROCEDÊNCIA. - Considerada a regra processual da distribuição do ônus da prova (art. 333, I), cabe ao requerente demonstrar a presença dos requisitos pertinentes, quais sejam existência de posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com animus domini pelo prazo de 10 anos, como também, o desenvolvimento de atividade produtiva no imóvel. - **Rejeita-se o pedido de usucapião quando, da análise da prova trazida pelas partes não exsurge, com a necessária segurança, o convencimento acerca da presença dos requisitos elencados no art. 1.238, do Código Civil. - Para que a posse seja considerada mansa e pacífica, é necessário que seja exercida sem oposição, devendo o possuidor se comportar como dono da coisa. - [...]** (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 20024823920138150000, 2ª Seção Especializada Cível, Relator DES FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO, j. em 02-09-2015)  
APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - REQUISITOS LEGAIS - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA PELO PRAZO DE 15 ANOS - NÃO DEMONSTRAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA. - **A usucapião constitui meio de aquisição da propriedade pela posse continuada, durante certo decurso de tempo, desde que observados os requisitos legais, quais sejam: a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o decurso do prazo legalmente previsto. - Não comprovado que a requerente exerce a posse sobre o imóvel com "animus domini" pelo prazo exigido em lei, impossível declarar a prescrição aquisitiva, na modalidade de usucapião extraordinário.** (TJMG - Apelação Cível 1.0411.11.006610-6/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/04/2018, publicação da súmula em 17/04/2018)

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 19 de junho de 2018.

**Desa** Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti  
**RELATORA**

G/04

