



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0027630-73.2008.815.2001 - 7ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Relator : Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides

Apelante : Dionéia Augusto da Silva.

Advogado : Nay Cordeiro E. de Souza (OAB/PB 14.229)

Apelados : Aurília Bibiano dos Santos

Advogado : Odon Bezerra Cavalcanti Sobrinho (OAB/PB 5.481)

**APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO REIVINDICATÓRIA —
PROCEDÊNCIA — IRRESIGNAÇÃO — PRELIMINAR DE
CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA — ALEGAÇÃO DE
USUCAPIÃO EM MATÉRIA DE DEFESA — POSSE MANSA E
PACÍFICA POR MAIS DE 20 ANOS — PRESENÇA DE *ANIMUS
DOMINI* — REQUISITOS ATENDIDOS — RECONHECIMENTO DA
PRESCRIÇÃO AQUISITIVA — REFORMA DA SENTENÇA —
PROVIMENTO DO RECURSO APELATÓRIO.**

*— AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE
INJUSTA. USUCAPIÃO ARGUIDO EM MATÉRIA DE DEFESA. PRESENÇA
DOS REQUISITOS. POSSE MANSA, PACÍFICA E CONTÍNUA. MORADIA
HABITUAL. ANIMUS DOMINI. MANUTENÇÃO DA DECISÃO SINGULAR.
DESPROVIMENTO DO APELO. - A prova documental perpetrada nos autos
comprova que existe, de fato, os requisitos que configurem o usucapião dos
apelados, quais sejam, posse mansa, pacífica e ininterrupta, bem como o
reconhecimento da prescrição aquisitiva. TJPB - Acórdão do processo nº
02620030106558001 - Órgão (2 CAMARA CIVEL) - Relator DRA. VANDA
ELIZABETH MARINHO - j. em 29/11/2011*

*— Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e
incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos acima
nominados.

ACORDA a Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do
Estado, por unanimidade, em rejeitar a preliminar de cerceamento de defesa e, no mérito, dar
provimento ao recurso apelatório.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Dionéia Augusto da Silva em face da sentença de fls. 96/99 que julgou procedente o pedido inicial, restabelecendo a área de 7,50 metros ao imóvel da promovente, especificamente da área compreendida entre o lado contrário do muro divisório (em relação ao muro do autor) até a segunda borda da piscina, em consonância com os dados da inspeção judicial realizada. Condenou, ainda, o promovido nas custas processuais e

honorários advocatícios, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

Nas razões recursais, a apelante alega, em preliminar, cerceamento de defesa, por ausência de oitiva de testemunhas. No mérito, que teria ocorrido a prescrição aquisitiva do bem em comento, tendo em vista a posse mansa, pacífica, ininterrupta por mais de 10 anos.

Contrarrazões às fls.123/128.

A douta Procuradoria, em parecer de fls. 135/138, opinou pelo provimento da apelação.

É o relatório.

Voto.

I) Da preliminar de cerceamento de defesa:

Alega a apelante cerceamento de defesa por ausência de oitiva de testemunhas.

Diante do reconhecimento da ocorrência de prescrição aquisitiva, matéria alegada em defesa, desnecessária a oitiva de testemunhas, uma vez que aferível a ocorrência do usucapião através dos documentos acostados, como se verá adiante.

Sendo assim, rejeito a preliminar, vez que não houve prejuízo à recorrente.

II) Do mérito:

Antes mesmo de analisar a matéria posta à apreciação desta relatoria, convém-nos, para uma melhor contextualização e delimitação da hipótese versada, utilizarmos trecho da própria sentença do juízo *a quo*:

“1. Cuida-se de Ação Reivindicatória manejada por **AURÍLIA BIBIANO DOS SANTOS** em face de **DIONÉA AUGUSTO DA SILVA**, todas qualificadas e representadas por advogados devidamente constituídos.

2. Narra a parte autora, em suma, na inicial, ser legítima possuidora do imóvel situado na Rua Criatividade, nº 264, Bairro das Indústrias, nesta capital, cuja área mede 12x28, adquirido de Rosani Fátima Trajano.

3. Aduz que o aludido imóvel era limitado pelos fundos com outro imóvel, situado na Rua da Prosperidade, nº 265, Bairro das Indústrias, então pertencentes aos familiares da alienante e que estes construíram uma piscina cujo acesso era comum aos dois imóveis, na área compreendida no imóvel da alienante.

4. Informa que na ocasião da compra do referido bem, a promovente e a alienante fizeram um acerto no tocante à utilização da piscina, acordando as partes que a piscina continuaria sendo utilizada pelos familiares da alienante, advertindo-se, contudo, que caso, ocorresse a venda do outro imóvel limítrofe, a área da piscina seria devolvida à autora.

5. Afirma, pois, que o outro imóvel, então pertencente aos familiares da alienante foi vendido à parte promovida, sem, contudo, haver qualquer

informação da transação à autora, a fim de se decidir como ficaria estabelecida a questão acerca da área da piscina.

6. Nesse contexto, continua a parte autora a informar que a promovida ergueu um muro divisório entre os dois imóveis, não respeitando a área do imóvel da promotente, onde estava construída a piscina.

7. Diante disso, reivindica a parte autora a área da piscina, vez que esta foi construída em área de sua propriedade.

8. Citado, o promovido apresentou contestação, afirmando, em síntese, ter adquirido o imóvel em 17.09.2004 e que somente em 31.10.2008 a autora veio reivindicar a área em discussão;

9. Afirma, também, que quando da aquisição do imóvel limítrofe, por sua pessoa, de fato a área do terreno englobou 7,7m daquela área pertencente à autora, relativa à piscina então construída há mais de 10 (dez) anos. Noutro giro, aduz que a parte autora foi devidamente informada de tal fato, de modo que houve redução proporcional do preço da aquisição do imóvel da autora, no tocante à área da piscina;

10. Arguiu, ainda, a parte promovida, usucapião em matéria de defesa em relação à área da piscina, entendendo a ocorrência das circunstâncias do art. 1.240 e, via de consequência, a improcedência da lide.”

Pois bem.

A apelante alega não subsistir o direito da apelada, tendo em vista a ocorrência da prescrição aquisitiva sobre o imóvel em comento, nos termos do art. 1.242¹ do Código Civil.

Ora, para o reconhecimento da usucapião, deve haver prova inequívoca da posse com *animus domini*, sem qualquer tipo de oposição, de quem quer que seja e pelo lapso temporal exigido na Lei.

Compulsando-se os autos, vê-se que assiste razão à recorrente, uma vez que o imóvel em comento integra o patrimônio da apelante desde o ano de 1993, época em que foi construída a piscina, conforme se observa do recibo de compra e venda de fl. 39.

De outra banda, restou comprovado que o imóvel da apelada foi adquirido apenas em 2004, sem que a área ora pleiteada o integrasse. Ademais, referido bem foi escriturado apenas em 2008, como se percebe da escritura pública de fl. 10.

Sendo assim, vê-se que a área reclamada já integrava o acervo da promovida há 11 anos, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e mediante justo título. Destarte, a própria promotente afirma, na inicial, que ao adquirir o imóvel estava ciente de que aquela área onde foi construída a piscina pertencia acervo de sua vizinha de fundos, inclusive, teve abatimento quando o adquiriu. A recorrida afirma que exigiu apenas a comunicação prévia em caso de venda do imóvel

¹Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

fronteiriço, pois, a seu ver, se tratava de área comum, separada apenas por um muro divisório.

Todavia, na verdade, o trecho ora reclamado não se trata de área comum, mas integrante do patrimônio da apelante em razão do usucapião. A piscina não era utilizada a título precário, mas ao que se percebe, pertencem ao terreno da apelante a mais de 10 anos.

Veja-se, ainda, que a presente ação foi ajuizada em 2008, quando da já vigia o atual Código Civil de 2002, sendo o prazo para usucapião ordinário de 10 anos, em caso de justo título, como dispõe o já citado art. 1.242.

Por sua vez, no Código de 1916, o usucapião ordinário estava previsto no art. 551: “*Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé. Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso.*”

Portanto, o prazo para configurara prescrição aquisitiva, na hipótese dos autos, não sofreu alteração com a entrada em vigor do Código Civil de 2002. Com relação aos demais requisitos, permanecem os mesmos.

Ademais, ainda que pairasse dúvida acerca do cumprimento do lapso temporal, o art. 1.243 do CC/02 estabelece que “*O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.*”

Compulsando-se os autos, constata-se da certidão de fl. 16/17, que o terreno com as mesmas dimensões foi adquirido por Edberto Julio da Cunha Lira e sua esposa em 1983, junto à Cooperativa Habitacional dos Bancários da Paraíba, sem qualquer oposição, o que presume posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 25 anos, vez que só em 2008, com o ajuizamento da presente ação houve irresignação quanto a área em análise.

Sendo assim, preenchidos os requisitos para o usucapião ordinário, quais sejam: posse contínua e incontestada durante lapso de tempo de 10 anos, com justo título e boa-fé.

No tocante ao justo título, conduz o possuidor a iludir-se, por acreditar que o documento lhe outorga condição de proprietário. Salienta-se aqui que serve como justo título o recibo de compra e venda de fl. 39, bem como a certidão vintenária de fls. 35/36.

O “justo título”, mesmo com esse nome, sempre possuirá vícios de natureza formal ou substancial, os quais podem converter um ato jurídico defeituoso em justo título para aquisição por intermédio da usucapião. Fato é que, apenas com os documentos que tinham, não poderiam os autores exigir adjudicação compulsória ou solicitar o registro em seus nomes.

No tocante à boa-fé, presente está porque, da leitura dos documentos acima descritos, extrai-se o elemento subjetivo de ignorância dos autores/possuidores quanto ao obstáculo que lhes impediu a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC). A boa-fé, também chamada de *opinio domini*, é mais do que *animus domini*, pois gera no possuidor a falsa percepção de propriedade. O possuidor acredita piamente que o bem já lhe pertence, e essa presunção tem caráter *juris tantum*.

Por fim, atinente ao requisito do tempo de posse, comprovado está pela prova documental (já citada), no sentido de que a apelante é possuidora de uma área onde foi construída uma piscina, desde 1993, tendo a demanda sido ajuizada em 2008.

Assim entendem os Tribunais Pátrios:

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE INJUSTA. USUCAPIÃO ARGUIDO EM MATÉRIA DE DEFESA. PRESENÇA DOS REQUISITOS. POSSE MANSA, PACÍFICA E CONTÍNUA. MORADIA HABITUAL. ANIMUS DOMINI. MANUTENÇÃO DA DECISÃO SINGULAR. DESPROVIMENTO DO APELO. - A prova documental perpetrada nos autos comprova que existe, de fato, os requisitos que configurem o usucapião dos apelados, quais sejam, posse mansa, pacífica e ininterrupta, bem como o reconhecimento da prescrição aquisitiva. TJPB - Acórdão do processo nº 02620030106558001 - Órgão (2 CAMARA CIVEL) - Relator DRA. VANDA ELIZABETH MARINHO - j. em 29/11/2011

APELAÇÕES CÍVEIS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONEXÃO. INTERESSE DE AGIR. PRESENÇA. POSSE MANSA E PACÍFICA E SEM OPOSIÇÃO POR MAIS DE 35 ANOS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE USUCAPIÃO. PERDA DE OBJETO DA AÇÃO POSSESSÓRIA. 1. O recibo de compra e venda com aparência de justo título viabiliza o manejo da ação de usucapião, visando a aquisição do domínio, pelo que se mostra adequada e necessária a via eleita para o reconhecimento formal do direito a que se opõem os herdeiros do vendedor, sendo inarredável, por conseguinte, o interesse de agir da apelante, inclusive em razão do falecimento do vendedor e consequente impossibilidade de obtenção da escritura pública de aquisição do imóvel por via diversa da ação de usucapião. 2. Comprovada a posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo tempo necessário à ocorrência da prescrição aquisitiva, sem demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo desse direito, impõe-se a declaração prevista no [art. 1.238 do Código Civil](#) em favor da parte autora da ação de usucapião. 3. A procedência do pedido de usucapião prejudica o recurso conexo por meio do qual os apelados buscam a tutela reintegratória sobre o mesmo imóvel. 4. Recursos provido e prejudicado, respectivamente. (TJAC; APL 0027619-15.2011.8.01.0001; Ac. 16.807; Primeira Câmara Cível; Relª Desª Maria Penha; DJAC 14/09/2016; Pág. 16)

Assim, tendo em vista a ocorrência da prescrição aquisitiva, por haver prova inequívoca da posse com *animus domini*, sem qualquer tipo de oposição, por tempo maior que o lapso temporal exigido na Lei, outro caminho não resta, senão dá provimento à Apelação Cível.

Isto posto, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, e, no mérito, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, para reconhecer a ocorrência do usucapião, e consequentemente a incorporação definitiva da área em comento ao terreno da apelante. Invertidos os honorários de sucumbência.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Sr. Des. José Aurélio da Cruz. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides (relator), o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Des. Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento a Exma. Ana Cândido Espínola, Promotora de Justiça.

João Pessoa, 25 de outubro de 2016.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
RELATOR



**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0027630-73.2008.815.2001 - 7ª Vara Cível da Comarca da Capital.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Dionéia Augusto da Silva em face da sentença de fls. 96/99 que julgou procedente o pedido inicial, restabelecendo a área de 7,50 metros ao imóvel da promovente, especificamente da área compreendida entre o lado contrário do muro divisório (em relação ao muro do autor) até a segunda borda da piscina, em consonância com os dados da inspeção judicial realizada. Condenou, ainda, o promovido nas custas processuais e honorários advocatícios, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

Nas razões recursais, a apelante alega, em preliminar, cerceamento de defesa, por ausência de oitiva de testemunhas. No mérito, que teria ocorrido a prescrição aquisitiva do bem em comento, tendo em vista a posse mansa, pacífica, ininterrupta por mais de 10 anos.

Contrarrazões às fls.123/128.

A douta Procuradoria, em parecer de fls. 135/138, opinou pelo provimento da apelação.

É o relatório.

Inclua-se em pauta.

João Pessoa, 05 de outubro de 2016.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator