



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002625-68.2009.815.0011

Origem : 10ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande
Relator : Ricardo Vital de Almeida- Juiz convocado
Apelante : Maria de Fátima Ramalho Guedes
Advogado : Péricles de Moraes Gomes
Apelada : Josefa Cezário dos Santos
Advogado : Edval Leite de Macedo

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRELIMINARES QUE SE CONFUNDEM COM O MÉRITO. ANÁLISE CONJUNTA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO CUMPRIDO. ADIMPLEMENTO DE PARTE DO ACORDADO EM INSTRUMENTO CONTRATUAL. RECIBO COM INFORMAÇÕES EXPRESSAS SOBRE O VALOR RESTANTE A SER PAGO. INEXISTÊNCIA DE INDÍCIOS DE POSSE DO IMÓVEL. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. FRAGILIDADE DAS PROVAS. ÔNUS DA AUTORA DE DEMONSTRAR A PRESENÇA DAS CONDIÇÕES AUTORIZADORAS. DESPROVIMENTO.

- Para a aquisição originária da propriedade através da usucapião extraordinária, nos termos do artigo 1.238, do Código Civil, é necessário que o demandante preencha os requisitos da posse *ad usucapionem*, exercida de maneira mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, bem como o decurso do lapso temporal previsto em Lei.

- O contrato de compra e venda firmado pelas litigantes fora claramente descumprido, razão pela qual não há falar em aquisição contratual do imóvel. Tampouco, pode-se sustentar

a usucapião do mesmo, em razão do não preenchimento dos requisitos autorizadores.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

A C O R D A a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **conhecer do Recurso e negar-lhe provimento**.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por Maria de Fátima Ramalho Guedes contra sentença prolatada pelo Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, lançada nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária por ela ajuizada em face de Josefa Cezário dos Santos.

A julgadora de primeiro grau, às fls. 130/132, julgou improcedente o pedido inicial.

Em suas razões recursais, às fls. 135/141, a apelante levanta a preliminar de nulidade da decisão em razão desta ter afastado a presunção de veracidade da transferência de posse realizada entre as litigantes. Aduz, ainda, que o documento de compra e venda, acostado aos autos, tem relevante valor probatório.

Em sede de preliminar requer a rescisão da sentença, suscitando que o *decisum* cometeu erro de fato ao desconsiderar documentos verdadeiros e admitir fatos inexistentes.

No mérito, sustenta que exerce posse mansa e pacífica do imóvel objeto da demanda.

Requer o acolhimento das preliminares e, em caso de entendimento diverso, no mérito, pleiteia a reforma da decisão hostilizada.

Contrarrazões apresentadas às fls. 153/155.

A Procuradoria de Justiça, às fls. 161/163, opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso apelatório.

É o relatório.

VOTO

Ricardo Vital de Almeida (Juiz convocado) - Relator

Inicialmente, insta ressaltar que as matérias levantadas em como preliminares confundem-se com o mérito da demanda, razão pela qual passo à análise em conjunto.

A usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, exigindo, para sua concretização, a posse contínua, sem oposição, durante certo lapso de tempo e com ânimo de dono, requisitos estabelecidos em lei.

Tratando-se de modalidade de usucapião extraordinária, são dispensados os requisitos formais do justo título e da boa-fé, bastando a posse contínua, com *animus domini*, sem interrupção nem oposição.

O artigo 1.238 do novo Código Civil elenca os requisitos necessários à aquisição do domínio de bem imóvel, através da denominada usucapião extraordinária.

O *caput* do aludido dispositivo legal assim dispõe:

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.

Com efeito, a usucapião extraordinária requer o reconhecimento de elementos fáticos - posse contínua e pacífica durante quinze anos, com o ânimo de dono, havendo uma necessidade de sentença declaratória, que se constituirá em título hábil de domínio, para a consequente transcrição imobiliária.

Todavia, da análise que se faz dos autos, aqueles requisitos realmente não restaram cumpridos, não havendo como alterar a Sentença, que bem analisou toda a matéria.

Por mais que a autora/apelante sustente que manteve a posse sobre o imóvel por mais de vinte anos, de forma ininterrupta e sem qualquer turbacão, com o ânimo de dono, a prova produzida faz ruir tal alegação.

Para se beneficiar da pretendida prestação jurisdicional, nos moldes do art. 1.238 do Código Civil, necessitava a requerente provar a ocupação do imóvel pelo tempo alegado, e também que o exercício da posse tivesse ocorrido com ânimo de proprietário, de forma mansa e pacífica, sem interrupção nem oposição.

Para que a usucapião se configure, requer-se, de um lado, a atitude ativa do possuidor, no exercício dos poderes inerentes a proprietário, com o efetivo ânimo de dono, e, de outro, a atitude passiva do proprietário, colaborando, com sua omissão, para que determinada situação de fato se alongue no tempo.

Denota-se do acervo probatório que em maio de 2008 as litigantes firmaram contrato de compra e venda do imóvel situado na Rua Girlena Gonzaga Brine, nº 274, no Conjunto Cinza, em Campina Grande, no montante de R\$ 14.000. No entanto, a autora/recorrente pagou apenas a quantia de R\$ 6.000,00, restando **inadimplido a diferença**.

Impende frisar ainda que o recibo acostado à fl. 12 consta expressamente que só fora quitado o valor de seis mil reais, restando R\$ 8.000,00 para ser adimplido em dezembro de 2008.

Ademais, o requisito do lapso temporal não restou atendido, já que inexistente qualquer indício de que a Sra. Maria de Fátima, ora apelante, tenha residido na casa, conforme extraído dos depoimentos pessoais encartados às fls.97/98.

Diante da insuficiência de prova que demonstre a existência dos requisitos exigidos para a ação em comento, outra não poderia ser a decisão senão aquela prolatada, que bem analisou os fatos e o Direito, dando-lhe o merecido desate.

A esse respeito, confira a jurisprudência:

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ALEGAÇÃO DE PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DO ART. 1.238, CAPUT, DO CC/02. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE USUCAPIR. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ E TJPB. ART. 557, CAPUT, CPC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. SEGUIMENTO NEGADO AO RECURSO. - Não tendo o autor comprovado os requisitos necessários para usucapir o imóvel rural em questão, a teor do que estabelece o art. 1.238, caput, do CC, deve-se negar provimento ao recurso que transita

nessa vereda. - Prescreve o art. 557, caput, do CPC que o relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00007003820108150161, - Não possui -, Relator DES JOAO ALVES DA SILVA, j. em 21-10-2014)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO. ACERTO DA DECISÃO RECORRIDA. FRAGILIDADE DAS PROVAS. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS. ÔNUS DOS AUTORES. ART. 333, I, DO CPC. DESPROVIMENTO. - Considerando que não restaram provados pelos Autores os requisitos para a aquisição da propriedade imóvel mediante usucapião extraordinária, a manutenção da sentença, que julgou improcedente o pedido, é medida que se impõe. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00010347420108150031, 1ª Câmara cível, Relator Des. Leandro dos Santos, j. em 15-04-2014)

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo incólume a sentença.

É como voto.

Presidiu a Sessão Ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, realizada no dia 27 de setembro de 2016, conforme certidão do julgamento, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, Juiz convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Graças Moraes Guedes, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo. Dr. Carlos Antônio Sarmiento, Juiz convocado para substituir o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça.

João Pessoa, 28 de setembro de 2016

Ricardo Vital de Almeida

Juiz convocado/Relator