



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DO DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0017082-81.2011.815.2001

RELATOR	: Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE	: Maria da Penha Alves da Cruz
ADVOGADO	: Mario Teixeira Tabosa Filho, OAB/PB nº18880
APELADO	: Flávio do Egito Souza
ADVOGADO	: Carlos Francisco Ramalho Teixeira, OAB/PB nº13151
ORIGEM	: Juízo da 3ª Vara Cível da Capital
JUIZ (A)	: Miguel de Brito Lyra Filho

**PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA ANTE O
CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO.**

– Não há que se falar em cerceamento de defesa, quanto a ausência de produção de prova testemunhal, já que as partes renunciaram o direito em audiência e o conjunto probatório sopesado pelo juiz *a quo* é suficiente para fins instrutórios.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO JULGADA PROCEDENTE. POSSE DECORRENTE DO CONTRATO DE ALUGUEL. ANIMUS DOMINI NÃO PREENCHIDO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO AO APELO.

– Na espécie, não restou comprovada a existência de *animus domini*, ou seja, a vontade de possuir o imóvel como se dona fosse em decorrência de contrato de locação firmado pela parte recorrente e o promovido, o que não induz a usucapião.

– Ademais, ante a alteração das verdades dos fatos, configura tentativa de ludibriar o julgador, estando justificada a condenação nas penas de litigância de má-fé. Incidência dos arts. 17, inc. II, e 18, ambos do Código de Processo Civil.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **REJEITAR a preliminar** e, no mérito, **DESPROVER a Apelação Cível**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 233.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Maria da Penha Alves da Cruz contra a Sentença prolatada pela Juíza da 3ª Vara Cível da Capital, que julgou procedente a Ação de Usucapião proposta em face de Flávio do Egito Souza.

A Apelante, inconformada com a Sentença de primeiro grau, requer a reforma alegando a posse do imóvel de maneira mansa e pacífica e exercida como se dona fosse. Deduz, fazer “jus” à aquisição do domínio pela via de usucapião, pugnando pelo provimento do Apelo. Requer, ainda, a reforma da Decisão no que se refere a condenação por litigância de má-fé.

Contrarrazões ofertadas às fls. 211/214

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça opinou pela rejeição da preliminar e desprovimento do Recurso Apelarório (fls.220/225).

É o relatório.

VOTO

Preliminar – Cerceamento de Defesa

A presente preliminar não tem a menor razão de ser, mormente levando em consideração que as partes dispensaram em audiência a produção de prova testemunhal (fl.190), o que não cabe em grau de Recurso alegar a nulidade da Decisão contra ato por ela exercido.

Ademais, havendo prova documental suficiente a embasar o

julgamento do feito, não procede a alegação da parte apelante de que seria necessária a produção de prova testemunhal, eis que a mesma, no caso concreto, não teria o condão de desconstituir a prova constante nos autos, tratando-se de mera providência que protelaria ainda mais o processo.

De outra banda, no que se refere a alegação de falta de intimação para se manifestar nos autos após a apresentação da contestação pelo Promovido, como visto, foi dada oportunidade às partes de se pronunciarem em audiência após a juntada da defesa e nada foi referido, o que torna preclusa a matéria.

Desta feita, impõe-se **rejeitar a preliminar**, mantendo a Sentença recorrida, que se mostra adequada ao caso concreto.

Mérito

A insurgência da Recorrente é contra Decisão de primeiro grau que julgou improcedente a Ação de Usucapião por ela interposta.

Adianto, contudo, que não prospera o Apelo.

Com efeito, a Ação de Usucapião é o modo de aquisição de propriedade imóvel pela posse prolongada no tempo e sob determinadas condições legais, que visa coibir a inércia do proprietário em exercer a posse sobre o bem e atender à função sócio – econômica da propriedade (art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988).

Como requisitos à aquisição da propriedade por meio de usucapião são necessários a posse mansa e pacífica com ânimo de dono pelo tempo previsto na lei, sendo possível usucapir, também, somente pela longa duração da posse (quinze ou dez anos), dispensando os requisitos formais do justo título e boa-fé, usucapião extraordinária, como dispõe o art. 1238 do CC:

“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.”

Na espécie, restou apontado pela Apelante que o imóvel localizado na Rua Santa Luzia, nº 259, Bairro Cruz das Armas, nesta capital foi utilizado como moradia por ela e seus familiares desde meados do ano de 1998. E não obstante as provas dos autos indicarem que a Autora, em tese, exerceu a posse sobre o imóvel no lapso temporal exigido pela lei para a usucapião extraordinária privilegiada, não alcançou comprovar a qualidade da posse com ânimo de dona.

Isto porque, o ingresso da Recorrente no imóvel ocorreu através de contrato de locação mantido com o Promovido, Sr. Flávio do Egito Souza, situação que, por si só, afasta o pedido de usucapião em face da precariedade da posse.

Corroborando tal fato, extrai-se das fls. 91/105, que o imóvel em discussão foi, inclusive, objeto de uma Ação de Despejo por Falta de Pagamento perante a 17ª Vara Cível da Capital (nº 200.2008.034.050-4), que foi julgada procedente ante a incontroversa falta de pagamento da parte autora em relação aos aluguéis.

Nesta toada, tenho que as provas colacionadas pela Recorrente aos autos não são suficientes para caracterizar a posse como se dona fosse, pois o aspecto subjetivo de ingresso no imóvel se deu através do contrato de locação, figurando o Promovido como locatário e proprietário do bem objeto do litígio.

De mais a mais, apesar da alegação da Recorrente de que o imóvel objeto da presente Demanda não é o mesmo da Ação de Despejo por falta de pagamento, verifica-se conforme fls.147/148 dos autos, que as casas de nº 253 e 259 foram lembradas, o que permite aferir que não se trata de

imóveis distintos como faz crer a parte recorrente.

Desta feita, por qualquer lado que se analise a questão, tenho que a Apelante não demonstrou a posse contínua, mansa e pacífica e com *animus domini*, ônus que lhe incumbia a teor do art. 373, I do CPC, razão pela qual não restou caracterizada a posse *ad usucapionem* ao longo dos anos, impossibilitando o reconhecimento prescrição aquisitiva.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE DESPEJO CONEXA. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. PRINCÍPIO DE CONTINUIDADE DO CARÁTER DA POSSE. AUSÊNCIA DE PROVA DA INTERVERSÃO DO TÍTULO. ANIMUS DOMINI NÃO CARACTERIZADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Em se tratando de usucapião extraordinária especial, prevista no art. 1.238, § único, do diploma civil, devem ser atendidos, de forma concomitante, os seguintes requisitos: (1) posse sem oposição e ininterrupta sobre o imóvel usucapiendo, (2) para fins de moradia habitual, (3) com ânimo de dono, (4) por, no mínimo, 10 anos. Na hipótese, a prova pericial demonstra que a posse dos demandantes sobre o imóvel usucapiendo teve início com a celebração de contrato de locação com o proprietário registral. Neste diapasão, por força do art. 1.203 do diploma civil: "Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.". Assim, manifesta a precariedade da posse dos autores que, em desatendimento ao ônus que lhes impunha o art. 333, I, do CPC, deixaram de realizar prova contundente da alegada interversão do título. Por conseguinte, uma vez que a prova constante dos autos não é suficiente para demonstrar o animus domini, deve ser mantida hígida a sentença de improcedência da ação de usucapião e, por corolário, de procedência da ação de despejo conexa. Negaram provimento ao apelo. Unânime. (Apelação Cível Nº 70068054113, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 24/02/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO CONEXA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO CARÁTER DA POSSE. AUSÊNCIA DE PROVA DA INTERVERSÃO DO TÍTULO. ANIMUS DOMINI NÃO CARACTERIZADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Em se tratando de usucapião extraordinária especial,

prevista no art. 1.238, § único, do diploma civil, devem ser atendidos, de forma concomitante, os seguintes requisitos: (1) posse sem oposição e ininterrupta sobre o imóvel usucapiendo, (2) para fins de moradia habitual, (3) com ânimo de dono, (4) por, no mínimo, 10 anos. Na hipótese, a prova pericial demonstra que a posse dos demandantes sobre o imóvel usucapiendo teve início com a celebração de contrato de locação com o proprietário registral. Neste diapasão, por força do art. 1.203 do diploma civil: "Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.". Assim, manifesta a precariedade da posse dos autores que, em desatendimento ao ônus que lhes impunha o art. 333, I, do CPC, deixaram de realizar prova contundente da alegada interversão do título. Por conseguinte, uma vez que a prova constante dos autos não é suficiente para demonstrar o animus domini, deve ser mantida hígida a sentença de improcedência da ação de usucapião e, por corolário, de procedência da ação de despejo conexa. Negaram provimento ao apelo. Unânime. (Apelação Cível Nº 70068054816, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 24/02/2016)

Outrossim, reafirma-se a condenação da Autora nas penas de litigância de má-fé, na medida em que todo relato exposto nos autos evidenciou a tentativa de ludibriar o julgador alterando a verdade dos fatos, estando justificada a condenação.

Ressalta-se ainda, que a condenação ao pagamento das penas por litigância de má-fé não obsta a concessão do benefício da justiça gratuita, que deve ser mantido. Mas o fato de a parte estar ao abrigo do benefício da justiça gratuita não a isenta do pagamento das penas por litigância de má-fé, que possuem natureza distinta (sanção), diversa daquela alcançada pelo benefício concedido (despesas processuais).

Por tais razões, amparado em todos os fundamentos expostos acima, **rejeito a preliminar e, no mérito, DESPROVEJO O RECURSO APELATÓRIO**, mantendo incólume a Sentença.

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além do **Relator, Excelentíssimo**

Desembargador Leandro dos Santos, a Excelentíssima Desembargadora **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e o Excelentíssimo Doutor **Aluízio Bezerra Filho** (Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto).

Presente à sessão o douto representante do Ministério Público, **Dr. Herbert Douglas Targino**, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível, “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 08 novembro de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator