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

A C Ó R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002286-60.2004.815.0181

Origem	:	5ª Vara da Comarca de Guarabira
Relatora	:	Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante	:	Carlos Alberto Damião de Assunção
Advogado	:	Antônio Teotônio de Assunção
Apelado	:	Espólio de João Batista da Costa
Advogado	:	Ubiratan Morais Figueiredo

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. COMPROVAÇÃO DA POSSE MANSA E PACÍFICA NO LAPSO TEMPORAL DE 15 (QUINZE) ANOS. INOCORRÊNCIA. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. **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 que não restou devidamente comprovado pelas provas carreadas aos autos.

V I S T O S , 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 **negar provimento ao apelo**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Carlos Alberto Damião de Assunção contra sentença prolatada pelo Juízo da 5ª Vara da Comarca de Guarabira lançada nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária por ele ajuizada em face do Espólio de João Batista da Costa.

O Juízo *a quo* julgou improcedente o pedido por entender que o demandante não demonstrou a posse mansa e pacífica, considerando que o autor detinha relação com o bem a título de comodatário, e foi notificado nos dias 18/05/2004 e 06/09/2004 para manifestar interesse no tocante à aquisição do imóvel.

Afirma o apelante que mantém a posse mansa e pacífica do bem há mais de 20 (vinte) anos ininterruptos, aduzindo ter comprovado que mora no imóvel antes da morte de sua genitora.

Assevera que a notificação relativa à manifestação do direito de preferência só aconteceu no momento em que já havia transcorrido o lapso temporal da prescrição aquisitiva.

Pugna pelo provimento do apelo para julgar procedente o pedido formulado na exordial.

Intimado, f. 167, o apelado deixa transcorrer em aberto o prazo da resposta, conforme certidão inserta às f. 167-v.

Cota ministerial sem manifestação de mérito, f. 174/176.

É o relatório.

VOTO

Desa. Maria das Graças Morais Guedes - Relatora

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 Código Civil/2002 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, inocorrendo elementos probatórios aptos para alterar a sentença.

Por mais que o autor/apelante sustente que manteve a posse sobre o imóvel por mais de 20 (vinte) anos, de forma ininterrupta e sem qualquer turbação, com o ânimo de dono, os instrumentos probatórios contidos nos autos estão em desarmonia com os fatos narrados na exordial.

Isso porque não está demonstrado que o autor passou a deter a posse do imóvel a partir do ano de 1984, e, por sua vez, o

demandado comprovou o fato relativo à notificação concernente ao exercício de direito de preferência pertinente à aquisição do imóvel antes do ajuizamento da demanda, f. 34, considerando que consta no "Aviso de Recebimento" o dia 31/08/2004, enquanto a demanda foi protocolizada em 15/102004, f. 18.

Diante da incongruência dos fatos narrados na exordial e o contexto probatório, outra não poderia ser a decisão senão aquela prolatada, que bem analisou as circunstâncias fáticas e a norma de regência.

A esse respeito, confira a jurisprudência:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE. A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade pela posse prolongada do bem. Busca este instituto a consolidação da propriedade, dando-se juridicidade a uma situação de fato, em que o prejudicado concorre com sua inércia para a consumação de seu prejuízo. Se nos autos da ação de usucapião extraordinário, não restaram comprovados os requisitos previstos no artigo 1.238 do Código Civil, a improcedência do pedido é medida que se impõe. (TJMG; APCV 1.0390.11.004875-3/001; Rel. Des. Cabral da Silva; Julg. 30/05/2017; DJEMG 30/06/2017)

> 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)

Ausentes os requisitos para a configuração da prescrição aquisitiva, impõe-se a manutenção do *decisum*.

Em face do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO APELO,** mantendo incólume a sentença.

É como voto.

Presidi a sessão Ordinária desta Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba realizada no dia 05 de setembro de 2017. Participaram do julgamento, além desta relatora, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Presente à sessão, o Exmo Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

João Pessoa, em 11 de setembro de 2017.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes
R E L A T O R A