



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C O R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0000569-12.2010.815.0081

ORIGEM : Comarca de Bananeiras

RELATOR : Aluízio Bezerra Filho, Juiz de Direito convocado em substituição ao Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE : Valdemar Targino de Sousa Filho

ADVOGADO : José Rocha Lucena (OAB/PB n. 3.288) e Mônica Cristina M. Rocha Lucena (OAB/PB 12.377)

APELADO : Município de Bananeiras

PROCURADOR : Antônio Justino de Araújo Neto

PROCESSUAL CIVIL – Ação de usucapião extraordinária – Certidão cartorária – Reconhecimento de bem público – Improcedência – Apelação Cível – Cerceamento do direito de defesa – Ocorrência – Elementos não bem evidenciados pelos documentos expostos no processo – Parte não intimada para se manifestar – Nulidade de sentença – Reabertura de instrução processual – Cabimento – Retorno dos autos – Sentença cassada – Provimento

- Se há indícios de que o bem descrito por Cartório de Registro de Imóveis não se refere ao mesmo narrado na exordial, descabe proferir um juízo de certeza, a respeito da improcedência do pedido.

- Para exame da usucapião, deve ser efetuada uma análise substancial da matéria de fato, impondo-se ampla dilação probatória, o que não se coaduna com o julgamento proferido sem a presença dos elementos necessários para tanto.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos das apelações cíveis acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **dar provimento ao recurso apelatório**, para anular a sentença proferida, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta por **Valdemar Targino de Sousa Filho** (fls. 51/57), insurgindo-se contra a sentença de fls. 46/47, prolatada pelo Juízo da Comarca de Bananeiras, que julgou improcedente o pedido contido na “ação de usucapião extraordinária”, ajuizada pelo ora apelante e por **Maria de Fátima Rocha Lucena**.

Na sentença proferida, o Magistrado de primeiro grau entendeu que, diante da informação prestada pelo Serviço Notarial e de Registro Henrique Lucena da Costa, da Comarca de Bananeiras (fl. 34), que menciona a inexistência de imóvel em nome dos autores, bem como a propriedade do bem em nome da Prefeitura Municipal de Bananeiras, descabia a sujeição do caso à usucapião, tratando-se, portanto, a hipótese de bem público.

Irresignado, **Valdemar Targino de Sousa Filho** defende, em síntese, a preliminar de nulidade processual, por cerceamento do direito de defesa, pois, afirma, não lhe foi dada a oportunidade para se manifestar sobre a informação contida em certidão cartorária, sem que pudesse demonstrar o equívoco dela, quando fez referência a bem que não constitui objeto da demanda.

No mérito, aduz o recorrente, igualmente em resumo, que a certidão cartorária trata de bem diverso daquele que se pretende usucapir, vindo o recorrente a pagar IPTU sobre o imóvel, concluindo-se, com isso, ser a propriedade particular.

Pugna, ao final, pelo provimento do apelo.

Sem contrarrazões.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça apresentou parecer de fls. 197/200, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

VOTO:

Conheço do recurso, eis que próprio, tempestivo e regularmente processado.

Cuidam os autos de “*ação de usucapião extraordinária*”, ajuizada por **Valdemar Targino de Sousa Filho e Maria de Fátima Rocha Lucena**.

Os autores pretendem, em síntese, usucapir o bem imóvel localizado na Rua Dionísio Maia, s/n, Bananeiras-PB, o qual limita-se, do lado direito, com o imóvel de propriedade de José Jorge Costa; do lado esquerdo, com o imóvel de Francisca Zuleide de Lima Oliveira, e, aos fundos, com o Plácio Cunegundes.

Após ouvido o Ministério Público, oficiado o Cartório de Registro de Imóveis, bem como as Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal, e citadas a pessoa cujo nome estaria transcrito o imóvel, os confinantes e os interessados ausentes; houve uma manifestação do Serviço Notarial e Registral, em resposta ao ofício recebido de fl. 34, onde se atestou que **inexistia bem em nome dos autores e que o imóvel estava registrado em nome da Prefeitura Municipal de Bananeiras**.

Em anexo a essa resposta ao ofício, o referido Serviço Notarial encartou certidão que descreve, entretanto, imóvel com endereço completamente diverso daquele constante na exordial, sequer fazendo-se referência à rua descrita na vestibular.

No termo de audiência de fl. 42, os autores reforçaram o pedido exordial, e o Ministério Público, ao seu turno, opinou pela procedência do pedido, tendo-se ouvido duas testemunhas nos autos.

O magistrado “a quo”, em ato contínuo, julgou improcedente o pedido, com base na informação prestada pelo Serviço Notarial e de Registro Henrique Lucena da Costa, reconhecendo-se a hipótese de bem público, insuscetível de usucapião.

Contra esta decisão, observa-se que um dos autores interpôs apelação cível, tendo o processo, em seguida, tomado procedimento completamente anômalo, com a prolatação de uma segunda sentença, de procedência do pedido, a qual, por sua vez, restou anulada em ação rescisória, ajuizada por terceiros interessados.

Pois bem.

Em análise ao caso concreto, dos atos processuais não atingidos pela anulação do processo, observa-se que a ação de usucapião demanda uma melhor instrução processual, tendo se procedido com a prolatação da sentença sem que existissem elementos necessários para tanto.

Com efeito, por se tratar a ação de usucapião, não é razoável o julgamento da lide com base num documento que não aponta o imóvel descrito na vestibular, sem que fosse dada oportunidade da parte autora se manifestar especificamente sobre ele.

Apesar da existência de audiência posterior, caberia ao Juízo uma melhor instrução quanto à circunstância descrita pelo Serviço Notarial, porquanto, pela natureza da ação, a análise do processo invoca uma perspectiva fática.

Isto porque, para se declarar a usucapião, deve ser efetuado um exame substancial de matéria de fato, impondo-se ampla dilação probatória, o que não se coaduna com o julgamento proferido.

Ainda há indícios de que o bem descrito pelo Cartório não se refere ao mesmo narrado na exordial, descabendo se proferir um juízo de certeza a respeito da improcedência do pedido.

Sobre o fato do mesmo Cartório ter informado a existência de outros registros imobiliários em nome dos autores, nenhuma referência foi feita na sentença, não tendo, igualmente, sido dada oportunidade ao contraditório.

Portanto, vislumbro que resta imprescindível a colheita de depoimentos e mais elementos nos autos, de forma a permitir a prolação de uma decisão justa, em obediência aos princípios do contraditório e da ampla defesa, com o oferecimento de todos os meios à sua efetivação. (art. 5º, LV, CR).

Também não se pode perder de vista que há o interesse de terceiros prejudicados, os quais, inclusive, ajuizaram ação rescisória e devem compor a lide no primeiro grau.

“Mutatis mutandis”, sobre a questão, colhe-se da jurisprudência:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - CERCEAMENTO DE DEFESA - ACOLHIDO - NULIDADE DA SENTENÇA - REABERTURA DA

*INSTRUÇÃO PROBATÓRIA - POSSIBILIDADE -
RETORNO DOS AUTOS - SENTENÇA DE CASSADA.*

- Nas ações de usucapião, que se resolvem impreterivelmente pelo exame de matéria de fato, imprescindível a realização de audiência para colheita da prova necessária à verificação do preenchimento dos requisitos indispensáveis à aquisição prescritiva.

- É cediço que cabe ao juiz a direção do processo, devendo determinar a realização de atos que possam dar seqüência regular ao feito, acolhendo pedidos de produção de prova a seu critério e determinando, até mesmo de ofício, outras que entender necessárias. Nesse sentido é o teor do art. 130 do CPC.

- A sentença que decidiu de forma diversa deve ser cassada e o recurso provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0568.12.000122-3/001, Relator(a): Des.(a) Mariangela Meyer , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/05/2015, publicação da súmula em 29/05/2015)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - PROVA TESTEMUNHAL - POSSIBILIDADE DE INFLUENCIAR NO MÉRITO DA CAUSA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - NULIDADE DA SENTENÇA. É vedado ao Juiz decidir antecipadamente a lide antes da produção da prova oral, quando esta tem a capacidade de influenciar no deslinde do mérito da causa." (TJMG - Apelação Cível 1.0145.09.567763-2/002, Relator (a): Des.(a) Arnaldo Maciel , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/04/2013, publicação da súmula em 09/04/2013)

Desse modo, não há como subsistir a sentença recorrida ante o patente cerceamento de defesa, impondo-se o acolhimento da preliminar, e, em consequência, declarar a sua nulidade para que se dê prosseguimento à ação com a imprescindível manifestação das partes, devendo o magistrado diligenciar no sentido de tornar efetiva a produção de outras provas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para acolher a preliminar de cerceamento de defesa e, via de consequência, cassar a sentença. Determino o retorno dos autos para a instância "a quo", para regular instrução do feito, com a colheita de manifestações das partes, restando prejudicada a análise da matéria de mérito.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luís Silvío Ramalho Júnior. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luís Silvío Ramalho Júnior, o Exmo Dr. Aluísio Bezerra Filho, juiz convocado com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 20 de março de 2018.

Aluísio Bezerra Filho
Juiz de Direito Convocado – Relator