



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

**ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0002068-64.2014.815.0251 – 7ª Vara Mista de Patos**

**RELATOR** : Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

**APELANTE** : José Iraquitan Nóbrega dos Santos e Maria Gisele Delfino da Silva

**ADVOGADO** : Gustavo Lacerda Estrela Alves OAB/PB 18.938

**APELADO** : Ministério Público do Estado da Paraíba.

**APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO — IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO — IRRESIGNAÇÃO — ALEGAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL — EXIGÊNCIA DE ATITUDE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO — NÃO DEMONSTRAÇÃO — AUSÊNCIA DE POSSE MANSA E PACÍFICA DOS PROMOVENTES — PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART.1238 DO CC — PROVIMENTO NEGADO.**

*— 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 conseqüente transcrição imobiliária.*

**VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS** os presentes autos antes identificados.

**A C O R D A** a Egrégia Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado, por unanimidade, em **negar provimento ao apelo**.

**RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por **José Iraquitan Nóbrega dos Santos e Maria Gisele Delfino da Silva**, contra decisão do MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Mista de Patos (fls. 110/111) que, nos autos da **Ação de Usucapião** proposta pelos ora apelantes, julgou improcedente o pedido autoral, sob o fundamento de que os autores não se desincumbiram do ônus de comprovar a posse sobre o imóvel objeto da presente ação.

Os apelantes, às fls. 115/118, alegaram que a posse se iniciou com o pai do autor, José Iraquitan, que criava animais de pequeno porte. Com o falecimento de seu pai, a posse ficou mais diretamente com o seu filho, autor da ação. Nesse contexto, a família (outros irmãos e mãe) nunca se empenhou para efetivamente utilizar o terreno, ficando este a cargo do autor. Por isso, a mãe e os irmãos sabem que o autor está pleiteando a aquisição do terreno e não se opõem,

detendo, portanto, a posse plena, mansa e pacífica. Desta feita, requereu a procedência da ação com a concessão da usucapião pleiteada.

Intimado, o representante do Ministério Público pugnou pelo desprovimento do recurso. (fls. 121/122).

A Douta Procuradoria de Justiça, no parecer de fls. 143/145, opinou pelo desprovimento do recurso.

**É o breve relatório.**

**V O T O**

De uma análise do processo, depreende-se que os promoventes, **José Iraquitán Nóbrega dos Santos e Maria Gisele Delfino da Silva** ajuizaram ação de usucapião extraordinário, pugnando pela declaração de domínio sobre o imóvel urbano, localizado na Rua Justiniano Guedes, no bairro Jatobá, no Município de Patos, com as medidas descritas na inicial.

Ao analisar o feito, o Juízo de primeiro grau entendeu pela improcedência do pleito formulado, fundamentando a sua decisão no argumento de que os demandantes não preencheram todos os requisitos exigidos pelo art.1238 do Código Civil.

Insatisfeitos com a decisão judicial, os promoventes sustentaram que, de fato, a posse é mansa e pacífica, pois o recorrente (**José Iraquitán Nóbrega dos Santos**) já acompanhava seu pai quando o mesmo era vivo e possuidor do imóvel, depois do seu falecimento ele continuou com a posse, inclusive a inscrição do imóvel para fins de Imposto de Propriedade Territorial Urbano (IPTU) está no seu nome desde 2001. Ademais, a sua mãe é confinante e mesmo assim não se manifestou contra. Com relação aos outros irmãos, estes moram fora da cidade e não frequentam o terreno com assiduidade, pois sabem que o autor é aquele que se comporta como se dono fosse.

Assim, requerem a concessão da usucapião extraordinária.

Pois bem.

É válido elucidar que a usucapião é um dos modos de aquisição originária da propriedade de bens móveis e imóveis, e de outros direitos reais, por meio do prolongamento da posse e o preenchimento, pelo possuidor, dos demais pressupostos exigidos em lei para sua configuração.

A controvérsia do caso em tela reside em verificar se estão presentes todos os requisitos essenciais para a configuração da usucapião extraordinária. O Código Civil, em seu art. 1.238, prevê tais requisitos, conforme pode-se verificar a partir da transcrição da referida norma, senão vejamos:

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 (GRIFEI).

Interpretando o dispositivo supramencionado, Maria Helena Diniz ensina (GRIFEI):

*“Para que se tenha a usucapião extraordinária será preciso: a) posse pacífica, ininterrupta, **exercida com animus domini**; b) decurso do prazo de quinze anos, mas o lapso temporal poderá reduzir-se a dez anos se o possuidor estabeleceu imóvel sua morada habitual ou nele realizou obras ou serviços produtivos. Considera-se aqui o efetivo uso do bem de raiz possuído como moradia e fonte de produção (posse-trabalho) para fins de redução de prazo para usucapião; c) presunção juris et de jure de boa-fé e justo título, que não só dispensa a exibição desse documento como também proíbe que se demonstre sua inexistência. Tal usucapião, como bem acentua Sá Pereira, não tolera a prova de carência do título. O usucapiante terá apenas de prova a sua posse; d) sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião, que constituirá o título que deverá ser levado ao Registro Imobiliário, para assento” (DINIZ, Maria Helena. Código civil anotado. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 745).*

Vislumbra-se do aparato probatório contido nos autos, que os promoventes ocupam, há mais de quinze anos, imóvel urbano localizado na Rua Justiniano Guedes, no bairro Jatobá, no Município de Patos sem que tivesse havido qualquer registro do referido bem nos Cartórios da cidade, além de restar comprovado não existir, em relação àquele, nenhum interesse das Fazendas Públicas Municipal, Estaduais e Federal. Alegaram, ainda, que a área foi ocupada inicialmente pelo genitor do apelante, Sr. Manduri.

A celeume reside justamente acerca da comprovação da posse, pois não conseguiram demonstrar que os atos possessórios são exercidos pelos autores de forma mansa, pacífica, contínua e inconteste.

O representante do *Parquet* Estadual afirmou: *“Em realidade, o que se vislumbra é que existe mero ato de tolerância da proprietária – genitora do promovente – em relação a este e aos demais herdeiros, ao permitir que estes cuidem do terreno e deem continuidade à atividade comercial já exercida pelo genitor atualmente falecido, não existindo sequer a exclusividade do promovente no ato de cuidar da área, já que todos os irmãos, pelo que foi afirmado pela testemunha, agem no sentido de manter a área limpa”.*

Seguindo o raciocínio do Ministério Público, caberiam aos recorrentes o ônus de demonstrar que a posse era apenas deles, conforme exige o art. 1.238, mas apenas conseguiram demonstrar que os mesmos também detêm a posse em harmonia com outros irmãos, tendo inclusive, depoimentos de testemunhas nesse sentido (mídia fl. 78), devendo assim, desprover o recurso.

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.

Da análise que se faz dos autos, aqueles requisitos não restaram cumpridos, não havendo como alterar a Sentença, que bem analisou toda a matéria. Os autores não mantêm a posse sobre o imóvel sozinhos com o ânimo de dono, e sim em comunhão familiar. Desta feita, ao contrário do que foi alegado pelos apelantes, a prova dos autos faz ruir o que restou declarado na apelação cível.

Assim, os requerentes não comprovaram a ocupação do imóvel que o exercício da posse ocorreu com ânimo de proprietário, de forma mansa e pacífica, sem interrupção nem oposição. Ora, 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.

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**, mantendo, *in totum*, a decisão objurgada.

**É como voto.**

Presidiu o julgamento, com voto, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque (Presidente). Participaram do julgamento, ainda, a Exma. Des<sup>a</sup>. Maria das Graças Moraes Guedes e o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides (Relator).

Presente ao julgamento, também, o Exmo. Rodrigo Marques Nóbrega, Promotor de Justiça.

João Pessoa, 05 de junho de 2018.

***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. 0002068-64.2014.815.0251 –7ª Vara Mista de Patos**

**RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por **José Iraquitán Nóbrega dos Santos e Maria Gisele Delfino da Silva**, contra decisão do MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Mista de Patos (fls. 110/111) que, nos autos da **Ação de Usucapião** proposta pelos ora apelantes, julgou improcedente o pedido autoral, sob o fundamento de que os autores não se desincumbiram do ônus de comprovar a posse sobre o imóvel objeto da presente ação.

Os apelantes, às fls. 115/118, alegaram que a posse se iniciou com o pai do autor, José Iraquitán (Manduri), que criava animais de pequeno porte. Com o falecimento de seu pai, a posse ficou mais diretamente com o seu filho, autor da ação. Nesse contexto, a família (outros irmãos e mãe) nunca se empenhou para efetivamente utilizar o terreno, ficando este a cargo do autor. Por isso, a mãe e os irmãos sabem que o autor está pleiteando a aquisição do terreno e não se opõem, detendo, portanto, a posse plena, mansa e pacífica. Desta feita, requereu a procedência da ação com a concessão da usucapião pleiteada.

Intimado, o representante do Ministério Público pugnou pelo desprovimento do recurso. (fls. 121/122).

A Douta Procuradoria de Justiça, no parecer de fls. 143/145, opinou pelo desprovimento do recurso.

**É o Relatório.**

**Peço dia para julgamento.**

João Pessoa, 14 de maio de 2018.

**Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides**  
**Relator**