



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**GAB. DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES**

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0001343-60.2012.815.0311**

**Origem** : 1ª Vara de Princesa Isabel  
**Relator** : Dr. Marcos Coelho de Salles- Juiz Convocado em substituição à Desa. Maria das Graças Moraes Guedes  
**Apelante** : Manoel Fernandes Sobrinho  
**Advogado** : Kelly Cordeiro Antas  
**Apelado** : A Justiça Pública

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. IMÓVEL RESIDENCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO ANTERIOR À AQUISIÇÃO ONEROSA DO BEM. INEXISTÊNCIA DE ÂNIMO DE DONO PELO TEMPO NECESSÁRIO PARA USUCAPIR. SITUAÇÃO DEMONSTRADA NOS AUTOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.**

É necessário que a posse sobre o bem usucapiendo seja exercida com *animus domini* e de modo contínuo, de forma mansa e pacífica.

**VISTOS**, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

**ACORDA** a egrégia Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em desprover o recurso.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível aviada por Manoel Fernandes

Sobrinho desafiando sentença, fls. 78/85 que, nos autos da Ação de Usucapião Ordinária, julgou improcedente o pedido inicial, em razão dos requisitos de ordem formal e legal restarem inatendidos, em especial, o tempo de posse com *animus domin*, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 269, inciso I, do CPC.

Nas razões recursais, fls. 87/92, o apelante sustenta que ajuizou Ação de Usucapião com o objetivo de comprovar a propriedade para efeito de registro público, sobre o imóvel que já possui há mais de 20 anos. Afirma restar comprovado o *animus domini*, não havendo nos autos qualquer prova em sentido contrário. Com base neste cenário, requer o provimento do apelo, a fim de reconhecer o usucapião do imóvel residencial.

Conforme certidão, fls. 56, não houve apresentação de contestação por parte dos confinantes, não ocorrendo triangularização da relação processual, razão pela qual não houve intimação para oferta de contrarrazões.

A Procuradoria de Justiça lançou parecer, fls. 98/100, abstendo-se de pronunciamento meritório, opinando no sentido de que a tramitação do recurso prossiga regularmente.

**É o relatório.**

**V O T O**

**Dr. Marcos Coelho de Salles- Juiz Convocado/ Relator**

Contam os autos que Manoel Fernandes Sobrinho ajuizou Ação de Usucapião Ordinária com o objetivo de ver reconhecido o seu direito ao usucapião do imóvel urbano residencial, situado na Rua São Roque, 382, Bairro Maia, Princesa Isabel, medindo área de 10m de frente, por 23 m de fundos.

Afirma, para tanto, que se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 18 anos, através de contrato de locação por mais de 10 anos e, desde o ano de 2006, por volta de 7 anos atrás, o adquiriu, através de instrumento particular de compra e venda.

Salienta por fim que, por motivos alheios à sua vontade, não houve a efetiva transmissão do bem, por meio da escritura pública. Diante disso, postula o reconhecimento do usucapião com a finalidade de obter o respectivo registro público.

A magistrada sentenciante julgou improcedente o pedido exordial, em razão dos requisitos de ordem formal e legal restarem inatendidos, em especial, o tempo de posse com *animus domini*, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 269, inciso I, do CPC.

Conforme informa o acervo probatório acostado aos autos, o autor postula a aquisição do imóvel urbano a título de usucapião ordinária, a qual encontra amparo no art. 1242 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Ao lado de um prazo regular de 10 anos, possibilita o Código a aquisição do domínio por prazo especial ao promovente que não tinha apenas um justo título, mas obteve o próprio registro, vindo este a ser anulado posteriormente.

No entanto, este prazo de 5 anos não se aplica ao presente caso, já que o promovente requer justamente a declaração de usucapião para posteriormente registrar o bem.

Na hipótese, em que pese a demonstração nos autos da posse exclusiva do autor, por um longo período de tempo, com faturas de água, luz, IPTU, telefone, fls. 25/48 em seu nome, não restou demonstrado o *animus domini*.

Isso porque, conforme informa o próprio demandante na exordial, o mesmo residia no imóvel, há quase 18 anos, tendo sido locatário do imóvel por quase 10 anos, vindo a adquiri-lo no ano de 2006, através de contrato particular de compra e venda, fls. 17/18.

De fato, o autor não exerceu a posse com ânimo de dono sobre o imóvel pretendido, mas sim, como locatário, sendo justamente a ausência de ânimo de dono, a causa de impedimento em usucapir o imóvel em questão.

Sobre o assunto, o egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul já se pronunciou:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ANIMUS DOMINI. NÃO CARACTERIZADO. Contra decisões interlocutórias, a interposição de três agravos retidos. Dos aforados, dois deles não merecem conhecimento, por não reiterados nas razões de recurso. Art. 523, § 1º, do CPC. Quanto ao terceiro, que merece conhecido mas desprovido. Não-acolhimento de contradita, porquanto a parte não provou a amizade íntima da testemunha com a autora. Para adquirir-se por usucapião não basta a fluência, apenas, do prazo estabelecido em lei. É necessário que a posse sobre o bem usucapiendo seja exercida com o ânimo de usucapir e de modo contínuo, de forma mansa e pacífica. Posse da autora por longa data, exclusiva, sobre bem que pertencia as suas tias, que vieram a falecer. Ação ajuizada contra os demais herdeiros. Entretanto, embora exista posse exclusiva da autora por muitos anos, inexistente o ânimo de dono. Posse decorrente de contrato de locação não induz à usucapião. Ademais, mesmo sem prova de pagamento, seja locação, seja comodato, conclui-se que a ocupação do imóvel se deu por mera tolerância dos demais herdeiros, a afastar o ânimo de dono. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNANIME. (Apelação Cível Nº 70050030972, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 03/04/2014).

Consoante afirma a magistrada de primeiro grau em sentença proferida às fls. 78/85, a vontade de ser dono do imóvel foi afastada em razão de que a posse inicial sobre o imóvel usucapiendo decorreu de relação locatícia, ou seja, permissão a título oneroso. Posse precária, portanto.

A esse respeito, o nosso egrégio Tribunal de Justiça, já se pronunciou:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO BEM IMÓVEL URBANO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS CARACTERIZADORES DA POSSE. Inexistência de ânimo de dono e posse mansa e pacífica. Situação demonstrada por meio de prova testemunhal. Impossibilidade de reconhecimento do pleito inicial. inteligência do art. 465, do Código Civil e art 183, da Constituição Federal. Manutenção decisum. Desprovidimento do apelo. Processo n. [03720060029438001](#) Relator: Frederico Martinho Da Nódrega Coutinho. Data De Julgamento: 19/04/2011. TJPB.

Portanto, ausente um dos pressupostos para a declaração de propriedade, qual seja, a posse com ânimo de dono pelo tempo necessário exigido pela lei, imperativa a improcedência do pedido inicial.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo a sentença guerreada em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo Sr. Des. José Aurélio da Cruz. Participaram do julgamento, o Exmo Dr. Marcos Coelho de Salles, Juiz Convocado para substituir a Exma Desa. Maria das Graças Morais Guedes (Relator). Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida ( Juiz Convocado com jurisdição limitada para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo Des. José Aurélio da Cruz.

Presente ao julgamento, o Dr. Doriel Veloso Gouveia, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 09 de dezembro de 2014.

Gabinete no TJ/PB, em 10 de dezembro de 2014.

**Dr. Marcos Coelho de Salles**  
**Juiz Convocado/ Relator**