



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

---

### ACÓRDÃO

**APELAÇÃO N. 0001859-13.2012.815.0301**

**ORIGEM:** Juízo da 3ª Vara da Comarca de Pombal

**RELATOR:** Desembargador João Alves da Silva

**APELANTE:** Raimunda Pereira de Queiroz (Adv. Jaques Ramos Wanderley – OAB/PB nº 11.984)

**APELADO:** Sociedade Artística Operária Beneficente (Adv. Alberg Bandeira de Oliveira – OAB/PB nº 8.874)

**APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ALEGAÇÃO DE PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO ANIMUS DOMINI. CONTRATO DE ALUGUEL VERBAL COM A PROPRIETÁRIA APELADA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ E TJPB. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

- É assente na Jurisprudência do Colendo STJ e do Egrégio TJPB que a ocupação de imóvel por tolerância ou permissão do proprietário não induz à posse ou ao *animus domini*, mas sim, enquadra-se como mera detenção, conforme apregoa o artigo 1.208, do Código Civil de 2002. Desse modo, não pode servir para fins de observância dos requisitos da usucapião.

- Nos termos da mais abalizada Jurisprudência, “Para adquirir-se o bem por usucapião não basta a fluência 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, mansa e pacífica. Posse sem ânimo de dono, decorrente de contrato de locação firmado com o anterior proprietário, não induz à usucapião. Extinto o contrato de locação, com prazo determinado, conclui-se que a ocupação do imóvel se deu por mera tolerância do possuidor indireto”<sup>1</sup>.

---

1 TJRS, AC 70056902083, Rel. Nelson José Gonzaga, 03/04/2014, 18ª Câmara Cível, 09/04/2014.

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

**ACORDA** a Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 241.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação interposta por Raimunda Herculano de Sousa contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara da Comarca de Pombal que, a propósito de ação de usucapião por ela proposta em face da Sociedade Artística Operária Beneficente, julgou o pedido inicial improcedente.

Na sentença (fls.207/209), o magistrado julgou improcedente o pedido inicial, sob o argumento de que a aquisição do imóvel por usucapião exige a posse da coisa de forma mansa, pacífica e com “animus domini”, requisitos estes não demonstrados no caso concreto.

Condenou a parte autora, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00 (um mil reais), com a ressalva do art. 12, da Lei 1.060/50.

Inconformada, a parte autora alega, em suas razões recursais, que os pagamentos feitos mensalmente não eram a título de aluguel, mas de contribuição à sociedade, que o caráter da posse se modificou ao longo do tempo, a necessidade de se observar a função social da propriedade e que reside no imóvel há mais de 21 anos.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para que sejam julgados procedentes os pedidos iniciais.

Devidamente intimado, o apelado apresentou contrarrazões requerendo o desprovimento do recurso, para que seja mantida a sentença vergastada em seus termos (fls. 219/228).

Instada a se manifestar, a douta representante da Procuradoria de Justiça em atuação nesta Egrégia Corte emitiu seu parecer, opinando pelo desprovimento do recurso e conseqüente manutenção da sentença.

**É o relatório que se revela essencial.**

**DECIDO**

De início, compulsando-se os autos e analisando-se a casuística em disceptação, cumpre adiantar que o recurso interposto deve ser desprovido, para manter sentença *a quo* em todos os seus termos, porquanto em consonância com a mais abalizada jurisprudência pátria.

A esse respeito, fundamental destacar que a controvérsia em desate transita em redor do direito da autora apelante à usucapião extraordinária do imóvel onde a mesma reside, afirmando ter cumprido com todos os requisitos impostos pelo artigo 1.238, do CC/2002.

À luz de tal entendimento, constata-se, ainda, a partir do exame dos autos que a questão é de fácil deslinde, cingindo-se à necessária negativa do alegado direito da autora, eis que o que se denota é o fato de a ocupação do imóvel enquadrar-se como uma mera posse precária e tolerante do bem, haja vista decorrer da permissão dada pela proprietária recorrida, em razão de contrato de locação.

Com efeito, o que se conclui da leitura do conjunto probatório é que, apesar de a demandante alegar que se encontra na posse do imóvel há mais de 21 (vinte e um) anos, sempre esteve na mera ocupação direta e precária, eis que a permanência da mesma no local fora anuída pela proprietária mediante perfazimento de contrato verbal de locação.

De fato, os documentos acostados às fls. 145 evidencia que o apontado imóvel pertence à ora recorrida, tendo a autora/apelante sido beneficiária de programa de assistência social por ela desenvolvido por meio de subvenções do Ministério da Educação.

Não é demais destacar o documento de fl. 52/52v, relativo a termo de acordo assinado perante a Curadoria de Justiça de Pombal, visando à regulamentação dos alugueis de casas residenciais da demandada, o qual restou devidamente assinado pela promovente.

Desta feita, exsurge inegável a configuração da mera posse precária do bem usucapiendo pela autora apelante, haja vista que a ocupação do imóvel mediante anuência da real proprietária, decorrente de contrato de locação, ainda que verbal, não pode ser considerada para fins de usucapião, considerando que tal modalidade real não envolve qualquer *animus domini* por parte do locatário do bem.

Reforçando tal raciocínio, destaque-se que a Jurisprudência dominante do Egrégio TJPB é assente em reconhecer a impossibilidade de usucapião nos casos de mera posse direta por locação, consoante fazem prova os julgados *infra*:

**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. (TJPB, 00013436020128150311, 3ª Câmara Cível, Rel. DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES, j. Em 09-12-2014).

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 TERTEMUNHAL. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DO PLEITO INICIAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 465, DO CÓDIGO CIVIL E ART 183, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. MANUTENÇÃO DO DECISUM DESPROVIMENTO DO APELO. (TJPB - 03720060029438001, 4A CAMARA CIVEL, Relator Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, j. Em 19-04-2011).

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO ART. 183, CAPUT DA CF. BEM OBJETO. DE INVENTÁRIO. OCUPAÇÃO DA ÁREA COMO MERA TOLERÂNCIA DO PROPRIETÁRIO. ANIMUS DOMINI AFASTADO. DESPROVIMENTO. Tratando-se de bem inventariado, não se cogita de posse mansa e pacífica de imóvel ocupado por terceiro alheio à sucessão. Os atos de mera tolerância, a exemplo do empréstimo gratuito de bem comodato, não induzem a prescrição aquisitiva, descartando-se o *animus domini* do interessado. (TJPB - 01620090004975001 - 3ª CÂMARA CÍVEL - Rel. DES. MÁRCIO MURILO DA CUNHA RAMOS - 26/06/2012).

Nessa esteira, salientem-se, ainda, ementas de outros Tribunais:

AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE DERIVADA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. Para adquirir-se o bem por usucapião não basta a fluência 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, mansa e pacífica. Posse sem

ânimo de dono, decorrente de contrato de locação firmado com o anterior proprietário, não induz à usucapião. Extinto o contrato de locação, com prazo determinado, conclui-se que a ocupação do imóvel se deu por mera tolerância do possuidor indireto. Prova oral que aponta que o locador deixou que o autor residisse no bem para cuidar do imóvel, o que também afasta o animus domini. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. (Apelação Cível Nº 70056902083, 18ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 03/04/2014).

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. MERA TOLERÂNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. O ato de mera tolerância do anterior proprietário do imóvel, que permitiu o uso de parte da área de sua propriedade para cultivo pelos autores, não autoriza o reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor dos possuidores. Ausente o animus domini, a manutenção da sentença de improcedência da ação de usucapião é medida que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (AC N. 70056554736, 20ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 12/03/2014).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E COBRANÇA DE LOCATIVOS IMPAGOS. Considerando que restou provada a existência de contrato de locação firmado entre as partes, descabe pretender usucapir o imóvel. A posse mantém a mesma natureza que, originariamente, é transmitida ao possuidor. APELAÇÃO DESPROVIDA. (TJRS, Apelação Cível Nº 70041355520, 16ª Câmara Cível, Relator: Ana Maria Nedel Scalzilli, Julgado em 18/07/2013).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS PRESENTES.- USUCAPIÃO NÃO VERIFICADA - MERA TOLERÂNCIA. 1- Para procedência da ação reivindicatória o autor deve provar que detém o domínio do bem, que o réu possui posse injusta sobre ele e individualizá-lo de forma completa. 2- Inexistentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião, não há razão para que a ação reivindicatória não seja provida. 3- Os atos de mera tolerância não induzem à proteção possessória, pois esta é exercida em caráter precário, faltando-lhe o animus domini.

(TJMG - AC 10145041599401001, Rel. Pedro Bernardes, 16/04/2013, 9ª CÂMARA CÍVEL, 25/04/2013).

**APELAÇÃO CÍVEL. COISAS E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. - IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. POSSE. MERA TOLERÂNCIA. POSSE PRECÁRIA. VÍCIO QUE NÃO CONVALESCE. QUALIDADE EXIGÍVEL NÃO VERIFICADA. - "A ocupação tolerada por mera condescendência dos proprietários do imóvel, por mais prolongada que seja, não constitui posse ad usucapionem [...]". (TJSC, AC n. 2005.030959-4, rel. Des. CARLOS ADILSON SILVA, j. em 29.10.2009). - A posse precária, distinta em tudo do animus indispensável à usucapião, não se transfigura com o passar do tempo, salvo fato jurídico a alterar sua natureza jurídica, o que aqui não se verifica. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC - AC 20120153982, Rel. Henry Petry Junior, 10/07/2013, Quinta Câmara de Direito Civil).**

Sob tal prisma, inexistindo a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo pelo prazo legal, em vista de toda a inteligência empreendida nos parágrafos acima, é inquestionável a insubsistência do pleito autoral, de modo que se afigura imperativa a manutenção do *decisum a quo*.

Como se sabe, a posse por mera permissão do proprietário não é capaz de ensejar o nascimento da posse *ad usucapionem* para quem a detém, de modo precário, sob pena de abuso da confiança daquele que consente na utilização, por terceiro, de propriedade sua.

Neste sentido, leciona Maria Helena Diniz:

**"Os atos de mera permissão são oriundos de uma anuência expressa ou concessão do dono, sendo revogáveis pelo concedente (...). Os atos de mera tolerância representam uma indulgência pela prática do ato que, na realidade, não cede direito algum, mas, tão-somente, retira a ilicitude do ato de terceiro, sem o consenso prévio do possuidor, que, sem renunciar sua posse, mantém, ante aquela atividade, um comportamento omissivo e consciente. Por outras palavras, consistem nas relações de boa vizinhança ou familiaridade que, tacitamente, permitem que terceiros façam na propriedade alheia aquilo que não teriam direito de fazer,**

**como passar pelo jardim de uma casa ou pelos atalhos de uma fazenda.”<sup>2</sup>**

Desta forma, é irrelevante que a apelante tenha procedido ao pagamento de impostos, feito reparos e construções, uma vez que todos os atos que realizou no imóvel foi na qualidade de mera detentora, a título precário, não decorrendo nem induzindo posse *ad usucapionem*, porque tida por contrato locatício, que padece, além de outros requisitos, do ânimo de dono.

E nem se argumente tenha ocorrido qualquer alteração no caráter da posse, que foi obtida para ser exercida a título de simples detenção, já que oriunda de autorização dos proprietários.

Outrossim, é cediço que atos de mera tolerância não induzem posse, conforme o disposto no artigo 497 do Código Civil/1916, regua esta repetida pelo art. 1.208, do novo Código Civil:

**Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.**

Se a recorrente era mera detentora do bem, por contrato, ainda que verbal, sua ocupação, por mais longa que tenha sido, conserva esta mesma origem ou característica de ocupação por permissão do dono.

Em razão dessas considerações, **nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo incólumes os exatos termos da sentença guerreada.

**É como voto.**

## **DECISÃO**

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Juiz Convocado Gustavo Leite Urquiza (com jurisdição plena para substituir o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho).

---

<sup>2</sup> Curso de Direito Civil Brasileiro. Diniz, Maria Helena. 4º vol., Saraiva: São Paulo, 2002.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Vanina Nóbrega de Freitas  
Dias Feitosa, Promotora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do  
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 02 de agosto de 2016.

João Pessoa, 04 de agosto de 2016.

**Desembargador João Alves da Silva**  
**Relator**