



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0046299-09.2010.1815.2001.

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Origem : *6ª Vara Cível da Comarca da Capital.*

Apelante : *Severino Alves de Araújo.*

Advogado : *Nyedja Nara Pereira Galvão (OAB/PB 7.672).*

Apelado : *João Antônio de Souza e Maria de Fátima de Almeida Souza.*

Advogado : *Deorde A. de Almeida (OAB/PB 10.902).*

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROMOVIDA PELO RECORRENTE. BEM IMÓVEL. REGISTRO EM CARTÓRIO POR INSTRUMENTO PÚBLICO. IMÓVEL QUE SE ENCONTRAVA NA POSSE DO RECORRENTE A TÍTULO PRECÁRIO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Os embargos de terceiro se prestam como instituto jurídico protetivo da propriedade em caso de “*constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo*” (art. 674 do CPC/2015).

- Diante dos documentos colacionados aos autos, verifica-se que os embargantes são os legítimos proprietários do imóvel objeto do litígio.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Severino Alves de Araújo** hostilizando sentença (fls. 89/91) da lavra do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou procedente os **Embargos de Terceiro**, ajuizado por **João Antônio de Souza** em face do ora apelante.

Na exordial, relatou o autor que, no ano de 1988, firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel situado na Rua Feliciano Dourado, nº 235, Torre, nesta capital com os promovidos dos autos da Ação de Usucapião nº 0042535-83.2008.815.2001. Afirmou que, no ano de 1993, firmou contrato de aluguel do referido imóvel com a esposa do promovido, sendo tal contrato renovado pelo demandado no ano de 2005. Aduziu que os aluguéis sempre foram pagos regularmente. No entanto, desde novembro de 2007, deixou a parte ré de cumprir com suas obrigações. Razão disso, foi proposta, em 2008, ação de despejo no Juizado Especial, tombada sob o nº 200.2010.928.715-7, a qual foi extinta sem resolução do mérito.

Alegou que o promovido agiu de má-fé ao ajuizar Ação de Usucapião, tendo em vista que o imóvel, desde o ano de 1988, seria de propriedade do embargante, que mantinha contrato de aluguel com o promovido. Requereu, pois, procedência dos embargos de terceiro, com a consequente improcedência da ação de usucapião aviada pelo promovido.

Contestação apresentada pelo promovido, sustentando, preliminarmente, a carência da ação por não ser o autor parte ilegítima no feito. Ressaltou que jamais firmou contrato de locação do imóvel com o embargante e destacou que, desde o ano de 1987, abriu seu abatedouro no imóvel do litígio, sendo este inscrito no CNPJ n 02.023.6050001/-23, com nome fantasia de Abatedouro São João.

Aduziu que durante 21 (vinte um) anos nunca recebeu qualquer notificação ou mesmo cobranças de aluguel por parte do embargante. Alegou que o autor era mero fornecedor de aves que eram comercializadas no açougue do embargado e que o pagamento realizado ao embargante era tão somente pelas aves fornecidas, não se referindo a contrato de locação de imóvel.

Asseverou ter a parte autora agido de forma desleal, pois pediu *“ao Embargado que é analfabeto para assinar um do (sic) documentos e sem saber o que estava assinando colocou a sua assinatura em um contrato de locação com data de 15.10.2005, ou seja, 18 (dezoito anos) após a posse do referido imóvel.”*

Pugnou pelo indeferimento do pedido inicial.

Réplica impugnatória (fls. 34/35).

Em audiência de instrução e julgamento foi ouvido o promovido (fls. 58/59), o promovente (fls. 60/61), a testemunha do autor e testemunhas do réu (fls. 62/66).

Petição atravessada pelo autor (fls. 68), informando ter o réu mentido em audiência ao dizer que havia pago o IPTU do imóvel. O autor, então, como legítimo proprietário, foi executado pela edilidade para pagamento da dívida, sendo o IPTU devidamente pago e a ação de execução fiscal extinta pelo juiz sentenciante (fls. 79).

Certidão trintenária enviada pelo Cartório Eunápio Torres

conforme solicitado pelo juízo *a quo* (fls. 84/87).

Sobreveio sentença prolatada pela magistrada de base (fls. 89/91), acolhendo os embargos de terceiro *“para declarar a propriedade legítima dos embargantes do imóvel situado na rua Feliciano Dourado, n. 235, Torre, nesta capital, bem assim CONDENAR o embargado ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00, conforme art. 20, observada a concessão da gratuidade e o que dispõe o art. 12 da lei 10.060/50 §4º do CPC.”*

O embargado atravessou recurso apelatório (fls. 94/98), aduzindo que toda a instrução processual comprovou que o recorrente reside no imóvel do litígio desde o ano de 1987, sendo o verdadeiro proprietário do abatedouro denominado Granja Nossa Senhora, juntamente com sua esposa Guajarina Lins de Albuquerque, sem nunca ter pago o aluguel do imóvel.

Aduziu que a escritura pública de registro do imóvel é datada de 15.12.2008, ou seja, um mês após o ingresso da ação de usucapião. Ressaltou que as testemunhas de defesa ratificaram que o recorrente reside no imóvel há mais de 20 (vinte) anos. Alegou que a certidão trintenária apresentou proprietário de nome Edmilson, estranho aos autos, o que, na sua ótica, comprovaria que a escritura datada de 2008 foi decorrente de má-fé dos recorridos, *“que procuraram os proprietários para ofertar o valor sobre o imóvel em litígio”*.

Requeru, pois, a reforma da sentença para rejeitar os embargos de terceiros e reconhecer o recorrente como proprietário do imóvel em litígio.

Contrarrazões (fls. 102/107).

O Ministério Público não se manifestou nos autos porquanto ausente interesse público a ensejar a manifestação Ministerial (fls. 113/116).

É o relatório.

VOTO.

Destaco que a decisão ora recorrida fora publicada sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973, motivo pelo qual tal regramento deverá regular os efeitos e os requisitos de admissibilidade do recurso contra aquela interposto.

Pois bem. Presentes os requisitos de admissibilidade de acordo com os termos dispostos no Código de Processo Civil de 1973, conheço da Apelação Cível interposta, passando a análise de seus fundamentos.

Conforme relatado, insurge-se o ora apelante em face da sentença prolatada pela MM. Juíza de primeiro grau que julgou procedentes os Embargos de Terceiro promovidos pelos autores, declarando legítima a propriedade dos embargantes na posse do imóvel objeto do litígio. Para a magistrada, a certidão do cartório de registro imobiliário colacionada aos autos

demonstrou serem os autores os legítimos proprietários do imóvel em discussão. Com razão o juízo *a quo*.

Nos termos do art. 1.046 do Código de Processo Civil de 1973, com nova redação dada pelo art. 674 do CPC/2015, são cabíveis os embargos de terceiros nas seguintes situações:

“Art. 1.046 - Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos.”

“Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.”

Pois bem. Conforme se verifica dos autos, o recorrente ajuizou Ação de Usucapião (processo nº 0042535-83.2008.815.2001) em face de **Ana Pereira da Silva, Elisa Pereira da Silva, Regina Pereira da Silva, Maria Madalena da Silva, João Anacleto Pereira da Silva, Luiz Gonzaga**, alegando ser o legítimo possuidor do imóvel urbano situado na Rua Feliciano Dourado, nº 235, Torre, nesta capital, pois se encontrava em sua posse mansa, pacífica e ininterrupta desde o ano de 1987. Aduziu que, nesse local, construiu um abatedouro que funciona desde a referida data e ressaltou que há mais de vinte anos exerce suas atividades no imóvel, *“sem qualquer notificação, objeção, ou atrito com os proprietários, que nunca sequer apareceram no local onde funciona o seu abatedouro”*, destacando, em seguida, não possuir nenhum imóvel rural ou urbano.

Os autores, João Antônio de Souza e Maria de Fátima de Almeida Souza, por sua vez, manejaram os presentes embargos de terceiro, alegando que seriam os legítimos proprietários do imóvel objeto do litígio. Em seu depoimento colhido em audiência, afirmou que o imóvel foi adquirido do sr. Edmilson Batista de Moraes, que detinha a procuração dos proprietários anteriores, promovidos da ação de usucapião para a venda.

Ao que se percebe dos depoimentos das partes, bem como de suas respectivas defesas, não existe consenso entre autor e réu de quem, de fato, seria o legítimo proprietário do imóvel. Se de um lado o autor alega ser o proprietário do imóvel e ter celebrado contrato de locação com o réu; de uma outra banda, o embargado afirma que, desde o ano de 1987, reside no local objeto do litígio, onde trabalha comercializando aves, sem jamais ter celebrado contrato de aluguel com o promovente.

Pois bem. São fatos incontroversos nos autos que **Severino**

Alves de Araújo ocupa o bem desde longa data, funcionando durante muito tempo no local um abatedouro de aves, cujos animais eram justamente fornecidos por **João Antônio de Souza**.

A juíza sentenciante reconheceu a propriedade do bem a **João Antônio de Souza**, bem como a existência de contrato de aluguel, que legitimava a posse de **Severino Alves de Araújo**. Igualmente, reconheceu que **Severino** deixou de pagar os aluguéis, sendo devedor do proprietário.

Entendo que não se pode fugir dessa conclusão, ou seja, de que a posse exercida por **Severino Alves de Araújo** ocorria a título precário, não legitimando seu pedido de usucapião e, portanto, sendo **João Antônio de Souza** reconhecido como seu verdadeiro proprietário, motivo pelo qual devem ser mantidas as sentenças de procedência dos presentes embargos de terceiro e também da ação de usucapião.

Ora, há, nos autos, o contrato de aluguel (fls. 09), figurando como locador **João Antônio de Souza** e locatário **Severino Alves de Araújo**. Este último argumentou que o contrato não poderia ter sua validade reconhecida porque haveria falha insanável em seu consentimento. Na verdade, alegou que assinou o contrato de locação sem ter conhecimento do que se tratava, visto que era analfabeto. Pensava que dizia respeito à compra de aves, a qual rotineiramente realizava junto a **João Antônio de Souza**. Com isso, sustenta **Severino Alves de Araújo** que já ocupava o bem, não possuindo **João Antônio de Souza** qualquer direito sobre ele.

Em que pesem os argumentos de **Severino Alves de Araújo**, entendo que eles não restaram suficientemente comprovados. Em primeiro lugar, mister consignar que **Severino Alves de Araújo**, em momento algum, demonstrou ou explicou como assumiu a posse do bem, ao passo que **João Antônio de Souza** detalhou que o imóvel passou a ser ocupado por **Severino**, por locação, justamente quando eles começaram a negociar as aves. Assim, **João** fornecia as aves para serem abatidas por **Severino**, permitindo que este último ocupasse o imóvel onde funcionaria o abatedouro.

Confirmando a tese, tem-se o contrato de aluguel em que figuram como partes justamente **Severino Alves de Araújo (locatário)** e **João Antônio de Souza (locador)**. Penso que o contrato não pode ser simplesmente desconsiderado ou ignorado, visto que **Severino Alves de Araújo** não comprovou que não tinha conhecimento sobre ele por se tratar de analfabeto.

Quanto a esse ponto, acosto-me integralmente às conclusões do juízo sentenciante na ação de despejo, que consignou (fls. 65):

“Sobre a questão arguida, e compulsando os autos não se identifica do processo qualquer documento ou indícios de que o promovido tratar-se (sic) de pessoa analfabeta, pois ao ser intimado dos termos da ação, mandado junto fls. 14, observa-se ter regularmente assinado, e certificado pelo meirinho a ciência deste

ao ser citado veja-se fls. 14v. Ademais consta ainda as fls. 10 contrato de locação com a assinatura do promovido, e ao apresentar a defesa junta documentnos como se verifica das fls. 22/24 onde exerga-se sua assinatura e de forma legível não havendo nos ditos documentos qualquer referência tratar-se de pessoa analfabeta”.

Por conseguinte, não há qualquer evidência de que **Severino Alves de Araújo** fosse analfabeto e não soubesse do que se tratava o contrato de locação, o que torna sua posse precária e, portanto, incapaz de gerar propriedade por usucapião. Por conseguinte, tornam-se obrigatórios os pagamentos de aluguéis.

Por outro lado, confirmando a propriedade em nome de **João Antônio de Souza**, tem-se documentos da prefeitura de João Pessoa às fls. 69 e 71 dos Embargos de Terceiros, em que seu nome figura como proprietário formal, bem como inúmeros pagamentos de IPTU (fls. 72/77) que remontam ao ano de 2008.

Igualmente há escritura pública em nome de **João Antônio de Souza**. Apesar de lavrada somente em 2008, há contrato de compra e venda de fls. 13/14 que remonta à década de 1980, firmado com então procurador dos então proprietários. Como se sabe, é comum que imóveis, apesar da alteração dominial por contrato, não sejam registrados em cartório no tempo devido. Todavia, nem por isso se pode negar a propriedade ao real adquirente.

Em contrapartida, não há um documento sequer que comprove a suposta propriedade em nome de **Severino Alves de Araújo**, ou seja, que ele ocupava o bem como se proprietário fosse, não servindo as testemunhas ouvidas nesta ação de embargos de terceiro como prova fidedigna, visto que Priscila dos Santos, filha da empregada do réu (fls. 64/65), e Simone Costa Santos, afilhada do promovido (fls. 66), somente confirmaram que **Severino Alves de Araújo** ocupava o imóvel desde longa data, mas não puderam indicar com precisão a qual título se dava a posse.

Por outro lado, a testemunha **Urano Figueiredo de Miranda**, ex-inquilino do promovente durante o ano de 1992, afirmou em seu depoimento:

“(..) que o imóvel objeto do processo, já fora ocupado por locação pelo depoente no ano de 1992, cujo aluguel teria sido firmado com o senhor João Antônio de Souza, proprietário do imóvel; que ocupara o imóvel de janeiro a dezembro, pagando aluguel ao senhor João Antônio de Souza, que desenvolvia comércio vendendo frangos abatidos, que antes de alugar o imóvel, este fora ocupado também ao senhor Abelardo, que lhe passara o ponto; que a testemunha quando saiu do ponto, repassara para o senhor Maurício, que seguindo o

mesmo processo alugara para o senhor João Antônio de Souza(...)" (fls. 62/63)

Ora, se o depoente ocupou o imóvel objeto do litígio no ano de 1992, por meio de contrato de locação firmado com o embargante, como poderia o recorrente se encontrar na posse desse imóvel desde o ano de 1987? Tal fato apenas demonstra, mais ainda, a propriedade do imóvel atribuída a **João Antônio de Souza**, visto que locou o imóvel a terceiro antes mesmo que **Severino Alves de Araújo** o ocupasse.

Ademais, verifica-se dos autos que antes mesmo do contrato de locação firmado com a parte ré, o imóvel já tinha sido locado à esposa do promovido, a sra. Guajarina Alves de Araújo, no período de 15 de agosto de 1993 a 15 de agosto de 1994 (fls. 20/21 dos embargos de terceiro).

Portanto, forçoso reconhecer a propriedade do bem em nome de **João Antônio de Souza** e, por conseguinte, o reconhecimento dos embargos de terceiros e confirmação da sentença de primeiro grau.

Sobre o tema, trago à baila os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. COISA JULGADA. RECONHECIMENTO DA PROPRIEDADE.

- Os Embargos de Terceiros constituem o procedimento especial adequado para a liberação de constrição em bem de terceiro, estranho a relação processual, que tenha sido apreendido por ordem judicial.

- Sendo reconhecida por meio de uma Ação de Usucapião, transitada em julgado, a aquisição de propriedade imóvel, os efeitos desta decisão tornam-se firmes e imutáveis, deve ser julgado procedente o pleito formulado nos Embargos de Terceiros visando à desconstituição da penhora realizada no imóvel usucapiendo. (TJMG - Apelação Cível 1.0194.06.063332-9/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/11/2015, publicação da súmula em 23/11/2015)

ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARTIGO 674 DO NCPC. SÚMULA Nº 84 DO STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO REGISTRADO. POSSIBILIDADE. POSSE COMPROVADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. 1. Os embargos de terceiro constituem medida que tem por fim livrar da constrição judicial injusta bens que foram apreendidos em um processo no qual o seu proprietário ou possuidor não é parte. 2. Sabe-se

que é com o registro do título aquisitivo na matrícula do bem que se perfaz a transmissão da propriedade imobiliária, conforme art. 1.245 do CC-2002. Contudo, partindo da premissa de que os embargos de terceiros também servem ao possuidor de boa-fé, o eg. STJ admite seu manejo também pelo adquirente do bem por meio de compra e venda desprovida de registro, conforme dispõe o enunciado de Súmula n. 84. 3. No caso, o imóvel em questão foi adquirido por meio de escritura pública de compra e venda, datada de 29/07/1992, de um dos executados na ação de origem, em momento, portanto, anterior à constrição do bem, ocorrida somente no ano de 2007. 4. Como bem pontuado pela sentença recorrida, verificando-se a documentação acostada aos autos, depreende-se a posse exercida em momento, inclusive, anterior à existência de execução de título extrajudicial que culminou com a constrição do imóvel. 5. Uma vez demonstrada a posse exercida pelos Embargantes com relação ao imóvel cuja constrição judicial se pretende desfazer, deve ser mantida a sentença de procedência. 6. No que tange aos honorários recursais, deve-se majorar a verba honorária fixada, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do disposto no artigo 85, §3º, inciso I, §4º, inciso III, e §11, do NCPC. 7. Apelação desprovida. (TRF 2ª R.; AC 0078533-30.2016.4.02.5105; Quinta Turma Especializada; Rel. Des. Fed. Aluísio Gonçalves de Castro Mendes; Julg. 13/12/2016; DEJF 11/01/2017)

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo incólume a sentença proferida.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição o Exmo. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Francisco Antônio de Sarmiento Vieira, Promotor de Justiça convocado. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 07 de março de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator