



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0000822-39.2016.815.0000

Origem : 4ª Vara da Comarca de Cabedelo

Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Apelante : José Hélio Pereira do Rêgo e Célia de Fátima Maranhão Rêgo

Advogado : Adail Byron Pimentel – OAB/PB nº 3.722

Apelado : Paulo Eduardo Moreira Franca Filho

Advogado : Damásio Barbosa da Franca Neto - OAB/PB nº 11.707

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA PARTE PROMOVIDA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. OBSERVÂNCIA AOS ARTS. 489, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E 93, XI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REJEIÇÃO. MÉRITO. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. REQUISITOS LEGAIS CARACTERIZADORES DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. POSSE MANSA E PACÍFICA E ÂNIMO DE DONO. PRESENÇA. ART. 1.238, DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. DESPROVIMENTO.

- Não há que se considerar ausente de fundamentação, a decisão que discrimina expressamente os critérios utilizados para a

confirmação da prescrição aquisitiva, em respeito a exigência contida no art. 489, do Novo Código de Processo Civil.

- A pretensão à prescrição aquisitiva mostra-se pertinente quando preenchidos os requisitos do art. 1.238, do Código Civil, quais sejam, a posse mansa e pacífica no imóvel, o lapso temporal de quinze anos, e ânimo de dono.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, rejeitar a preliminar, no mérito, desprover a apelação.

Trata-se de **APELAÇÃO**, fls. 218/232, interposta por **José Hélio Pereira do Rêgo e Célia de Fátima Maranhão Rêgo** contra a sentença de fls. 213/216, proferida pela Juíza de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo, que julgou procedente a **Ação de Usucapião Extraordinária**, ajuizada por **Paulo Eduardo Moreira Franca Filho**, nestes termos:

Isto posto, com fincas no art. 9º, da Lei nº 10.257, de Julho de 2001 e art. 941, do Código de Processo Civil, e considerando ainda os princípios de direito aplicáveis à espécie, **JULGO PROCEDENTE o pedido**, para, em consequência, declarar o domínio de PAULO EDUARDO MOREIRA FRANCA FILHO, sobre o imóvel descrito na inicial, servindo-lhe de título a presente Sentença, que deverá ser transcrita, mediante mandado, no Registro de Imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais, conforme estabelece o

art. 945 do CPC, e condeno o promovido nas custas e honorários que arbitro em 10% do valor causa.

Em suas razões, os recorrentes realizaram um esboço fático da demanda, para, em sequência, pontuar os motivos pelos quais a sentença deva ser reformada, iniciando seu inconformismo com a ausência de fundamentação, uma vez proferida em desacordo com os art. 93, IX, da Constituição Federal e art. 489, do Código de Processo Civil. No mérito, em suma, sustenta descumprimento ao art. 373, I, da predita codificação, porquanto não se comprovou a prescrição aquisitiva do imóvel em litígio, haja vista que os depoimentos das testemunhas são colidentes e não apontam para a posse mansa e pacífica durante mais de quinze anos. Outrossim, fundamenta seu pedido de improcedência pelo fato de a posse sustentada pelo autor ser clandestina, ensejando a adoção do art. 1.208, do Código Civil.

Contrarrazões, fls. 236/243, postulando a manutenção da sentença, pois, ao contrário do mencionado no apelo, o depoimento das testemunhas às fls. 145 /146, confirmam a posse no terreno em questão, sem olvidar que as alegações dos recorrentes mostram-se contraditórias com o acervo carreado, máxime no tocante ao título de aquisição, refutando categoricamente a afirmação de versar o feito sobre posse clandestina. No mais, defende ter-se configurado a prescrição aquisitiva a seu favor.

A **Procuradoria de Justiça**, no parecer de fls. 251/254, da **Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes**, opinou pelo provimento do recurso.

É o RELATÓRIO.

VOTO

Paulo Eduardo Moreira Franca Filho ajuizou a **Ação de Usucapião Extraordinário** inicialmente proposta contra **Portal Empreendimentos Ltda**, com substituição por **José Hélio Pereira do Rêgo** e **Célia de Fátima Maranhão Rêgo**, visando à propriedade definitiva do lote de terreno de nº 24, da quadra “09”

do Loteamento Portal do Poço, localizado à Rua da Garoupa, S/N, Portal do Poço, Cabedelo/PB, sob a alegação de estar na posse direta, ininterrupta, mansa e pacífica desde 1994, favorecendo-lhe a prescrição aquisitiva.

Como visto, a parte promovida se insurgiu contra a decisão da Juíza de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo que julgou procedente o pedido, inaugurando sua irresignação com a **preliminar de nulidade da sentença**.

Nessa senda, vale salientar que a necessidade de fundamentação das decisões judiciais procura dar garantia aos jurisdicionados, possibilitando, assim, o controle dos julgamentos dos órgãos jurisdicionais, em sintonia com a noção moderna de Estado Democrático de Direito, evitando-se, dessa forma, a prática de arbitrariedades. Além disso, tem por fim oportunizar que as partes e a sociedade conheçam os argumentos do julgador e, por conseguinte, tenham condições de verificar se as razões expostas são suficientes para convencê-los de que todos os aspectos controvertidos foram enfrentados corretamente.

Sob esse prisma, **Fredie Didier Jr.** assevera:

A exigência da motivação das decisões judiciais tem dupla função.

Primeiramente, fala-se numa *função endoprocessual*, segundo a qual a fundamentação permite que as partes, conhecendo as razões que formaram o convencimento do magistrado, possam saber se foi feita uma análise apurada da causa, a fim de controlar a decisão por meio dos recursos cabíveis, bem como para que os juízes de hierarquia superior tenham subsídios para reformar ou manter essa decisão.

Fala-se ainda numa *função exoprocessual ou extraprocessual*, pela qual a fundamentação viabiliza o controle da decisão do magistrado pela via difusa da

democracia participativa, exercida pelo povo em cujo nome a sentença é pronunciada. Não se pode esquecer que o magistrado exerce parcela de poder que lhe é atribuído (o poder jurisdicional), mas que pertence, por força do parágrafo único do art. 1º da Constituição Federal, ao povo. (In. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito Probatório, Teoria do Precedente, Decisão Judicial, Coisa Julgada e Antecipação dos Efeitos de Tutela**. 6ª ed. Vol. 2. Salvador: JusPODIVM, 2011, p. 291-292).

Ao compulsar a agora decisão de fls. 213/216, infere-se que a magistrada cuidou de cumprir tais preceitos, indicando os motivos da procedência do pedido, embasando seu entendimento na prova amealhada ao feito, máxime a testemunhal.

Desse modo, tendo a decisão respeitado a exigência prevista no art. 489, II, do Novo Código de Processo Civil, doravante redigido, não deve prosperar as alegações expostas acerca da nulidade da sentença.

Eis o teor do preceptivo legal indicado:

Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

(...)

II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;

Então, tendo a sentença recorrida atendido à imprescindibilidade de fundamentação prevista no art. 93, IX, da Carta Magna, há óbice ao reconhecimento de sua validade e, por conseguinte, a sua reforma.

Rejeito, portanto, a preliminar.

Avançando no mérito, melhor sorte não assiste aos

recorrentes.

Com efeito, para a aquisição do domínio, por meio da prescrição aquisitiva, é necessário que o postulante tenha o imóvel como seu (*animus domini*), sem interrupção ou oposição, por quinze anos.

Nesse panorama, a controvérsia centra-se na configuração dos pressupostos ínsitos à usucapião extraordinária, cujo dispositivo de regência estabelece:

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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Disto decorre que, para averiguar se o autor/recorrido tem realmente direito à usucapião, deve-se encontrar confirmadas as seguintes perspectivas: posse mansa e pacífica; posse por lapso mínimo de 15 anos ininterruptos, ou reduzido para 10 anos, se o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo, independente de justo título e boa-fé.

A resposta é positiva.

Os autos revelam o cumprimento concomitante dos requisitos legais. A posse mansa e pacífica foi atestada, porquanto o autor usufruía do bem, sem maiores contendas, até que os recorrentes encontram-se uma outra

transcrição, datada de 2011. O lapso temporal estabelecido no predito art. 1.238, do Código Civil, de 1994 até 2009, também ficou atestado, independentemente de ser para moradia habitual.

Destarte, a magistrada considerou atendido os pressupostos para a confirmação da usucapião alegada na inicial, ponderando o seguinte às fls. 215/216:

(...) Os herdeiros de Clébio, como visto de seus depoimentos, APENAS souberam da existência do terreno, porque a viúva encontrou documentos do mesmo (v depoimentos); sendo certo, portanto, que de 1994 até 2009, quando se aperfeiçoou o tempo para a prescrição aquisitiva, não houve qualquer insurgência de quem quer que fosse, quando a posse do autor.

Não houve qualquer ato de posse pelos contestantes nesse período. Apenas compraram um terreno que os herdeiros acharam escriturado.

O bem, contudo, já não estava na posse dos herdeiros ou dos contestantes. A posse indiscutível era do autor, que cuidava, limpava o terreno e, como se sabe, a POSSE ininterrupta, sem insurgência de terceiros, é a base da USUCAPIÃO aquisitiva.

Nesse passo, quando os contestantes adquiriram o terreno (escritura pública de cessão), a aludida prescrição já se havia operado; sendo irrelevante qualquer documento transferindo direitos, ou seja, OS CONTESTANTES COMPRARAM O TERRENO EM 15 DE MARÇO DE 2011 (FL. 107), E A PRESCRIÇÃO JÁ OCORRERA DESDE 2009, COMO DITO ACIMA, POIS OS HERDEIROS "ABANDONARAM" O BEM E NESSE PERÍODO AQUISITIVO NÃO PRATICARAM QUALQUER

ATO DE POSSE OU DE INSURGÊNCIA CONTRA A POSSE DO AUTOR.

Agregado ao lapso temporal, um dos requisitos fundamentais para a procedência da ação consiste no *animus domini*, assim conceituado pela doutrina:

A pessoa que mantém a posse deve exercê-la em seu nome próprio ou pessoal, com a intenção de dono. É a preponderância do elemento *animus*, ou intenção da teoria subjetiva de Savigny. O possuidor deve ter a coisa para si, ou seja, *animus rem sibi habendi*. (Arnaldo Rizzardo, In. **Direito das Coisas - de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002**, Ed. Forense, pp. 265-266.)

Como é notório, todo aquele que sabe que a coisa não lhe pertence não é detentor da posse *ad usucapionem*, porque esta exige o *animus domini*. Quer dizer: se o possuidor não fizer a prova de que possui o imóvel como seu, não há que se cogitar de usucapião porque a posse sem a intenção de dono não autoriza a declaração de domínio (Citando **Ulderico Pires dos Santos**, In. **Usucapião - Doutrina, Jurisprudência e Prática**, Ed. Saraiva, 1983, p. 19).

Na hipótese, a prova produzida os autos demonstra, de forma cabal, que o apelante exercia posse com *animus domini* sobre o imóvel pretendido, sendo justamente a presença do ânimo de dono, a causa da autorização em usucapir o imóvel, em questão. Portanto, afastada a aplicação do art. 1.208, do Código Civil, abaixo reproduzido, como faz supor os insurgentes:

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.

Em reforço, também ficou atestada mediante audiência de fls. 144/150, bem como a documentação de fls. 107/112, que os promovidos se insurgiram contra a prescrição aquisitiva do autor, apresentando o ano de 2011, como data da cessão de direito hereditário, no entanto, neste prazo, o autor já obtivera o direito de usucapir, pois, entre os anos de 1994 a 2009, estabeleceu-se na posse mansa e pacífica do terreno, com o ânimo de dono.

À luz dessas considerações, vê-se que a sentença bem aplicou os fatos e sopesou o direito, não havendo motivo para reformá-la.

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR, NO MÉRITO, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.**

É o **VOTO.**

Presidiu o julgamento o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator). Participaram, ainda, os Desembargadores João Alves da Silva e Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Presente a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 14 de março de 2017 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator