



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0002545-02.2012.815.0011.

Relator : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Origem : 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

Apelante : Ednalva Gomes dos Santos.

Advogadas : Rosa de Medeiros Cavalcante (OAB/PB 8.677) e
Hannelise S. Garcia da Costa (OAB/PB 11.468).

Apelada : Justiça Pública.

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM IMÓVEL. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE MANSO E PACÍFICA PELO PRAZO DE EXIGIDO NA LEI E COM ANIMUS DOMINI. REQUISITOS NÃO ATENDIDOS. DESPROVIMENTO.

- Nos termos do art. 1238, *caput*, do Código Civil, para a declaração da aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária é necessária a demonstração do tempo e da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem, com *animus domini*.

- Não comprovado pelo usucapiente a configuração do requisito temporal, não há como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade.

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 **Ednalva Gomes dos Santos** hostilizando sentença (fls. 145/147) da lavra do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que julgou improcedente a **Ação de Usucapião** ajuizada pelo ora apelante.

Em sede de exordial, alegou a autora ser legítima possuidora do imóvel urbano, lote 160, localizado à Rua João Amaro de Lima, Jardim Europa, adquirido verbalmente da Sra. Maria Marleide Vitoriano. Ainda sustentou que a Sra. Maria Marleide Vitoriano comprou o citado bem da

empresa Produtos Elétricos Ultra-som Ltda, datada de 11 de setembro de 1980.

Destacou que a sua posse somada com a da antecessora, ultrapassa 30 anos, sendo mansa, pacífica e ininterrupta. Assevera que o imóvel possui registro em nome da Sra. Maria Marleide Vitoriano, pretendendo a declaração da prescrição aquisitiva do bem como forma de regularizá-lo.

O juízo de origem ordenou a citação daquele em cujo nome estivesse registrado o imóvel, dos confinantes, bem como a notificação das Fazendas Nacional, Estadual e Municipal (fls. 22).

Manifestação da Fazenda Pública do Estado, União e Município (fls. 29, 31 e 40), informando que não possuem interesse no feito.

O Ministério Público apresentou cota, manifestando desinteresse no presente feito (fls. 44).

Diante de incongruência acerca do imóvel descrito na inicial e o constante na certidão de registro de imóvel, a MM Juíza de primeiro grau determinou a intimação da parte autora para emendar a inicial no sentido de informar qual o imóvel pretende usucapir, com a indicação dos confinantes, a juntada da planta baixa e da certidão de registro (fls. 60).

Petição de emenda a inicial, informando que o imóvel objeto da presente demanda é o lote de nº 04 (fls. 62/63).

Novas citações dos confinantes foram realizadas, bem como a intimação das Fazendas Públicas (fls. 66).

Juntada da planta baixa do bem (fls. 70/71).

Novamente as Fazendas Públicas da União, Estado e Município informaram o desinteresse no processo (fls. 78, 82 e 86).

Audiência de instrução realizada, com a colheita do depoimento das testemunhas (fls. 97/98), momento no qual o MM Juiz de Direito determinou a localização, via BacenJud do endereço da pessoa em nome de quem se encontra o imóvel e, ainda, consignou que, caso não fosse localizado, deveria ser efetuada a citação por edital (fls. 99).

Citação editalícia da proprietária do bem (fls. 102) e diante da sua revelia, foi nomeado curador especial (fls. 104).

Apresentação de contestação por negação geral do fatos pelo Defensor Público (fls. 105).

Em razão de incongruências nos autos, a magistrada *a quo* determinou a juntada da certidão de casamento com a averbação do divórcio e das taxas e/ou impostos do imóvel, bem como prestar esclarecimentos sobre os

confinantes (fls. 106).

Petição apresentada pela parte autora com os esclarecimentos solicitados pelo juiz (fls. 107/110).

Audiência de instrução realizada, com a colheita de depoimento pessoal e de testemunha (fls. 138/140).

Razões finais (fls. 142/143).

Decidindo a querela, o magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido autoral (fls. 145/147), consignando os seguintes termos na parte dispositiva:

“Isso posto, pelo que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO inicial por não haver comprovação nos autos da posse mansa e pacífica do imóvel objeto da presente ação, tampouco posse mansa e pacífica pelo prazo necessário para o reconhecimento judicial da prescrição aquisitiva no caso sob julgamento, o que faço com fundamento no art. 487, I do CPC/2015”.

Inconformada, a parte autora interpôs Recurso Apelarório (fls. 148/156), aduzindo que o imóvel em questão foi adquirido, perante a antiga proprietária Maria Marleide Vitoriano, por seu cunhado. Ainda destaca que seu cunhado lhe doou o bem.

Defende que exerce a posse mansa e pacífica sobre o imóvel em litígio pelo tempo necessário para a prescrição aquisitiva extraordinária. Enfatiza que, para que se configure ausência de posse mansa e pacífica, a oposição à posse deve ser feita pelo proprietário do imóvel usucapiendo, e não por terceiros.

Aduz que a posse é uma questão de fato e, por isso, sua comprovação não pode se limitar ao período em que foi pago o IPTU, visto que a quitação do referido imposto é uma formalidade tributária. Ao final, pugna pela reforma da sentença.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo prosseguimento do recurso sem manifestação meritória (fls. 162).

É o relatório.

VOTO.

Primeiramente, cumpre registrar que a sentença apelada fora prolatada após a vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo-se, pois, observar os novos regramentos acerca dos requisitos de admissibilidade dos meios de impugnação de decisão judicial, conforme Enunciado Administrativo nº 3 do Superior Tribunal de Justiça. Assim sendo, preenchidos

os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo, passando à análise de seus argumentos.

Conforme relatado, insurge-se a ora apelante em face da sentença prolatada pelo MM. Juiz de primeiro grau que julgou improcedente a ação de usucapião por ela ajuizada, por entender que a autora não logrou êxito em demonstrar que houve a posse mansa, pacífica e duradoura sobre o bem usucapiendo.

A promovente busca que lhe seja atribuído o domínio sobre o imóvel reivindicado.

Como é sabido, a usucapião constitui forma de aquisição da propriedade pela posse qualificada da coisa, uma vez preenchidos determinados pressupostos legais. Neste passo, a aquisição por usucapião de bens imóveis pode ser: ordinária, extraordinária e especial.

Destarte, para a declaração da aquisição da propriedade por meio da usucapião, três requisitos são essenciais: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Além disso, o bem deve ser suscetível de ser usucapido.

Outrossim, a depender da espécie de usucapião, a lei exige ainda a configuração de outros requisitos específicos, a exemplo do justo título e boa-fé para a modalidade ordinária.

Volvendo-se ao caso em espeque, que trata da modalidade de usucapião extraordinária, regulada no art. 1238 do Código Civil, tem-se que restará configurada pelo só fato da posse, cabendo ao requerente, deste modo, demonstrar que esta ocorreu sem interrupção nem oposição durante determinado período de tempo, que pode ser de 15 anos ou 10 anos, dispensando-se a presença de justo título e boa-fé.

Eis a redação do art. 1.238 do Código Civil:

“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”

Colhe-se dos autos que o imóvel em questão é registrado em nome da Sra. Maria Marleide Vitoriano, cuja aquisição ocorreu em

11/09/1980, por meio de contrato de compra e venda. Ainda, durante a instrução probatória, não foi possível comprovar, de forma segura, o real prazo de posse do bem objeto de usucapião pela parte autora, por meio da prova oral colhida.

A testemunha José Pereira (fls. 97) afirmou: “(...) *que mora vizinho ao imóvel usucapiendo e praticamente zelava pelo terreno, limpando-o para melhorar o ambiente de sua casa; que em 2004 ou em 2005 tentaram invadir o terreno, tendo o depoente procurado o proprietário através Dr. Diniz, que foi proprietário de todos os terrenos da localidade; que Dr. Diniz informou que a dona era a autora; que nunca aparecer outra pessoa se dizendo proprietário do imóvel; que comprou seu próprio imóvel há 15 ou 16 anos*”.

Por sua vez, o declarante Rafael Gomes dos Santos (fls. 98) disse: “(...) *que há 3 anos a autora murou o terreno e efetuou todos os pagamentos de IPTU; que ninguém se insurgiu contra a construção do muro*”.

Já a testemunha Sandro Barbosa Silva (fls. 138) destaca: “*que conhece a autora há aproximadamente quatro anos; que conhece o imóvel descrito na inicial, acrescentando que fica próximo da sua residência; que conhece o referido imóvel como sendo pertencente a autora; que o imóvel em questão trata-se de um terreno murado e com uma construção iniciada consistente em um alicerce; que o muro e o alicerce foram construídos pela parte autora; que não sabe informar como a autora adquiriu o referido terreno; que a autora paga terceiras pessoas para realizar serviços de pedreiro no local; que não conhece a pessoa de Maria Marleide Vitoriano; que antes de conhecer a autora, o depoente tinha conhecimento, por ouvir dizer que o referido terreno pertencia a uma pessoa de João Pessoa, não sabendo informar seu nome; que nunca viu outras pessoas no terreno, com exceção da autora; que não tem conhecimento de questionamento de terceiros envolvendo a posse ou a propriedade do imóvel em questão (...) que, soube, posteriormente, que a autora se tratava da proprietária do terreno que morava em João Pessoa, segundo os comentários que ouvia na época*”.

Pela leitura dos depoimentos e declaração acima, verifica-se que não restou demonstrado o lapso temporal exigido para o usucapião.

A testemunha José Pereira disse que, em 2004 ou 2005, tentaram invadir o bem imóvel e, ao procurar o Sr. Diniz, este informou que a proprietária era a autora, ou seja, não consta no seu depoimento que viu a autora por lá alguma vez para fins de comprovação da posse, inclusive tal fato era possível ser reconhecido, já que a testemunha mora há mais de 16 anos e era quem limpava o terreno para melhorar o ambiente de sua casa.

Por sua vez, a testemunha Sandro Barbosa Silva afirma que conhece a autora há aproximadamente quatro anos e ficou sabendo que o terreno pertence a mesma, destacando que, antes de conhecê-la, sabia que o imóvel pertencia a uma pessoa que mora em João Pessoa. Ainda, disse que

ficou sabendo, posteriormente, que a “*autora se tratava da proprietária do terreno que morava em João Pessoa, segundo os comentários que ouvia na época*”.

Ora, nenhuma testemunha ou o declarante afirma, com firmeza e certeza, que a autora tinha a posse por 15 anos, limitando-se a afirmar que ouviram dizer que a autora era a proprietária do bem imóvel sem mencionar que esta esteve na posse do imóvel pelo prazo exigido na lei.

Além disso, inexistente no caderno processual documento hábil a demonstrar a prática de atos efetivos de posse pela autora **pelo tempo necessário à caracterização da prescrição aquisitiva**. Isso porque os comprovantes de pagamento de IPTU não demonstram, isoladamente, conduta de dono a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião retratados em documentos. Nesse caso, seria imprescindível a comprovação por meio de outras espécies probatórias, a exemplo da testemunhal e da pericial, para tornar o acervo probatório mais robusto e contundente.

O simples fato de efetuar o pagamento do IPTU de um imóvel não basta para comprovar a presença de todos os requisitos da usucapião.

Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados dos Tribunais Pátrios:

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de Improcedência. Requisitos legais não demonstrados. Inteligência do artigo 1.238, do Código Civil. Ônus probatório que era da autora. Artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, vigente à época. Imóveis que não foram corretamente descritos na inicial e nos memoriais descritivos. **Pagamento de IPTU, por si só, não comprova a existência de animus domini.** Ratificação dos fundamentos da sentença (artigo 252 do RITJSP). Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; APL 0001350-34.2013.8.26.0627; Ac. 9869486; Teodoro Sampaio; Sexta Câmara de Direito Privado; Rel^a Des^a Ana Maria Baldy; Julg. 29/09/2016; DJESP 11/10/2016). (grifo nosso).*

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS INTRÍNSECOS À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. POSSE COM ANIMUS DOMINI. ATOS DE MERA PERMISSÃO E TOLERÂNCIA. Sendo incontroverso nos autos que a ocupação do imóvel pela autora e seus três filhos, há aproximadamente 15 anos, deuse, inicialmente, em razão da união estável que mantinha com o neto da proprietária registral e, posteriormente, por mera permissão da requerida, irmã de seu ex-companheiro e única herdeira do

bem, a prescrição aquisitiva encontra óbice no art. 1.240 do atual Código Civil, bem como no art. 183 da Constituição Federal. Ausente, in casu, posse com animus domini, uma vez que os atos de mera tolerância e permissão não resultam em posse, conforme inteligência do art. 1.208 do diploma civil. Neste ínterim, o pagamento dos débitos de IPTU, por si só, não constitui prova suficiente da posse com ânimo de dono. Manutenção da sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de domínio da autora sobre o bem usucapiendo. Negaram provimento ao apelo. Unânime. (TJRS; AC 0052514-95.2015.8.21.7000; Novo Hamburgo; Vigésima Câmara Cível; Rel. Des. Dilso Domingos Pereira; Julg. 25/03/2015; DJERS 07/04/2015). (grifo nosso)>

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS NÃO DEMONSTRADOS. PAGAMENTO DE IPTU. IRRELEVÂNCIA. Não tendo o autor se desincumbido do ônus que lhe competia, quanto à demonstração dos fatos constitutivos de seu direito (art. 333, I, do CPC), já que os requisitos legais exigidos para a consumação da prescrição aquisitiva do bem não restaram comprovados, a manutenção da sentença que julgou improcedente o pedido inicial é medida que se impõe. A demonstração do pagamento de conta e luz e do IPTU relativos ao imóvel, decerto que poderia, aliado a outros elementos, amparar a pretensão autoral. Porém, isoladamente, tais documentos não têm o condão de conferir lastro probatório suficiente à pretensão usucapienda, mormente, quando em relação ao IPTU o contribuinte de fato não é o contribuinte de direito. Recurso não provido. (TJMG; APCV 1.0398.11.000274-6/001; Rel. Des. Pedro Aleixo; Julg. 03/12/2014; DJEMG 12/12/2014).

Como é cediço, a posse consubstancia-se num estado de fato e, por isso, deve ser suficientemente demonstrada, de modo que não basta ao autor provar que tem direito à posse, como mero reflexo de seu título aquisitivo, mas imperiosa e necessariamente, deve comprovar que a exercia de fato e pelo tempo exigido no comando legal.

Assim sendo, não comprovado pelo usucapiente a detenção do bem, mansa e pacificamente, com *animus domini*, **pelo prazo legalmente previsto**, não há como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade.

Desse modo, não restando preenchidos os requisitos à configuração do usucapião, mais especificamente o lapso temporal, escoreita a sentença que julgou improcedente a pretensão inaugural.

Ressalte-se que, diante da ausência de prova do requisito temporal do usucapião, desnecessária a análise do argumento de posse mansa e pacífica pela inexistência de invasão da proprietária.

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 Brito 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, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 21 de março de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator