



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

## ACÓRDÃO

**Apelação Cível nº 0001696-67.2011.815.0301**

**Origem** : 3ª Vara da Comarca de Pombal

**Relator** : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

**Apelante** : Zélia Freires Fernandes

**Advogado** : Henrique Sérgio Alves da Cunha - OAB/PB nº 9.633

**Apelados** : SAOB - Sociedade Artística Operária

**Advogado** : Alberg Bandeira de Oliveira - OAB/PB nº 8.874

**APELAÇÃO. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS CARACTERIZADORES DA POSSE. PROVA DOCUMENTAL SATISFATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DO PLEITO INICIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. DESPROVIMENTO.**

- Para configuração da usucapião extraordinária, necessária se faz a presença de seus requisitos essenciais, quais sejam, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição por 15 (quinze) anos.

- O prazo é de 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter

produtivo.

- Considerada a regra processual da distribuição do ônus da prova (art. 333, I, do Código de Processo Civil de 1973), cabe ao requerente demonstrar a presença dos requisitos pertinentes, quais sejam existência de posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com *animus domini* pelo prazo de **10 anos**, como também ser o imóvel sua residência habitual.

- Se da análise da prova trazida pelas partes não exsurge, com a necessária segurança, o convencimento acerca da presença dos requisitos elencados no art. 1.238, do Código Civil, deve ser rejeitado o pedido inicial.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos.

**ACORDA** a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, desprover o recurso.

Trata-se de **APELAÇÃO**, fls. 222/229, interposta por **Zélia Freires Fernandes** contra sentença proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Mista da Comarca de Pombal, fls. 216/219V, que julgou improcedente o pleito formulado na inicial da **Ação de Usucapião** de que cuidam os presentes autos, ao fundamento de ausência de posse mansa e pacífica e com *animus domini* pelo prazo mínimo exigido por lei, consoante se verifica do respectivo excerto dispositivo:

Diante do exposto, na forma do art. 269, I do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, o que faço com base no art. 1.238 do Código Civil, porquanto ausente o

exercício da posse mansa, pacífica e com *animus domini* pelo prazo mínimo fixado em lei, requisitos indispensáveis à aquisição do imóvel por meio da usucapião extraordinária.

Condeno a demandante ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais, os quais arbitro em R\$ 1.000,00 (um mil reais), com fundamento no art. 20, §4º, do CPC. Com exigibilidade suspensa pelo prazo legal, em virtude do deferimento, neste momento – portanto pendente de análise – do benefício da assistência judiciária gratuita (Lei nº 1.060/50).

Em suas razões, aduzi recorrente que a posse por ela exercida, atende a todos os requisitos necessários, máxime quando sempre manteve o imóvel como seu, com ânimo de permanência. No mais, diz que a sentença está equivocada e merece reforma. Por fim, pugnou pelo provimento do recurso.

Contrarrazões pela parte apelada, pugnando pela manutenção da decisão, fls. 232/242.

A **Procuradoria de Justiça**, fls. 248/251, em parecer da lavra de **Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes**, opinou pelo desprovimento do recurso.

**É o RELATÓRIO.**

## **VOTO**

De início, destaco que embora a autora/apelante nomeie a ação como sendo de usucapião especial urbano, quer em suas razões iniciais, quer em suas razões de apelo, o caso é típico de usucapião extraordinário, tomando-se por base as alegações da própria promovente, que diz ocupar o imóvel

em questão há aproximadamente 31 (trinta e um) anos.

Tanto é assim, que a Juíza da causa assim pontuou: **“trata-se de usucapião extraordinário proposto com base no art. 1.238 do Código Civil, cujo parágrafo único reduz o prazo de quinze para dez anos, desde que o usucapiente tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel, ou nele estabelecido sua moradia habitual...”**, fl. 217.

A **usucapião extraordinária** é prevista no art. 1.238, do Código Civil, que assim determina:

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.

A diferença principal deste tipo de usucapião em relação à usucapião ordinária (Código Civil, art. 1.242) é a dispensa da **boa-fé** a qualificar a posse exercida. Há ainda a redução do prazo na hipótese de ser configurada a chamada **posse-trabalho**, tal como previsto no parágrafo único, do art. 1.238.

Sobre a matéria referente a usucapião extraordinária, **Flávio Tartuce e José Fernando Simão** assevera:

A exemplo do que ocorre com a usucapião ordinária,

há a *usucapião extraordinária regular* ou *comum* (*caput*) e a *usucapião extraordinária por posse-trabalho* (parágrafo único). Em relação à primeira, o prazo foi reduzido para 15 anos, uma vez que o Código Civil de 1916 previa um prazo de 20 anos (art. 550 do CC/1916).

Assim, quanto à *usucapião extraordinária*, é seu requisito essencial, em regra, a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da *posse-trabalho*. (In. **Direito Civil**, vol. 4, Direito das Coisas, 4ª ed., Método, pág. 166).

Considerada a regra processual da distribuição do ônus da prova (art. 333, I, do Código de Processo Civil de 1973), cabe ao requerente demonstrar a presença dos requisitos pertinentes, quais sejam existência de posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com *animus domini* pelo prazo de **10 anos**, como também ser o imóvel sua residência habitual.

Na hipótese, os documentos acostados às fls. 89/186, atestam ser o bem discutido pertencente à SAOB – Sociedade Artística Operária Beneficente, sendo que a posse em favor da autora/apelante, se deu na condição de inquilina. Isso porque, os chamados **sócios inquilinos**, ou seja, operários da sociedade mantinham-se no imóvel mediante uma contraprestação.

Tanto é assim que à fl. 134 se vê o termo de acordo firmado pela autora/apelante, no qual resta acertado que **“a associação poderia fazer contrato de locação individual com os sócios e que os próximos aumentos de aluguel seria combinado com a Curadoria”**. À fl. 186, por outro lado, se depreende certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Pombal, dando conta de que vários

imóveis - dentre os quais o da autora/apelante -, “pertencem a Sociedade Artística Operária Beneficente”, tratando a autora/apelante como **inquilina**.

Não há que se falar, portanto, em posse mansa, pacífica e ininterrupta.

Quanto ao *animus domini* pelo prazo de **10 anos**, como também ser o imóvel a residência habitual da autora/apelante, é certo que, como bem pontuou a magistrada singular, “os atos de mera tolerância ou permissão não resultam em posse pacífica, sendo imprescindível para o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião a presença do *animus domini*, não obstante eventual ocupação por longos anos, como no caso”, fl. 218.

Nesse sentido:

EMBARGOS INFRINGENTES. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL AUSENTES. O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os requisitos legais autorizadores. Para tanto, há que estar presente não só a prova da posse, mas, também, o ânimo de dono. Caso em que a prova produzida não demonstra a presença indubitosa do ânimo de dono. Não detém *animus domini*, elemento anímico qualificativo da posse, aquele que reconhece que a propriedade do bem é ou pode ser alheia. EMBARGOS INFRINGENTES DESACOLHIDOS. MAIORIA. (Embargos Infringentes Nº 70053310132, Nono Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 22/03/2013).

E,

EMENTA DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO APELATÓRIO. AUSÊNCIA DE PROVA DE POSSE AD USUCAPIONEM. APLICAÇÃO DO ART. 1.238 DO CC/2002. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO. Para se declarar procedente o pedido de usucapião extraordinária da propriedade vindicada, o autor/apelado deveria comprovar, de forma cabal e robusta, que residiu no imóvel de forma habitual, mansa e pacífica pelo prazo mínimo de 10 dez, não necessitando de justo título e boa-fé. Desprovimento do apelo. (TJPB - Acórdão do processo nº 20020050333620001 - Órgão (2 CAMARA CIVEL) - Relator DES. MARCOS CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - j. Em 11/01/2011).

Ainda,

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO IMPLEMENTADOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. 1. Para que seja reconhecida a usucapião extraordinária, é necessária a existência da posse, que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo, de forma mansa e pacífica, com a intenção do possuidor de tê-la como sua, consoante se extrai do art. 1238 do CCB. 2. Cabe ao autor, portanto, produzir a prova de sua posse prolongada, ininterrupta, mansa e pacífica, como também do animus domini, nos termos do art. 333, I, do CPC, sob

pena de não se lhe declarar o domínio da terra a que pretende. 3. A prova testemunhal não comprovou a posse alegada. Ausência prova exercício da posse do terreno. 4. Restando ausente alguns desses requisitos, rejeita-se a pretensão portal. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70051791135, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 21/05/2013).

É a hipótese dos autos. Da análise da prova trazida pelas partes não exsurge, com a necessária segurança, o convencimento acerca da presença dos requisitos elencados no art. 1.238, do Código Civil, daí a rejeição do pedido.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO À 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 o Dr. Amadeus Lopes Ferreira, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 07 de março de 2017 - data do julgamento.

**Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho**  
**Desembargador**  
**Relator**