



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete do Desembargador  
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

## **ACÓRDÃO**

**Apelação Cível** – nº. 0000732-60.2015.815.0131

**Relator:** Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque.

**Apelantes:** Maria do Socorro Barros e outra – Adv.: João de Deus Quirino Filho (OAB-PB nº 10.520).

**Apelados:** Maxwell Francis do Nascimento Matias e outros – Adv.: Paulo Sabino Santana (OAB-PB nº 9.231).

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. PARECER EM SEGUNDA INSTÂNCIA EM RELAÇÃO À ARGUIÇÃO DE NULIDADE. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. REJEIÇÃO. MÉRITO. POSSE MANSÁ, PACÍFICA E ININTERRUPTA NÃO DEMONSTRADA. REQUISITOS LEGAIS NÃO ATENDIDOS. RECORRENTES NA POSSE DO IMÓVEL A TÍTULO PRECÁRIO. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Não há que se falar em nulidade processual diante da ausência de intervenção do Ministério Público, quando ocorre a manifestação do *Parquet* em segundo grau de jurisdição, ratificando a ausência de prejuízo da parte.

- 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 dos requisitos legais, não há como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade.

- Na hipótese, o recorrente se encontrava na posse do imóvel a título precário, em virtude de contrato de locação celebrado com o legítimo proprietário do bem.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Ação de Usucapião ajuizada por Maria do Socorro Barros e Maria Veralúcia Barros contra Maxwell Francis do Nascimento Matias.

As autoras narram na inicial que residem no imóvel objeto do litígio como locatárias e que desde dez anos antes do obtido da mãe das demandantes, cessou-se o pagamento dos alugueis, passando a ser exercida, a partir de então, posse com *animus domni* sobre o bem. Neste sentido, pediram a declaração de usucapião sobre o imóvel.

Após regular instrução processual, sobreveio sentença de improcedência do pleito (fls. 312/315), cujo principal fundamento foi o de que teria restado comprovado nos autos que as autoras, durante todo o período apontado na inicial, exerceram a posse a título precário, por terem pago alugueis até o ano de 2010 e, após

esse período, foram diversas vezes procuradas pelos efetivos proprietários, ora para saber se tinham interesse de exercer o direito de preferência na compra do imóvel, ora para pagar os alugueis devidos. Na mesma decisão, as autoras foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformadas, as demandantes apelaram (fls. 331/349), ventilando a preliminar de nulidade processual pela ausência de intervenção do *Parquet*. No mérito, afirmaram que a sentença não se encontra em consonância com as provas carreadas aos autos. Asseveraram que após o falecimento de sua mãe, passaram a exercer posse sobre o bem com *animus* de proprietárias, fazendo reformas, pagando IPTU e demais obrigações, tendo o prazo da prescrição aquisitiva, inclusive, se escoado quando do ajuizamento da presente demanda, uma vez que os pretensos proprietários teriam abandonado o imóvel.

As recorrentes ainda afirmaram que exercem até os dias atuais posse mansa, pacífica e ininterrupta, com justo título e boa-fé, preenchendo todos os requisitos estabelecidos nos arts. 1.238 e 1.242, ambos do Código Civil.

Contrarrazões apresentadas (fls. 353/365).

A Procuradoria de Justiça emitiu parecer opinando pela rejeição da preliminar de nulidade processual, deixando de se pronunciar sobre o mérito da demanda, por entender inexistir interesse público apto a ensejar a intervenção ministerial (fls. 372/376).

É o relatório.

## **V O T O**

### **Preliminar: nulidade processual – ausência de intervenção do Ministério Público na primeira instância**

No tocante à arguição de nulidade do processo por

falta de intervenção do *Parquet*, a jurisprudência do STJ é no sentido de que não há nulidade na ausência de intervenção do Ministério Público no processo quando ocorre a intervenção em segundo grau de jurisdição ratificando a ausência de prejuízo da parte. Foi exatamente isto que ocorreu no presente caso.

Ao se manifestar, a Procuradoria de Justiça assim se manifestou (fls. 3722/376):

*"(...) Em suas razões, aduzem os apelantes a nulidade do processo por vício insanável, consubstanciado na ausência de intervenção do Ministério Público na fase de instrução da presente demanda.*

*Em que peses os argumentos trazidos pelos recorrentes, a insurgência não prospera.*

*Com efeito, no sistema de nulidades vigente no direito processual civil, como corolário do preceito da instrumentalidade das formas, somente se anula determinado ato processual quando haja efetivo prejuízo à parte.*

*Destarte, em análise dos autos, observa-se que o imóvel em questão encontra-se devidamente registrado e matriculado, segundo se verifica da Certidão emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis, acostada à fl. 28. Assim, conforme cediço, a intervenção do Ministério Público em ações de usucapião de imóvel regularmente registrado **não é obrigatória**, segundo estabelece o art. 5º, XI da Recomendação CNMP de nº 16/2010.*

Neste sentido, importante colacionar o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. IRREGULARIDADE NO PRIMEIRO GRAU NÃO VERIFICADA NO

SEGUNDO GRAU. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. SANEAMENTO. PRECEDENTES. COMPRA E VENDA. VALIDADE. CONTROVÉRSIA SOBRE OS PODERES RECEBIDOS POR EMPRESA CONTRATADA PARA EFETUAR A VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CORRETAGEM. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Não há omissão na decisão recorrida que analisa expressamente a questão suscitada pela parte, mas decide em sentido contrário à pretensão recursal. Caso concreto no qual foi afastada a caracterização do contrato de corretagem com base na finalidade do contrato celebrado com terceiro para a venda dos imóveis. 2. **Conforme a jurisprudência desta Corte, não há nulidade na ausência de intervenção do Ministério Público no processo quando ocorre a intervenção em segundo grau de jurisdição ratificando a ausência de prejuízo da parte.** Precedentes. 3. É inviável o exame da validade do contrato de compra e venda celebrado por terceiro que teria infringido contrato e excedido os poderes outorgados, apenas para a corretagem e não para a venda do imóvel, por implicar o reexame de fatos e do contrato, óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 763.199/ES, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 01/03/2017) (destaquei)

No caso concreto, conforme acima se verifica, o Procurador de Justiça, por meio do Parecer elaborado de forma cuidadosa, enfrentou a preliminar arguida, no que diz respeito à ausência de intervenção em primeiro grau, destacando não ter vislumbrado a existência de prejuízo à parte insurgente.

**Portanto, indefiro a preliminar de nulidade do processo por falta de intervenção do Ministério Público.**

## MÉRITO

Conforme relatado, insurgem-se as apelantes contra sentença prolatada pelo ilustre magistrado de primeiro grau que julgou improcedente a ação de usucapião por elas intentada, sob o fundamento de que as autoras não lograram êxito em demonstrar ter havido a posse mansa, pacífica e duradoura sobre o bem usucapiendo.

As promoventes buscam que lhes seja atribuído o domínio sobre o imóvel reivindicado. Para tanto, alegam que a falecida genitora de ambas morou no bem, pagando aluguel por mais de 50 (cinquenta) anos e que, após sua morte, deixaram de pagar aluguel, passando a exercer posse ininterrupta, mansa e pacífica, há mais de 10 (dez) anos, tendo os apelados abandonado a propriedade sobre o bem.

Como é sabido, a usucapião constitui forma de aquisição da propriedade pela posse qualificada da coisa, uma vez preenchidos determinados pressupostos legais. Nesse 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.

Voltando-se ao caso sob análise, que trata da usucapião extraordinária, regulada no art. 1.238 do Código Civil, tem-se que restará configurada pelo só fato da posse, cabendo ao requerente, desse 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”

Na hipótese, deve-se registrar que, sobre o imóvel objeto da usucapião, tramita juntamente a esta ação de usucapião ajuizada pelas apelantes, ação de despejo manejada pelos recorridos.

O cerne da questão envolvendo as duas ações é o imóvel localizado na rua Doutor Coelho, nº 93, Centro, Cajazeiras. Segundo afirmam os autores daquela demanda – apelados neste presente feito – as apelantes residem desde 2010 sem pagar aluguel e sem querer desocupar o imóvel a eles pertencente.

Por outro lado, as apelantes confirmam que, de fato, a referida posse por elas exercida antes do falecimento da genitora de ambas era a título precário, decorrente de contrato de aluguel.

Entretanto, no caso sob análise, muito embora as demandantes/recorrentes afirmem que desde 2010 os apelados não exerceram o pretense direito de propriedade, abandonando o imóvel desde então, o fato é que as provas produzidas no desenvolvimento da instrução processual, sob o crivo do contraditório, neste presente feito, bem como no processo relativo à Ação de Despejo (Processo nº 0003078-86.2012.815.0131 – em apenso) dão conta de que os apelados são, de fato, proprietários do bem e que por várias vezes procuraram as demandantes para que estas pudessem optar por pagar os alugueis atrasados, ou exercer o direito de preferência na compra do

imóvel.

O juiz sentenciante reconheceu inexistir posse *ad usucapionem* do bem em favor das autoras/apelantes, bem como a existência de contrato de aluguel, que legitimava a posse indireta dos recorridos, apontando os documentos de fls. 81/82; 135 e 143-144 como aptos a infirmar a tese das apelantes.

Os referidos documentos dão conta de que as apelantes afirmam não serem proprietárias do imóvel, mas apenas inquilinas; que não há registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cajazeiras de que as autoras tivessem adquirido a propriedade do bem sob litígio e que Relatório Social elaborado pelo Centro de Referência Especializada de Assistência Social do Município de Cajazeiras é enfático ao confirmar a ciência das autoras de quem seria a propriedade do bem, na medida em que as autoras afirmaram ter havido tratativas para a compra do bem.

Entendo, portanto, que não se pode fugir dessa conclusão, ou seja, de que a posse exercida pelas apelantes ocorria a título precário, não legitimando o pedido de usucapião.

Compulsando os autos da Ação de Despejo (Processo nº 0003078-86.2012.815.0131 – em apenso), verifica-se às fls. 43/45 Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel objeto de ambas as demandas em favor dos apelados.

Em contrapartida, não há um documento sequer que comprove a suposta propriedade em nome das autoras, ou seja, que elas ocupavam o bem como se proprietárias fossem, não servindo as testemunhas ouvidas neste processo como prova fidedigna, visto que as testemunhas arroladas pelas próprias autoras confirmam que estas em nenhum momento exerceram a posse com ânimo de proprietárias.

Portanto, a única conclusão a que se pode chegar é a de que não restou comprovado pelas usucapientes a detenção do bem, mansa e pacificamente, com *animus domini*, de forma contínua, pelo



prazo legalmente previsto, não havendo como ser reconhecida a prescrição aquisitiva da propriedade. Por conseguinte, deve-se mantida *in totum* a sentença de improcedência do pedido formulado na presente ação de usucapião.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DIREITOS REAIS. SOBREPOSIÇÃO DE DIVISAS. ÀREA LIMÍTROFE. REGISTRO DE IMÓVEL. INCOMPATIBILIDADE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ART. 550/CC/1.916. NÃO RECONHECIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. SÚMULA 283/STF. AFASTAMENTO. 1. O usucapião extraordinário exige posse mansa e pacífica como requisitos da prescrição aquisitiva em tal modalidade. O Tribunal estadual considerou inexistentes tais requisitos, de forma que a revisão da controvérsia esbarra no óbice da Súmula 7/STJ por envolver reexame de fatos e provas contidas no processo. 2. Agravo interno a que se nega provimento por fundamento diverso. (AgRg no AREsp 483.814/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 31/08/2016)

Desse modo, não restando preenchidos os requisitos à configuração do usucapião, escorreita é a sentença que julgou improcedente a pretensão inaugural.

Por todo o exposto, NEGO PROVIMENTO ao APELO.

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes) e Gustavo Leite Urquiza (Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Senhor Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides).

Presente ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 14 de agosto de 2018.

Desembargador **Marcos Cavalcanti de Albuquerque**  
**R e l a t o r**