



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça da Paraíba  
Gabinete da Desa. Maria das Graças Morais Guedes

## ACÓRDÃO

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000339-35.2013.815.0381**

**Relator** :Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Juiz Convocado  
**Apelante** :Idvania da Silva Souza Cabral  
**Defensor** :Pedro José da Silva  
**Apelada** :Maria do Socorro Moreira Cartaxo e Emídio Cartaxo de Sá Filho  
**Advogado** :Daniel de Oliveira Rocha (OAB/PB 13.156)

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS DA REIVINDICATÓRIA PREENCHIDOS. DOMÍNIO DA PARTE AUTORA E POSSE DA PROMOVIDA. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. IMÓVEL PERTENCENTE À CEF. REQUISITOS. NÃO PREENCHIMENTO. POSSE PRECÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. DESPROVIMENTO.**

Para a caracterização da usucapião extraordinária devem coexistir os seguintes elementos: (1) posse pacífica e ininterrupta, (2) por, no mínimo, 15 anos ou 20 anos – observada a regra de transição do art. 2.028 do diploma civil - e (3) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

*Esta eg. Terceira já consolidou o entendimento de que o imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível (REsp nº 1.448.026/PE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira*

Turma, DJe 21/11/2016). (...) (AgRg no REsp 1487677/AL, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe 22/05/2017)

**VISTOS**, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

**A C O R D A** a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **em negar provimento ao apelo**.

### **R E L A T Ó R I O**

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Idvania da Silva Souza Cabral** contra sentença prolatada pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Itabaiana, fls. 111/117, que, nos autos da **Ação Reivindicatória** ajuizada por **Maria do Socorro Moreira Cartaxo e Emídio Cartaxo de Sá Filho** em seu desfavor, julgou procedente o pedido inicial, para que a promovida desocupasse voluntariamente o imóvel objeto da ação.

Nas razões recursais, fls. 118/123, a apelante afirma que:

1 - *"A autora comprova que está na posse mansa, pacífica e contínua do imóvel a mais de 15 anos. Antes mesmo da aquisição deste pelos apelados (...);*

2 - *Afirmam ainda as testemunhas que a apelante promoveu benfeitorias na casa, haja vista, que acha-se totalmente depreciada;*

3 - *(...) as provas declaram que a apelante passou então a utilizar o imóvel para sua moradia juntamente com sua família (várias crianças, púberes e impúberes);*

4 - *(...) todas as testemunhas ouvidas foram unânimes em afirmar que a apelante possui o imóvel pelo prazo prescrito em lei adquirir por usucapião, e que destina o imóvel para sua moradia juntamente com seus filhos.*

5 – (...) não procede a alegação de que a apelante detém a posse de imóvel cuja área mede 360m2, haja vista, que sua posse é exercida exclusivamente sobre a casa, e não sobre todo terreno (...).”

Pugna pelo provimento do apelo para reconhecer a existência de usucapião em favor da apelante.

Contrarrazões pela manutenção da sentença, fls. .

A Procuradoria de Justiça opina pela rejeição das preliminares, sem manifestação meritória, fls. 103/107.

**É o relatório.**

**V O T O**

**Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Juiz Convocado**

Extrai-se dos autos que **Maria do Socorro Moreira Cartaxo e Emídio Cartaxo de Sá Filho** ajuizaram Ação Reivindicatória em face de **Idvania da Silva Souza Cabral**, aduzindo ser proprietária do imóvel localizado na Rua Antonio Bezerra Jacome, nº 14, Loteamento Luís Saraiva de Araújo, Itabaiana – PB, onde a promovida reside.

Argumentam que adquiriu o bem no dia 25 de abril de 2012 mediante compra e venda firmada com a Caixa Econômica Federal.

Aduziram que quando foram *“imitir-se na posse do imóvel, os demandantes se deparam com a promovida, juntamente com sua família, exercendo a posse injusta e ilegítima (...) tentaram convencer a ré a deixar o local de maneira amigável, de maneira a obstar o esbulho na propriedade dos autores (...) Todavia, a demandada recusa-se.”*

Pugnaram para que a promovida desocupe o imóvel, garantindo-se a posse e o domínio dos autores.

A ré alegou usucapião como matéria de defesa, sustentando que está na posse do imóvel desde junho de 1997, época em que se encontrava abandonado o imóvel. Defendeu ainda a existência de posse com *animus domini*, sendo esta mansa, ininterrupta, pacífica e com fim de moradia.

Os autores impugnaram, aduzindo que a promovida se encontrava no imóvel a menos de 05 (cinco) anos, prazo insuficiente para a prescrição aquisitiva, além de que o bem tem 360m<sup>2</sup>, impedindo que se aplique a usucapião pro mísero.

O Juízo primevo julgou procedente o pedido inicial por entender que não estavam presentes os requisitos necessários para se reconhecer o usucapião, determinando a desocupação do imóvel.

É dessa decisão que se insurge a apelante.

Pois bem.

Restou inconteste nos autos ser o imóvel de propriedade de **Maria do Socorro Moreira Cartaxo e Emídio Cartaxo de Sá Filho** mediante contrato de compra e venda firmada com a Caixa Econômica Federal.

Quanto aos requisitos para a reivindicatória, estes restam caracterizados, como bem salientou o juízo *a quo*, restando demonstrado o domínio da parte autora (através do doc. de fls. 15/30) e a posse da parte promovida. Resta saber se, após a apelante estar ali residindo, configurou-se sua aquisição através de usucapião.

Sabe-se que a usucapião constitui-se num modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para este fim.

Os requisitos processuais para aquisição da propriedade mediante usucapião vêm estabelecidos no art. 1.238 do Código Civil:

“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.”

Configura-se, pois, a chamada usucapião extraordinária alegada pela apelante, que independe da comprovação de justo título. Na espécie de usucapião em comento devem, portanto, coexistir os seguintes elementos: (1) posse pacífica e ininterrupta, (2) por, no mínimo, 15 anos ou 20 anos – observada a regra de transição do art. 2.028 do diploma civil - e (3) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir como seu o imóvel.

Observa-se, contudo, que a hipótese vertida nestes autos diz respeito ao parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, cujo tempo de posse será reduzido para 10 (dez) anos "se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo". Com efeito, o imóvel é utilizado para moradia, de sorte que é cogente a aplicação do mencionado preceptivo legal. Como se sabe, é o magistrado quem faz a adequação do fato ao direito, conforme os brocardos da *Jura Novit Curia* (o juiz conhece o direito) e *Da Mihi Factum, Dabo Tibi Jus* (dá-me o fato que te dou o direito).

No caso concreto, a pretensão da recorrente encontra flagrante óbice por vários motivos:

Tratando-se de usucapião especial, o imóvel não pode possuir área superior a 250m<sup>2</sup>, tendo o bem questionado uma área de 360m<sup>2</sup> conforme documento de fl. 15.

A alegação de que o bem possui área menor não merece prosperar, tendo em vista, conforme pode ser verificado na escritura pública, a casa está “*edificada em terreno próprio com uma área de 360m<sup>2</sup>.*”

Segundo, durante o lapso temporal em que a promovida estava na posse do imóvel, este já estava sob o domínio da Caixa Econômica

Federal, vez que destinado a financiamento habitacional, não podendo ser usucapido.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - TESE DEFENSIVA DE QUE HAVERIA USUCAPIÃO ORDINÁRIA - IRRESIGNAÇÃO - BEM IMÓVEL FINANCIADO - IMPOSSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO ANTES DA BAIXA DA HIPOTECA - EXISTÊNCIA DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DO PEDIDO DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA - PROVIMENTO DO APELO. - Esta eg. Terceira já consolidou o entendimento de que o imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível (REsp nº 1.448.026/PE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 21/11/2016). (...) (AgRg no REsp 1487677/AL, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe 22/05/2017)

Como bem pontuou o magistrado primevo *“não há como usucapir imóvel pertencente à Caixa Econômica Federal.”*

E segue *“na hipótese dos autos, o prazo pra usucapião, só começaria a contar da aquisição do imóvel pelos promoventes, que ocorreu em 25 de abril de 2012 (fls. 15/18), contudo, considerando que dessa data para os dias atuais, decorreu três anos apenas, não há falar em usucapião do imóvel em litígio.”*

Terceiro, pela falta de lapso temporal, levando-se em conta o período que o imóvel esteve sob o domínio da CEF.

Dessa feita, não merece qualquer modificação a sentença vergastada, ante a inexistência de provas que permitam caracterizar a posse *ad usucapionem*.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo todos os termos da sentença hostilizada.

**É como voto.**

Presidiu o julgamento, com voto, desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 14 de agosto de 2018, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento o Exmo. Dr. Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz Convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes – relatora) e o Exmo. Dr. Gustavo Leite Urquiza, juiz convocado para substituir o Des. Saulo Henriquer de Sá e Benevides.

Presente à sessão, o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

Gabinete no TJ/PB, em João Pessoa-PB, 15. de agosto de 2018.

**Dr. Eduardo José de Carvalho Soares**

**Juiz Convocado**

