



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

Apelação n. 289.461-7
Apelante: Kézia Maria de Almeida e Outros
Apelados: Maria José da Silva
Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

EMENTA: CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ART. 1238 DO CÓDIGO CIVIL. PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. POSSE MANSA, PACÍFICA, CONTINUADA COM ÂNIMO DE DONO HÁ MAIS DE QUINZE ANOS. PROVA TESTEMUNHAL CONCLUDENTE. INAPLICABILIDADE DO ART. 1208 DO CÓDIGO CIVIL. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

Desincumbiu-se a parte autora, ora apelada, do seu ônus probatório de comprovar os requisitos legais do usucapião, quais sejam, a posse mansa e pacífica e o *animus domini* sobre o imóvel descrito na inicial por período superior a 15 anos.

Os depoimentos colhidos corroboraram as alegações da autora/apelada quanto ao tempo e forma de exercício da posse.

Os apelantes não comprovaram a suposta propriedade sobre o aludido imóvel e que a autora morava por liberalidade, em razão do parentesco, não se aplicando o art. 1208 do Código Civil à espécie.

Apelação a que se nega provimento.

ACÓRDÃO: Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos da apelação n. 289.461-7 em que figuram como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 3ª Câmara Cível, unanimemente, em negar provimento ao apelo, na conformidade do relatório, do voto e da ementa.

Recife,

30.11

EDUARDO SERTÓRIO CANTO
Desembargador Relator

203
Esse



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

Apelação n. 289.461-7

Apelante: Kézia Maria de Almeida e Outros

Apelados: Maria José da Silva

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

RELATÓRIO

Maria José ajuizou ação de usucapião extraordinário, objetivando adquirir imóvel situado na Rua Benjamin Constant, 267, Centro, Canhotinho, sob alegação de residir no imóvel há mais de 35 anos de forma mansa e pacífica, sem interrupção e sem oposição.

No momento cuida de apelação contra sentença do juízo da Vara Única de Canhotinho.

Sentença (fls. 139/145): nos termos do art. 269, I do CPC, julgou procedente a ação de usucapião para declarar a aquisição do imóvel descrito na inicial.

Apelação (fls. 153/170): sem preliminares. No mérito, alegou a ausência dos requisitos legais à aquisição da propriedade por usucapião. Aduz, ainda, que o terreno pertenceu ao falecido pai e que a apelada foi autorizada a residir com seu filho na casa construída por seu irmão, não configurando renúncia ou abandono da propriedade.

Contrarrazões (fls. 175/183): pugna pela manutenção da sentença.

Ministério Público (fls. 198/200): opinou pelo não provimento do apelo.

O cerne da controvérsia gira em torno da presença dos requisitos legais do usucapião extraordinário - art. 1238 do Código Civil, em favor da autora, ora apelada.

É o relatório. À revisão.

Recife

20. 3.14
[Assinatura]

EDUARDO SERTÓRIO CANTO
Desembargador Relator



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

Apelação n. 289.461-7

Apelante: Kézia Maria de Almeida e Outros

Apelados: Maria José da Silva

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

VOTO

Inicialmente, registro o cumprimento dos requisitos dos arts. 942 e 943 do Código de Processo Civil, no tocante a exigência da descrição do imóvel, juntada da planta, citação dos confinantes e eventuais interessados e intimação das fazendas públicas.

Devidamente intimadas, as fazendas públicas estadual e municipal não apresentaram interesse no feito (fs. 58, 16). Quanto à fazenda pública federal, devidamente intimada, não apresentou manifestação (fl. 138).

Ultrapassadas as questões processuais atinentes à matéria, passo a análise do mérito.

O cerne da controvérsia gira em torno da presença dos requisitos legais do usucapião extraordinário - art. 1.238 do Código Civil, em favor de Maria José, em relação ao imóvel situado na **Rua Benjamim Constant, n. 267, Centro/Canhotinho**.

Maria José alegou a posse do imóvel em questão, de forma mansa e pacífica, sem interrupção ou oposição por aproximadamente 35 anos e não tendo justo título, propõe usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, *in verbis*:

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.

Pois bem. Quanto aos requisitos do supracitado artigo, observo ter a autora demonstrado sua posse *ad usucapionem*, conforme demonstram as provas documentais e testemunhais. Explico.

Pelo que depreende dos autos, o ex companheiro da autora, Alonso Pimentel, por volta de 1976, recebeu de Laurentino Pimentel (pai dos

apelados) a posse de dois lotes na Rua Benjamin Constant, o de n. 267 e outro à mesma rua (fl.106), passando, após a separação, à posse para Maria José.

Consta certidão do Cartório do 1º ofício de Canhotinho, a qual certifica a ausência de transcrição ou matrícula em nome de quem quer que seja do imóvel descrito na inicial (f.11).

E ainda, às fls. 65/67, documentos informam ter o genitor dos apelantes (Laurentino Pimentel) a propriedade do **imóvel na Rua Benjamim Constant, n. 322, Centro/Canhotinho** e ter falecido sem deixar outros bens.

Assim, não procede a alegação dos apelantes de que detinham a propriedade sobre o aludido imóvel e que a autora morava por liberalidade, em razão do parentesco, não se aplicando o art. 1208 do Código Civil à espécie.

Ademais, como é cediço, por ser a posse, situação eminente fática, pode ser comprovada por prova testemunhal concludente.

Quanto à prova testemunhal, os depoimentos colhidos corroboraram as alegações da autora/apelada quanto ao tempo e forma de exercício da posse. Confira:

Alonso Pimentel (fl. 98): (...) *a autora mora do imóvel objeto da ação há cerca de 37 anos de forma ininterrupta; diz que, durante todo esse lapso temporal a autora possuiu aquele imóvel pacificamente, sem oposição ou contestação de quem quer que seja, com animus domini; declara que o imóvel em apreço é constituído pela residência e por uma várzea onde foi levantada (...).*

Djanira Pereira Calado (fl. 99): (...) *diz que o imóvel compreende a casa e a várzea, possuídos pela autora durante todo o tempo de modo manso, pacífico e ininterrupto, sem oposição ou contestação de quem quer que seja (...).*

Jaci Gomes (fl. 100): (...) *conhece a autora há 38 anos, de quem é vizinha; diz que o imóvel apontado corresponde a casa e uma várzea, possuídos pela autora durante todo o tempo retro apontado de modo manso, pacífico e ininterrupto, sem oposição ou contestação de quem quer que seja (...).*

José Avelino (fl. 102): (...) *diz que a autora reside no imóvel há mais de 30 anos ininterruptos, consecutivos, som oposição ou contestação de quem quer que seja (...).*

Desta forma, desincumbiu-se a parte demandante do seu ônus probatório de comprovar os requisitos legais do usucapião, quais sejam, a posse mansa e pacífica e o *animus domini* sobre o imóvel descrito na inicial por período superior a 15 anos.

Portanto, preenchido os requisitos legais, adquire-se a propriedade pelo usucapião. Nesse sentido, cabe colacionar os seguintes precedentes:

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS. RECONHECIMENTO. Adquire-se pelo usucapião no momento que se implementam os respectivos requisitos. (Apelação Cível Nº 70054680475, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 19/06/2013) (sem destaque no original)

USUCAPIÃO JULGADO PROCEDENTE. PRESENTES OS REQUISITOS AD USUCAPIONEM RELATIVO AO IMÓVEL DESCRITO NA INICIAL. POSSE DOS AUTORES COMPROVADA. AUSÊNCIA DE PROVAS DOS FATOS ALEGADOS PELOS APELANTES, DISPOSIÇÃO DO ARTIGO 333, II, DO CPC. Prova testemunhal a demonstrar a origem da posse, o tempo necessário e o animus domini da autora. Existência de requisitos ad usucapionem. Ausência de provas a afastar a pretensão da autora, disposição do artigo 333, II, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70049470701, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 07/11/2012)(sem destaque no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - CÓDIGO CIVIL DE 1916 - I.PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE DO APELO REJEITADA POR UNANIMIDADE DE VOTOS - II.PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA PELA NÃO REALIZAÇÃO DE PERÍCIA TÉCNICA, UNANIMEMENTE REJEITADA - III.MÉRITO - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - REQUISITOS NECESSÁRIOS PRESENTES - DEMONSTRADOS POSSE MANSA, PACÍFICA, CONTINUADA COM ÂNIMO DE DONO HÁ MAIS DE QUINZE ANOS - POSSIBILIDADE DA ACCESSIO POSSESSIONES - ART. 552 DO CC/1916 - DECLARADO O DOMÍNIO PO (ATUAL ART. 1.232) R MEIO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - APELO IMPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME. I.Preliminar de intempestividade do apelo - A tempestividade do apelo é aferível em função da data em que foi enviada pelos Correios, e não pela data do protocolo na comarca de origem do feito, de acordo com os arts. 525, § 2º e 508 do CPC e arts. 4º e 5º da Resolução 156/2001 do TJPE. Apelação tempestiva. II.Preliminar de nulidade da sentença pela não realização de perícia técnica - Não há se falar em nulidade da sentença quando as provas colacionadas aos autos são suficientes para formar o convencimento do magistrado e possibilitar o julgamento da causa. Precedente jurisprudencial: A perícia, embora conveniente na ação de usucapião, não é sempre obrigatória RT77/75, 562/98, RJTSP 109/278, 110/335, JTJ 163/102, admitindo-se, inclusive, o julgamento antecipado da lide, se os fatos estiverem cumpridamente provados. III.Mérito - Não resta dúvida de que os requisitos necessários para o reconhecimento da propriedade perseguida por usucapião se acham presentes, tanto pela prova documental como testemunhal. Posse exercida mansa, pacífica e continuada com ânimo de dono por mais de quinze anos.

(TJ-PE - APL: 192670 PE 00540380819958170480, Relator: Eduardo Augusto Paura Peres, Data de Julgamento: 06/04/2010, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 73) (sem destaque no original)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS LEGAIS. COMPROVAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. 1- Na ação em que se busca o reconhecimento do domínio pelo usucapião extraordinário, ao autor cabe provar, de forma inequívoca, os requisitos legais necessários para a declaração da prescrição aquisitiva.. 2 - Tendo sido comprovados o lapso temporal e a posse exercida pelos

autores, obedecidos, ainda, os requisitos processuais, deve ser julgado procedente o pedido inicial.

(TJ-MG 200000048467310001 MG 2.0000.00.484673-1/000(1), Relator: PEDRO BERNARDES, Data de Julgamento: 16/12/2005, Data de Publicação: 25/02/2006) (sem destaque no original)

Posto isso, **nego provimento** à apelação para manter a sentença que reconheceu o domínio sobre o imóvel descrito na inicial. Transitada em julgado, na origem dever-se-á expedir o competente mandado de registro imobiliário.

É como voto.



EDUARDO SERTÓRIO CANTO
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **ITABIRA DE BRITO FILHO**

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**
PROCESSO Nº: **0289461-7**
TIPO: **APELAÇÃO CÍVEL**
APELANTE(S): **KÉZIA MARIA DE ALMEIDA LINS E OUTROS**
APELADO(S): **MARIA JOSÉ DA SILVA**
RELATOR: **Des. EDUARDO SERTORIO**
REVISOR: **Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

DESPACHO:

Revisto.
À pauta.
Cumpra-se.

Recife, 04 de abril de 2014.

ITABIRA DE BRITO FILHO
Revisor