



Número: **0011195-14.2014.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **16/04/2014**

Valor da causa: **R\$ 724,00**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOAO DA PENHA DO NASCIMENTO CARVALHO (EXEQUENTE)	
JOELMA GOMES CARVALHO (EXEQUENTE)	
GERALDO BRASIL (EXECUTADO)	
MARIA JOSE BRASIL (EXECUTADO)	
DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DA PARAÍBA (TERCEIRO INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DA PARAIBA (TERCEIRO INTERESSADO)	
Josefa Gomes de Souza (CONFINANTE)	
Maria da Penha Araújo (CONFINANTE)	
Abinoam Elias dos Santos (CONFINANTE)	
Amaro Trindade (CONFINANTE)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
60127 282	25/06/2022 14:05	Alegações Finais-2022-0001060258.pdf	Alegações Finais



ESTADO DA PARAÍBA
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA
30ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE JOÃO PESSOA
12ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

NATUREZA DO FEITO: USUCAPIÃO
PROMOVENTE: JOÃO DA PENHA DO NASCIMENTO CARVALHO E OUTROS
PROMOVIDO: GERALDO BRASIL E OUTROS
PROCESSO: N. 0011195-14.2014.8.15.2001

MM. Juiz(a),

Cuidam os autos de ação de usucapião extraordinário proposta por **JOÃO DA PENHA DO NASCIMENTO CARVALHO E OUTROS** em desfavor de **GERALDO BRASIL E OUTROS**, objetivando usucapir o imóvel urbano encravado na Rua Manoel Fernandes de Carvalho, 430, Quadra 09 Lote 69, bairro de Oitizeiro, CEP. 58.087-030, João Pessoa/PB.

Em apertada síntese, alegam os autores que mantêm por aproximadamente 20 anos a posse mansa e pacífica do bem.

Instrui a inicial com documentação hábil.

Intimadas, as fazendas públicas, informaram não possuir interesse no imóvel.

Os promovidos, confinantes e terceiros interessados foram regulamente citados e intimados nos autos, entretanto, optaram por permanecer em silêncio.



Curador especial nomeado nos autos apresentou contestação.

Audiência de instrução e julgamento, ouvido o depoimento pessoal da parte autora e em seguida das testemunhas arroladas.

Alegações finais dos autores, do curador especial dos ausentes.

Vieram-me os autos com vista.

É o que importa relatar. Passamos a opinar.

Cediço que a usucapião é forma de aquisição de propriedade imóvel pela posse prolongada e ininterrupta, durante o prazo legal estabelecido para a prescrição aquisitiva, suas espécies, requisitos necessários e causas impeditivas.

No presente caso, estamos diante de pedido de usucapião extraordinária, previsto no artigo 1.238 do Código Civil, que tem como requisitos a posse ininterrupta de 15 (quinze) anos, exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, que poderá ser reduzida para 10 (dez) anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo.

Neste contexto, constituem requisitos para a consumação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapir, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé.

Primeiramente, deve ser verificado se a coisa é suscetível de usucapião, posto que os bens fora do comércio e os



bens públicos não se sujeitam a esta forma de aquisição de propriedade.

A posse é fundamental para a caracterização da prescrição aquisitiva, desde que nos termos dos artigos 1.238 a 1.242 do CC (revestida com o ânimo de dono, ser sem oposição, ser contínua, sem interrupção). Já o justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não existir nenhum vício que impeça tal transmissão e a boa-fé ocorre quando o possuidor não tem conhecimento de que a coisa é viciada. Por fim, o decurso do tempo, que será contado em dias, deverá ser ininterruptos e observar o interregno assinalado pela legislação para cada tipo de usucapião.

DIREITO CIVIL. PROCEDIMENTO COMUM. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. APELAÇÃO. SENTENÇA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. NÃO CONFIGURADA. SENTENÇA CASSADA. 1. Os pressupostos processuais para desenvolvimento válido e regular do processo judicial são condicionantes do processo, sem as quais, este não pode fluir naturalmente. O repertório doutrinário orienta que o processo deve observar precedentes genéricos, a saber: petição inicial aceita; juízes competentes e imparciais; partes com capacidades processual e postulatória; e citação válida. 2. Usucapião é maneira de aquisição da propriedade e ou de qualquer direito real que se origina mediante a posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais. A ação de usucapião deve ser proposta pelo atual possuidor do imóvel, que coligirá com a inicial a planta da área aquisitiva. (grifei). Esta ação, devido a norma do artigo 1.241 do Código Civil, tem natureza declaratória, devendo ser ajuizada no foro da situação do imóvel, o qual será discriminado na inicial. Acaso o Juízo não vislumbre na inicial os requisitos alhures mencionados, deverá determinar a emenda da petição inicial, sob pena de violação do princípio da não surpresa, contraditório e ampla defesa. 3. Recurso provido. **(TJDFT - Acórdão n.1104336, 0031527620178070006, Relator: LEILA ARLANCH 7ª Turma Cível, Data de Julgamento:**



20/06/2018, Publicado no DJE: 04/07/2018. Pág.:
Sem Página Cadastrada.)

**APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL.
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. TERRAS PÚBLICAS.
PROPRIEDADE DA TERRACAP. PRINCÍPIO DA
CONTINUIDADE REGISTRAL. FALTA DE INTERESSE DE
AGIR.**

1. A posse ad usucapionem deve ser justa, mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição e com ânimo de dono. Tais requisitos são indispensáveis, cumprindo assim ao autor, que pretenda reconhecimento da usucapião, demonstrar que sua posse sobre o imóvel, exercida animus domini, durante o prazo legal, nunca foi interrompida, nem sofreu oposição ou contestação de quem quer que seja. (grifo nosso).

2. À luz do princípio da continuidade, cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários, o que não se verifica nos autos.

3. Os bens pertencentes à TERRACAP são públicos e como tais não se submetem à prescrição aquisitiva, não podendo os apelantes se valer da posse contínua para adquirir tal bem.

3. A pretensão declaratória de reconhecimento da aquisição por usucapião é de natureza essencialmente contenciosa, motivo bastante para impor ao pretendente a indicação, no polo passivo, daquele contra quem se pede.

4. O pedido de usucapião visando a declaração da aquisição de bem imóvel deve ser dirigido contra aquele em nome de quem está registrado o imóvel, segundo a declaração que emana do respectivo Registro Imobiliário.

5. Embora possível a prescrição aquisitiva em relação a bem móvel, ou direitos pessoais sobre imóveis, cumpre ao autor indicar precisamente o objeto do pedido, diferenciando pretensão que diga respeito a imóvel propriamente, ou a bem móvel ou direito pessoal.

6. Afere-se a existência de direito real imobiliário pelo efeito declaratório que emerge da respectiva certidão de registro ou matrícula no Ofício do Registro de Imóveis correspondente, consoante arts. 1.227, 1.245/1.247 do C. Civil. Recurso conhecido e desprovido. (TJDFT - Acórdão n.1043375, 20170910028078APC, Relator: CARLOS RODRIGUES 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento:



16/08/2017, Publicado no DJE: 05/09/2017. Pág.: 310/353)

Fixadas tais premissas, cabe-nos analisar se o caso concreto preenche os requisitos legais para que se configure a ocorrência do instituto da usucapião. E a resposta é positiva.

A parte autora instrui a peça atrial com um suporte probatório de onde se pode observar a veracidade de todas as suas alegações, pois restou comprovado que reside no imóvel há mais de 20 anos.

Também restou demonstrado de forma inconteste que ao longo de todos esses anos, é a responsável pelo pagamento de contas de energia e água do imóvel e dispensado por lei do pagamento de taxas e impostos, todos os documentos constando o seu nome e devidamente quitados, demonstrando de forma clara que de fato se encontra na posse do bem pelo extenso lapso temporal que assina na inicial, o que pode ser corroborado pelo pronunciamento, nesses autos, das fazendas estadual, federal e municipal, que afirmaram não possuir interesse no feito.

CIVIL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM PARTICULAR. REGISTRO PÚBLICO. PRESENÇA DOS REQUISITOS FORMAIS E REAIS. ART. 1.238 CÓDIGO CIVIL. MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. DIREITO CONSTITUCIONALMENTE GARANTIDO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. OMISSÃO ESTATAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade de imóvel pela posse prolongada da coisa e, no caso em exame, tratando-se da modalidade extraordinária, é qualificada pela moradia habitual do domínio do imóvel nos termos dispostos no artigo 1.238 do Código Civil.

2. Em nosso ordenamento jurídico, são três os requisitos essenciais, três características específicas, que tornam a posse passível de usucapião em quaisquer de suas modalidades, a posse mansa e pacífica, justa, duradoura e



contínua, o *animus domini*, que é a intenção do dono/possuidor de ter a coisa possuída como sua, e a fluência do tempo.

3. No caso dos autos, os requisitos pessoais estão presentes, eis que a pretensa adquirente é pessoa capaz, e não está formulando sua pretensão contra ascendentes, descendentes, cônjuges ou incapazes (pessoas contra as quais não corre a prescrição, inclusive aquisitiva). Tampouco trata-se de pretensão de condômino em relação ao bem comum (neste ponto, cabe observar que, malgrado se intitulem "condomínios", as comunidades de pessoas nestes assentamentos ilegais quando existentes, qualificam-se mais adequadamente como associações civis, posto que não atendem aos requisitos para a qualificação de condomínios, no sentido técnico-jurídico do termo).

4. Quanto aos requisitos reais, também podem ser constatados no caso concreto. Com efeito, o bem perseguido pelos autores encontra-se encravado em área registrada em nome de particular, ou seja, não é bem fora de comércio, como o bem público, contra o qual pesa a proibição constitucional de submissão à usucapião. Em que pese a informação do Distrito Federal, atribuindo a propriedade do bem a município, o registro do imóvel indica situação diversa, ou seja, a propriedade pela pessoa que reside no pólo passivo desta relação processual.

5. O imóvel em que buscam os apelados o reconhecimento da usucapião, qual seja, o Lote 06, da Quadra 10, da Avenida Marechal Deodoro, Setor Tradicional, Planaltina/DF está inserido em área devidamente registrada em nome de particular, nos termos do documento de fl. 38, portanto, não há que se falar em bem público. Nesse sentido, expressamente declarou o Distrito Federal quando manifestou seu não interesse em ingressar no feito, haja vista tratar-se de imóvel de propriedade particular.

6. Dentre os requisitos da usucapião não consta a obrigatoriedade de regularização urbanístico-registraria da área maior onde situado o imóvel usucapiendo. Ao contrário, por ser modo originário de aquisição de propriedade, não há qualquer mácula o fato de que a área maior onde o imóvel usucapiendo está inserido seja relativa a loteamento irregularmente implantado, pois uma vez procedente a ação, se for o caso, a área destacar-se-á da porção maior, tornando-se independente e de propriedade daqueles que a



reclamaram.

7. Em que pese o apelante defender a função social do direito à propriedade, invocar a defesa do desenvolvimento ordenado e sustentável da cidade, prejuízos à coletividade em face da ausência de plano urbanístico e danos ambientais, entendo que tais alegações embora muito pertinentes não servem de fundamento para o provimento do recurso ora manejado, na medida em que, tal como bem lançado na sentença, verifico que a pretensão da aquisição originária da propriedade do bem descrito na inicial dos autos preenche todos os requisitos exigidos, como já salientado, a posse mansa e pacífica, o animus domini e a fluência temporal estabelecido por lei.

8. O registro da propriedade é efeito secundário da declaração de propriedade, e não requisito para a sua configuração. Tanto é assim que o art. 1.241 do Código Civil define, como finalidade da ação judicial de usucapião, a mera declaração da aquisição da propriedade, ressalvando, em seu parágrafo único, que "a declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis". Ou seja, a sentença constitui título que embasa o registro da propriedade, mas o aperfeiçoamento de tal registro deverá observar outros requisitos objetivos, como adiante se exporá. No mesmo sentido caminha o art. 941 do Código de Processo Civil de 73, ou seja, delimita-se ali, como objeto da ação de usucapião, a mera declaração da propriedade, ao passo que o art. 945 do mesmo estatuto deixa claro que a transcrição registral da sentença de declaração da usucapião é efeito da mesma sentença, mas que tal efeito subordina-se à satisfação das "obrigações fiscais".

9. Em que pese a subordinação do registro de aquisição da propriedade pender do desmembramento das matrículas após a regularização do loteamento onde está encravado o imóvel, poderão os autores promover a averbação do conteúdo desta sentença à margem da matrícula una atualmente existente, o que importa em relevantes consequências jurídicas, não só relativamente ao próprio direito de propriedade, que pode ser oposto inclusive contra o anterior proprietário da área, como também ao direito de preferência para o registro consumado, tão logo isso se faça possível.

10. A usucapião de imóvel fruto de loteamento



irregular, de área urbana não regularizada pelo Poder Público, não pode ser obstado em decorrência dessa circunstância, porque eventual descompasso com as regras locais de ordenação do solo se curva à primazia da função social da propriedade, razão pela qual não vejo como temerário o reconhecimento de um direito constitucionalmente garantido, haja vista que a situação dos apelados consolidou-se há mais de duas décadas, não podendo ser penalizados pela ausência de fiscalização e repressão ao crime do parcelamento irregular do solo, realidade no Distrito Federal, bem como ante a ausência de interesse do Estado na regularização da área denominada como Setor Tradicional de Planaltina. 11. Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida. (TJDFT - Acórdão n.1014365, 20130111589223APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 26/04/2017, Publicado no DJE: 05/05/2017. Pág.: 651/662)

Ademais, o silêncio dos vizinhos da possuidora, bem como o silêncio dos terceiros interessados e principalmente dos promovidos, que durante todo esse lapso temporal nunca reclamaram o imóvel usucapiendo gera uma presunção relativa de que a pretensão da autora não adentra em algum imóvel confinante, ou seja, a usucapição pretendida não busca acréscimo de área pertencente a terceiro ou mesmo viola direito de terceiro interessado.

Dito isto, tendo em vista tudo o que consta dos autos, com arrimo no art. 487, I, do CPC c/c o art. 1.238, do CC, **opinamos pela procedência da pretensão autoral em todos os seus termos.**

João Pessoa, 25 de junho de 2022.

NORMA MAIA PEIXOTO SANTOS
Promotora de Justiça

