



Número: **0007150-30.2015.8.15.2001**

Classe: **USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **09/03/2015**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Assuntos: **Usucapião Especial (Constitucional)**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA (AUTOR)		Rainier Freitas Rodrigues (ADVOGADO)	
FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
32569 450	29/05/2020 11:23	Acórdão	Acórdão



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Des. Luiz Sílvio Ramalho Júnior

APELAÇÃO CÍVEL (Processo nº 007150-30.2015.815.2001)

APELANTE: Silvia Carolina Santana da Silva

ADVOGADO: Rainier Freitas Rodrigues

APELADO: Floriano Miranda de Oliveira

CONSTITUCIONAL E CIVIL. Usucapião Especial Urbano. Escritura pública de compra e venda. Interesse processual. Ausência. Extinção do processo sem julgamento de mérito. Premissa fática equivocada. Contrato particular de compra e venda. Ausência de matrícula do imóvel. Nulidade da sentença. Teoria da causa madura. Art. 1.013, §3º, I, do CPC. Requisitos do usucapião urbano verificados. Art. 183 da CF e art. 1.240 do CC. Procedência do pedido. Provimento do recurso.

- Fundando-se o magistrado na premissa equivocada de que o autor da ação de usucapião possuía escritura pública de compra e venda, aliada a ausência de matrícula do imóvel em qualquer cartório, há que ser afastada a falta de interesse processual reconhecida na sentença;

- Encontrando-se o processo totalmente instruído, aplica-se a teoria da causa madura (art. 1.013, §3º, I, do CPC), em conformidade com os princípios da economia processual e da razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da CF), circunstância em que se faz mister o julgamento de mérito recursal;

- Estando preenchidos todos os requisitos para o reconhecimento do usucapião especial urbano, há que ser reconhecida a procedência do pedido.

VISTOS, RELATADOS e DISCUTIDOS estes autos, em que são partes as acima identificadas.



ACORDA a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Sílvia Carolina Santana da Silva contra sentença proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, que nos autos da ação de usucapião especial urbana, julgou extinto o processo sem julgamento de mérito com base no art. 485, VI, do CPC – ausência de interesse processual - (ID 3647812).

Alega, em síntese, que a sentença se fundou na premissa equivocada de que o imóvel teria registro de matrícula no cartório de imóveis e que a Apelante teria um instrumento contratual formal, possível de ser registrado; que não possui título de propriedade, havendo apenas adquirido a posse de anterior possuidor, sem qualquer documento formal.

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso, para que seja anulada a sentença e julgado procedente o pedido de usucapião (ID3647813).

É o relatório.

VOTO – Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior (Relator)

O recurso deve ser provido.

Verifica-se dos autos que o Juiz a quo extinguiu o processo sem julgamento por falta de interesse processual, entendendo que a parte carecia de provimento jurisdicional para proceder ao registro do imóvel junto ao Cartório, já que possuiria escritura pública de compra e venda.

Note-se, contudo, que o fundamento da propositura da ação é justamente a ausência do título de propriedade, nem da Apelante, nem do anterior possuidor que lhe vendeu o bem, bem como a ausência de matrícula do imóvel que se pretende usucapir.

Neste sentido, consta dos autos certidão do cartório Eunápio Torres em que se verifica a ausência de registro de matrícula do imóvel, verificando-se ainda que o negócio jurídico realizado entre as partes, para a transferência da posse do bem, é uma “escritura particular declaratória de compra e venda”, que tem por signatários Floriano Miranda de Oliveira e Sílvia Carolina Santana da Silva, datada de 20 de março de 2009 (ID3647811).

Trata-se, portanto, do denominado "contrato de gaveta", um documento que por si só não transfere a propriedade, mas demonstra a licitude da posse exercida, pois é clara a manifestação de vontade dos vendedores em transmitir o bem ao comprador, tratando-se, portanto, de justo título, passível de aquisição através de usucapião.

Conclui-se, portanto, que o Juiz a quo partiu da premissa equivocada de que a Apelante possuía escritura pública de compra e venda passível de registro, razão pela qual a sentença deve ser anulada.

CAUSA MADURA



Considere-se que o processo se encontra totalmente instruído, havendo sido citados os confinantes e seus respectivos cônjuges, os réus incertos, desconhecidos e eventuais interessados através de edital, bem como Floriano Miranda de Oliveira, anterior possuidor, assim como também as fazendas públicas municipal, estadual e a União, que manifestaram-se pela ausência de interesse na presente demanda.

Deste modo, há que ser aplicada a teoria da causa madura (art. 1.013, §3º, I, do CPC), em conformidade com os princípios da economia processual e da razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da CF), circunstância em que se faz mister o julgamento de mérito recursal.

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - ART. 183 DA CF

Verifica-se dos autos a existência de certidões que atestam não ser a Apelante proprietária de qualquer imóvel, bem como documento da prefeitura de João Pessoa em que se registra como área total do imóvel 94,08m2 (ID3647811)

Soma-se a tais fatos o contrato particular de compra e venda, datado de março de 2009 (data em que teria dado início a sua posse, utilizando o imóvel como moradia), aliada à ausência de contestação, o que satisfaz os requisitos necessários ao reconhecimento do usucapião especial urbano, antevistos no art. 183 da CF e art. 1.240 do CC.

Assim, tendo em vista que a Apelante está no imóvel há mais de 05 anos, mediante justo título e boa-fé, fazendo dele a sua moradia, há que ser reconhecida a prescrição aquisitiva do bem em seu favor.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para anular a sentença e, com fundamento no art. 1.013, 3º, do CPC, julgo procedente o pedido para reconhecer em favor da Autora/Apelante o domínio útil do imóvel referido na exordial.

É o voto.

João Pessoa, 25 de maio de 2020.

Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior

RELATOR



