



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
21032 879	08/05/2019 17:08	[VOL 2][Sentença]	Autos digitalizados

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União - SPU
Superintendência do Patrimônio da União na Paraíba - SPU/PB.
Divisão de Caracterização e Incorporação – DICIP/SPU-PB

CERTIDÃO INFORMATIVA PARA AÇÃO DE USUCAPIÃO

Ofício nº 00012/2017- PROC CHEFE/PUPB/PGU/AGU/PFBF
fevereiro de 2017.

João Pessoa, 20 de

Ação nº 0007150-30.2015.815.2001(00490.001018/2017-19)

Interessado: **Silvia Carolina Santana da Silva**

Imóvel: Localizado à Rua Desportista José Eduardo de Holanda, nº 1602, Cabo Branco- João Pessoa/PB.

Assunto: Usucapião.

Ao Chefe da Divisão,

01. Conforme Certidão DIDES-SPU-PB 3346566, o referido imóvel não possui cadastro do Sistema SPIUnet, NÃO sendo considerado como Próprio Nacional, bem como, NÃO consta em lista de bens imóveis não operacionais oriundos da extinta RFFSA.
02. Após análise da base de dados do Sistema Integrado de Administração Patrimonial – SIAPA desta Superintendência e das plantas existentes na mapoteca da DICIP/SPU-PB verifica-se que o imóvel em questão NÃO se trata de terreno de marinha e/ou acrescido de marinha, encontrando-se também fora do raio de 1320m das fortificações militares extintas.
03. Face ao exposto, conclui-se que o imóvel é **ALODIAL**.

João Pessoa, 17 de Março de 2017.

ARIOSTO MEDEIROS DOS SANTOS
Engenheiro Agrônomo - Mat. 149485



Documento assinado eletronicamente por **ARIOSTO MEDEIROS DOS SANTOS, Engenheiro Agrônomo**, em 17/03/2017, às 16:05.



Documento assinado eletronicamente por **BRAZ TAVARES DA COSTA, Chefe de Divisão**, em 20/03/2017, às 11:39.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site [<https://seimp.planejamento.gov.br/conferir>], informando o código verificador **3436186** e o código CRC **65947AFE**.





CONCLUSÃO

Certificação de conclusão dos autos

em 31/05/17

Assinado por Miguel de Brito Lyra Filho

Analista / Juiz de Direito

Vistos

Retornem com vista
ao MP.
Pessoa, 08/06/17

Miguel de Brito Lyra Filho
Miguel de Brito Lyra Filho
Juiz de Direito - 3ª Vara Civil

Jaime em 19 pontos
Pessoa, 19 de Junho de 2017.

JMP





MINISTÉRIO PÚBLICO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Proc. 007150-30.2015.815.2001

Ação: Usucapião Especial Urbana

Promovente: Sílvia Carolina Santana da Silva.

MM.JUIZ:

Cuida-se de uma ação de usucapião ajuizada por Sílvia Carolina Santana da Silva onde deseja adquirir o bem imóvel descrito na inicial por usucapião urbano, alegando que adquiriu o imóvel por compra e venda realizada com o Sr. Floriano Miranda de Oliveira, tendo a posse mansa e pacífica desde a aquisição do imóvel até a presente data, juntando aos autos Certidão Negativa de Bens, bem como certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que atesta ausência de inscrição imobiliária do referido imóvel, anexando aos autos planta do imóvel e demais documentos, pedindo, afinal, a procedência da ação.

Posteriormente foi pedida a citação do vendedor cujo recibo se encontra anexada aos autos às fls.15.

Determinada às citações e procedida à publicação do edital as fls. 65 e intimação das Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal, estas manifestaram desinteresse na causa.

Analisando o presente feito vê-se que a promovente adquiriu o imóvel do Sr. Floriano Miranda de Oliveira conforme fls. 15 dos autos e detém a posse mansa e pacífica do mesmo , sem qualquer oposição por mais de 6 anos tendo o vendedor sido citado sem, contudo, manifestar-se nos autos, conforme certidão de fls. 69.



Igualmente os confrontantes também não contestaram a lide.

A Fazenda Municipal em suas manifestações entende que, provavelmente se trata de área de preservação permanente, entretanto, a Fazenda Estadual às fls.68 informa a inexistência de interesse na causa.

É cediço que a usucapião é um dos modos de aquisição originária da propriedade de bens móveis e imóveis e de outros direitos reais, necessitando da existência da posse *ad usucapionem*, e não qualquer posse, devendo, portanto, ser mansa, pacífica, contínua e exercida com *animus domini*.

Registre-se que a posse da autora é decorrente de compra embora representada por recibo, constituindo, portanto prova documental a ser acolhida, inexistindo ainda contestação de quem quer que seja.

Por oportuno, registre-se decisão do TJ RS:

2. Número: 70052377355 Inteiro Teor: doc html Tribunal: Tribunal de Justiça do RS
Seção: CIVEL

Tipo de Processo: Apelação Cível Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível
Decisão: Acórdão

Relator: Luiz Renato Alves da Silva Comarca de Origem: Comarca de Porto Alegre

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÕES DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO FORMULADO NA USUCAPIÃO MANTIDA. Caso em que, em relação ao prazo para aquisição do domínio através da usucapião extraordinária, cumpre observar o art. 550 do Código Civil de 1916, diante da regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002, bem como o art. 1.238 do mesmo diploma legal. PRESENTES NOS AUTOS PROVAS QUE CONFIRMAM A POSSE COM ANIMUS DOMINI EXERCIDA PELA AUTORA DA USUCAPIÃO, ORA RECORRIDA, POR MAIS DE 20 ANOS, DE FORMA CONTÍNUA E SEM OPOSIÇÃO. DEMONSTRADOS, PORTANTO, OS REQUISITOS NECESSÁRIOS para a aquisição pela via da usucapião, a procedência do pedido deduzido nesta demanda é medida impositiva, e, por consequência, improcede o pleito reintegratório formulado pela demandada, ora recorrente. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70052377355, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 28/08/2014)

Data de Julgamento: 28/08/2014

E mais:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE ORDINÁRIA GERAL. JUSTO TÍTULO, BOA-FÉ E TEMPO DE POSSE. REQUISITOS PREENCHIDOS. PROCEDÊNCIA MANTIDA. I. Aplicação da usucapião ordinária geral prevista no caput do artigo 1.242 do Código Civil, para a qual existe a



81



necessidade de posse de 10 anos, contínua, incontestada, com justo título e boa-fé II. No tocante ao justo título, admite-se a promessa de compra e venda, mesmo que o promitente-vendedor não seja o proprietário (venda a non domino). Documento que tem aparência de legítimo e válido, mas o ato é inapto a transferir a propriedade. III. Quanto à boa-fé, presente está porque, da leitura dos documentos (pedido junto à imobiliária responsável e recibo de transferência de contrato), se extrai o elemento subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impediu a aquisição da coisa. IV. Tempo de posse decenária demonstrado por prova documental e testemunhal. V. Manutenção da sentença de procedência. **RECURSO DESPROVIDO À UNANIMIDADE** (Apelação Cível Nº 70069594984, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 14/07/2016)

Assim, restando comprovado que a autora encontra-se na posse mansa e pacífica do imóvel, preenchidos ainda os requisitos essenciais da usucapião, somos pela procedência da ação na forma do art. 487, I do Código de Processo Civil, transcrevendo-se o bem usucapido no registro de imóveis.

João Pessoa, 19 de Junho de 2017 (segunda-feira)


Ana Lúcia Torres de Oliveira
Promotora de Justiça



CONCLUSÃO

Certifico que os autos foram examinados
e os presentes artigos foram lidos.

José Roberto, 19/06/17

Analista Judiciária

lidos.

Segue sentença.

Fls. 05/09/17.

Miguel de Brito Lyra Filho
Juiz de Direito - 3ª Vara Cível





82
[Handwritten signature]

**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**

Processo nº 0007150-30.2015.815.2001
Promoventes: Silvia Carolina Santana da Silva

SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO.

Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.

I – RELATÓRIO

Silvia Carolina Santana da Silva, nos autos qualificados, ingressaram em juízo com a presente **ação de usucapião**, pelos fatos e fundamentos a seguir deduzidos.

Verificado que os imóveis indicados na exordial foram objeto de contrato de compra e venda pela parte autora, foi determinada a sua intimação para se manifestar acerca da possibilidade de aquisição da propriedade extrajudicialmente, ante a existência de justo título (fl. 29).

Os autores atravessaram petição às fls. 30/32, informando que já exerceu a posse mansa, pacífica, ininterrupta e incontestada dos imóveis, razão pela qual podem requer o reconhecimento do domínio por usucapião. Ademais, os lotes descritos na inicial se encontram sem registro algum em suas respectivas matrículas, o que impossibilita a aquisição da propriedade.

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Compulsando o caderno processual, verifica-se prontamente que a presente demanda deve ser extinta sem apreciação do mérito, ante a ausência de interesse processual da parte autora. Vejamos.



É cediço que o interesse de agir, pressuposto processual, se desdobra no trinômio necessidade, utilidade e adequação da demanda proposta em relação à pretensão da parte autora.

A necessidade está relacionada ao fato de a parte ter de submeter a questão litigiosa à análise do Poder Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão. A utilidade se refere à aptidão da demanda de trazer um resultado prático útil ao autor. Já a adequação refere-se à utilização de meio processual condizente com solução da lide, ou seja, o procedimento escolhido deve ser adequado e cabível para o alcance do pleito requerido em juízo.

Como se sabe, a ação de usucapião é o remédio jurídico posto à disposição de quem pretende adquirir a propriedade imóvel, com fundamento na **posse** prolongada da coisa, uma vez presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Acerca do cabimento da ação de usucapião, também conhecida como prescrição aquisitiva, pondera Lafayette Rodrigues Pereira,

"A prescrição aquisitiva (*usucapio*) é incontestavelmente um modo particular de adquirir o domínio. Em verdade ela cria para o prescribente direitos que não preexistiam no seu patrimônio. **Se esses direitos pudessem ser atribuídos a outra causa geradora, como a ocupação, testamento ou tradição, a prescrição ficaria sem objeto, porquanto o seu ofício é exatamente o de suprir a omissão ou insuficiência dos outros modos de adquirir.** Neste sentido, definam os juristas: 'modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei'" **(grifos acrescentados)**

A usucapião é, pois, forma originária de aquisição da propriedade, de sorte que o seu manejo não está ao alcance de quem já detenha o estado dominial sobre o bem. Com efeito, **a ação de usucapião tem caráter residual, sendo cabível apenas nas hipóteses em que a propriedade de um bem não puder ser reconhecida por outras formas.**

In casu, verifica-se que a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através de contratos de compra e venda, sendo desnecessário e incabível o manejo de ação judicial para a aquisição da propriedade.

Com efeito, a ação de usucapião não é a via adequada para a regularização da propriedade de imóvel adquirido por instrumento contratual devidamente formalizado, dada a circunstância de que a questão pode e deve ser resolvida extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VIA INADEQUADA. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS. ANIMUS DOMINI. **A ação de usucapião não é via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com base em contrato de compra e venda. Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, devem tomar as providências necessárias para a obtenção da escritura pública, com a regularização da propriedade. Não há falar, pois, em posse ad usucapionem, como forma de aquisição de propriedade, sendo caso de extinção do feito,** pela carência de ação, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. (...)

¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2004. Coleção História do Direito Brasileiro. V.1.



83

(Apelação Cível Nº 70066261397, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 11/05/2016) **(Grifos acrescidos)**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS. ANIMUS DOMINI. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VIA INADEQUADA. **O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os seus requisitos legais autorizadores, exigindo-se a posse qualificada (a que preenche determinados requisitos) e o ânimo de dono, este não demonstrado nos autos. A ação de usucapião não é a via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com base em contrato de compra e venda. Assim, em se tratando de posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado com base em escritura pública de cessão de direitos hereditários, não há falar em posse ad usucapionem, como forma de aquisição de propriedade.** É caso de extinção do feito, pela carência de ação, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. Apelo prejudicado. (...) (Apelação Cível Nº 70065449928, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 26/11/2015) **(Grifos acrescidos)**

Destaque-se, ainda, que o reconhecimento da prescrição aquisitiva no caso em tela concederia à autora a propriedade do imóvel livre de qualquer ônus, fato que traria consequências como a não obrigatoriedade do recolhimento do tributo de transmissão, razão pela qual não deve ser admitido.

Outrossim, a ausência de registro das matrículas é situação que deve ser sanada pela parte interessada perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário para tanto.

Desse modo, constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade do imóvel descrito na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.

III – DISPOSITIVO

ISTO POSTO, **julgo o processo sem apreciação do mérito**, com base no art. **485, VI, CPC**, ante a ausência de interesse processual.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais, as quais já foram recolhidas. Sem condenação em honorários, porquanto os promoventes não incluíram parte no polo passivo do feito.

P.R.I.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

João Pessoa, 25 de setembro de 2017.


Dr. Miguel de Britto Lyra Filho
Juiz de Direito



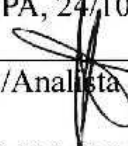
SENTENÇA REGISTRADA
82/07
elk...
27 09 17

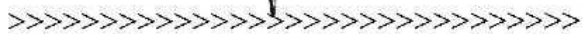


84

CERTIDÃO

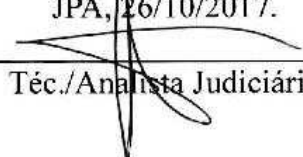
Certifico que nesta data expedi a NF n° 119/2017, referente ao despacho/sentença/decisão de fls. 82/83. Dou fé.
JPA, 24/10/2017.


Téc./Analista Judiciário



CERTIDÃO

Certifico que nesta data foi publicada a NF n° 119/2017, no DJE. Dou fé.
JPA, 26/10/2017.


Téc./Analista Judiciário





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA

86
[Handwritten signature]

PROTOCOLO DE CARGA DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

Numeração : 0007150-30.2015.815.2001
Classe : USUCAPIAO
Assunto(s): USUCAPIAO ORDINARIA

Promovente: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA
Promovido : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

Quantidade de volume(s): Único; 12; 13; 14; 15; 16;
Volume(s) em carga: 01 todos;
Quantidade total de folhas: 85
Existe(m) objeto(s) (CD/DVD, envelope lacrado, etc.) anexado ao processo?
 sim; não. Especificar o(s) objeto(s)

Outras observações: _____

ADVOGADO/DEFENSOR FAVORECIDO COM A CARGA:

Nome: RAINIER FREITAS RODRIGUES
Inscrição na OAB: 315398PB
Telefone(s): celular: 98863 5024 fixo: _____
Advogado do autor réu vítima litisconsorte outro

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA CARGA:
Matrícula n°: 4706927 - TJEJP22 -

RECIBO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 31/10/2017

[Handwritten signature]
(assinatura do recebedor)
Observações: _____

DEVOLUÇÃO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: / /
Nome/Assinatura do servidor: _____

Matrícula n°: _____
Observações : _____





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

87

Protocolo: PA10051172001

Data : 06/11/2017 Hora : 17:01:00

Tipo : PETICAO (OUTRAS)

Processo : 0007150-30.2015.815.2001

Status : ATIVO

Justiça Gratuita : SIM

Comarca : JOAO PESSOA

Vara : 3A. VARA CIVEL

Classe : USUCAPIAO

Assunto : USUCAPIAO ORDINARIA

Parte(s) Peticionante(s):

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Localizador: MESA DIGITO



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
JOÃO PESSOA/PB.

PROCESSO N.º 0007150-30.2015.815.2001

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA, já devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado subscritor, à Vossa Excelência, com fundamento no art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), opor os presentes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS MODIFICATIVOS**, em face da respeitável sentença, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I - DA SÍNTESE PROCESSUAL E DA DECISÃO EMBARGADA

A embargante promoveu ação de USUCAPIÃO, cujo objeto é o IMÓVEL QUE NUNCA FOI REGISTRADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS em nome de quem quer que seja, conforme prova certidão do cartório encartada à fl. 14. É dizer o imóvel jamais constou do cadastro imobiliário, seja em nome da autora, seja em nome da Prefeitura Municipal.

Acontece que sentença ora objeto de embargos, forçoso reconhecer, subscrita por um dos mais respeitáveis juízes civilistas da nossa Capital, com a devida e respeitável consideração, partiu de uma premissa que não condiz com a realidade dos autos (ERRO DE FATO). Em 26/10/2017, foi publicada a r. sentença do festejado MM. Juiz, magistrado de escol, no seguinte teor:

“SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO.



89
X

Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.”

Contudo, *Data Vênia*, houve inequívoco ERRO DE FATO na referida FUNDAMENTAÇÃO, eis que se partiu de um pressuposto de que o IMÓVEL já teria anterior registro de matrícula no CARTÓRIO DE IMÓVEIS, seja do antigo possuidor, que repassou a posse para a autora através de documento particular (justo título) – fl. 15/16, mas sem valor de escritura pública, e nem muito menos da Prefeitura Municipal, ou ainda do Estado ou da União, cujos representantes afirmaram não possuir propriedade, nem interesse processual na lide (fls. 50, 68 e 75).

Veja-se que a sentença embargada afirma que:

“Compulsando o caderno processual, verifica-se prontamente que a presente demanda deve ser extinta sem apreciação do mérito, ante a ausência de interesse processual da parte autora”

E mais, após transcrever doutrina própria sobre o tema:

“A usucapião é, pois, **forma originária de aquisição da propriedade**, de sorte que o seu manejo **não está ao alcance de quem já detenha o estado dominial sobre o bem**. Com efeito, a ação de usucapião tem caráter residual, sendo **cabível nas hipóteses em que a propriedade de um bem não puder ser reconhecida por outras formas**.

In casu, verifica-se que **a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através de contratos de compra e venda**, sendo desnecessário e incabível o manejo da ação judicial para a aquisição da propriedade.

Com efeito, **a ação de usucapião não é a via adequada para regularização da propriedade de imóvel adquirido por instrumento contratual devidamente formalizado**, dada a circunstância de que a **questão pode e deve ser resolvida extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis.**” (negrito e destaque nosso)

A leitura da r. sentença deixa claro a certeza de que a autora, supostamente, teria um instrumento contratual devidamente formalizado, ou seja, uma verdadeira escritura pública de compra e venda do imóvel, o que não

Q



se sustenta na realidade dos autos. Daí o erro de fato no julgamento ora sob análise. A autora jamais formalizou instrumento adequado. E não formalizou a escritura pública, não porque quisesse se esquivar do pagamento do Imposto de Transmissão, como referenciado na sentença, mas porque jamais poderia fazê-lo, sem que existisse o anterior registro do imóvel no Cartório competente.

Veja-se que a sentença afirma que **“a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade”**. É essa exatamente a situação fática dos autos. Não há propriedade anterior, não há registro, a autora é detentora de posse adquirida do antigo possuidor, jamais de um verdadeiro proprietário, na acepção clássica da palavra.

E diz mais que a usucapião **“não está ao alcance de quem detenha o estado dominial sobre o bem”**. A suplicante, nobilíssimo julgador, jamais deteve o **“estado dominial sobre o bem”**. Título de propriedade (dominial), em caráter originário, é o que se busca na presente ação. Veja que tal afirmação, inclusive, configura CONTRADIÇÃO do julgado. A autora sempre foi simples possuidora, o que resta sobejamente comprovado pela vasta documentação juntada aos autos.

Por fim a sentença afirma que: **“a ausência de registro das matrículas é situação que deve ser sanada pela parte interessada perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário para tanto.”** (negrito nosso).

Data máxima vênia, não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal, não haver interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a autora, diretamente, e de modo extrajudicial, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão.

A propósito, importa registrar que a própria jurisprudência transcrita na sentença embargada, quando observado o inteiro teor dos excertos demonstram, claramente, que aquelas situações tratavam de imóveis adquiridos através de escritura pública (instrumento hábil ao registro), ou de propriedades anterior de domínio público, que, não é o caso dos autos.

Veja-se que a própria a leitura dos referidos julgados dizem que a parte autora adquiriu o imóvel que já possuía **escritura pública de compra e venda em nome de um determinado Município** e o outro a parte autora tinha a posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado **em escritura pública de cessão de direitos hereditários, ou seja, o imóvel era de propriedade particular da pessoa falecida** de quem a parte autora possui a escritura pública de cessão de direitos hereditários. Portanto, situação fática



totalmente diversa da existente nestes autos, data máxima vênia. Observe-se os trechos dos julgados mencionados nas decisões jurisprudenciais trazidas a baila na decisão embargada:

91

“Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, devem tomar as providências necessárias para a obtenção da escritura pública, com a regularização da propriedade”

“...Necessário esclarecer, inicialmente, que o imóvel objeto do litígio foi adquirido pelo autor, em 11.03.1992, através de Contrato de Compra e Venda firmado com Olmiro Polidório Pinto e sua esposa, fls. 11/12. **Estes, por sua vez, adquiriram o bem dos sucessores e herdeiros do casal Elpidio e Josephina Machado, conforme Escritura Pública de Cessão de direitos de meação e hereditários, fls. 69/73, proprietários registrais da área...**” (negrito e destaque nosso)

Assim sendo, além de erro de fato (premissa de que o imóvel teria anterior registro de propriedade, seja do antigo possuidor, seja do Município de João Pessoa), a sentença incide em contradição. Até porque, em duas passagens menciona possível situação de vários imóveis: **“a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através dos contratos”**; **“a ausência de registros das matrículas”**, passando a ideia de que a r. sentença estava a tratar de outra ação de usucapião, em que a autora, eventualmente, tivesse diversos imóveis em idêntica situação, adquiridos e com registro de domínio anterior, ou mesmo da Prefeitura Municipal, o que não retrata em absoluto a verdade destes autos.

Veja o que diz as próprias jurisprudências que basearam a r. sentença, ora embargada: **“...Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, ...”**; **“...Assim, em se tratando de posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado com base em escritura pública de cessão de direitos hereditários, não há falar em posse ad**

91



usucapionem, como forma de aquisição de propriedade.” (negrito e destaque nosso)

92
K

A propósito do tema, já decidiu o Excelso SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, em votação unânime, em recurso sob a relatoria do **Eminente Ministro SEPÚLVEDA PERTENCE**, que:

“Os embargos declaratórios são admissíveis para a correção de premissa equivocada de que haja partido a decisão embargada, atribuindo-se-lhes efeito modificativo quando tal premissa seja influente no resultado do julgamento” (STF-1ª Turma, RE 207.928-6-SP-Edcl, rel. Min. Sepúlveda Pertence, j. 14.4.98, receberam os embs., v. u., DJU 15.5.98, seq 1e, p. 54). Neste mesmo sentido: RSTJ 39/289; STJ-RJ 185/554; RSTJ 47/275.

E ainda, a respeito do tema, decidiu o Colendo STJ que:

“Embargos declaratórios. Omissão. Tanto podem referir-se à parte dispositiva como aos motivos da decisão. Sentença e acórdão haverão de examinar os vários fundamentos relevantes deduzidos na inicial e na contestação, justificando por que são desacolhidos” (STJ-3ª Turma, Resp 30.220-5-MG, rel. Min. Eduardo Ribeiro, j. 8.2.93, deram provimento, v.u., DJU 8.3.93, p. 3.118).

E mais:

“Não examinadas por inteiro as provas e circunstâncias da causa, cabe suprir, em embargos de declaração, a omissão” (RSTJ 55/269).

A sentença, portanto, omitindo o exame das verdadeiras questões postas a julgamento, por outro lado, padeceria de vício de nulidade flagrante, em absoluta afronta ao disposto no art. 93, inciso IX, da Constituição Federal.

Eminente e preclaro JULGADOR.

A autora é profissional de conduta exemplar em sua profissão. A duras penas, adquiriu o único imóvel residencial de sua vida, após anos de labor em sua profissão de engenheira agrônoma. É pessoa de origem

R



humilde, mas cumpridora de seus deveres. Após aquisição da posse do imóvel, após mais de 6 (anos), ingressou com a presente ação após consultar um profissional da advocacia de sua confiança. Ele indicou como único meio de solução da sonhada regularização formal de sua moradia, a presente ação de usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade do imóvel descrito na inicial. Dito imóvel nunca teve domínio de quem quer que seja, nem da Prefeitura Municipal e nem do antigo possuidor. Toda a prova dos autos demonstra essa verdade.

93
D

II – DA CONCLUSÃO

Nestes termos, com a devida reverência a Vossa Excelência, repita-se, um dos mais prestigiados civilistas da nossa Capital, de forte prestígio no nosso Eg. Tribunal de Justiça, em sucessivas e merecidas convocações naquele sodalício, pede-se sejam acolhidos os presentes embargos, com efeitos infringentes, a fim de que, afastada a extinção sem exame do mérito, seja julgado procedente o pedido, diante da robusta prova documental encartada aos autos e em harmonia com a prudente manifestação da douta Promotoria de Justiça (fls. 79/81), que, após sucessivas e diligentes manifestações nos autos, por sua digna representante, na condição de fiscal maior do cumprimento da Lei, verificou o preenchimento dos **“requisitos essenciais da usucapião”**

Confiante no prudente julgamento de Vossa Excelência, respeitosamente
Pede deferimento.

João Pessoa, 01 de novembro de 2017.


Rainier Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398





CONCLUSÃO
Cópia de...
Data: 06/11/17
Assinado eletronicamente por...





04
A

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA DE JOÃO PESSOA
3ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

Processo nº: 0007150-30.2015.815.2001
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
Embargante: *Sílvia Carolina Santana da Silva*

SENTENÇA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Alegação de erro material na sentença. Inexistência. Rediscussão da matéria apreciada. Impossibilidade. Inocorrência das hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Rejeição.

[Handwritten signature]

- Devem ser rejeitados embargos de declaração que visam rediscutir a matéria já apreciada, quando inexiste qualquer eiva de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, porventura apontado.

I - Relatório.

Sílvia Carolina Santana da Silva, devidamente qualificada nos autos, e por intermédio de advogado habilitado, opôs **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, aduzindo a existência de erro material na sentença embargada por desconsiderar a inexistência de anterior registro do imóvel no Cartório competente, bem assim a inexistência de instrumento contratual formal da compra e venda do bem, objetivando a reanálise do caso debatido nos autos.

Vieram-me conclusos os autos.

II – Fundamentação.

Em que pese a insurgência autoral, inexistem erros a serem sanados.

De fato, infere-se da sentença que o julgador justificou à sociedade o entendimento pelo qual o feito foi extinto por ausência de interesse processual, considerando-se toda a prova documental acostada aos autos, respaldando seu convencimento de forma clara nos argumentos elencados.



Outrossim, verifica-se que a insurreição do embargante se refere ao conteúdo fundamental da decisão. Nessas condições, forçoso é salientar que a insatisfação colide com matéria de mérito do julgado, não podendo jamais ser reexaminada através de embargos de declaração.

Pretender violentar tal concepção seria alterar o teor da decisão, a fundamentação que sustenta o conteúdo principal da sentença, o que apenas seria possível via interposição do recurso de apelação.

Nesse diapasão, não é difícil concluir que em nada merece ser modificado o dispositivo da decisão para remediar o alegado erro material, razão pela qual os presentes embargos são de manifesta improcedência, devendo, por conseguinte, ser rejeitados.

III – Dispositivo.

À luz do exposto, REJEITO OS PRESENTES EMBARGOS DECLARATÓRIOS posto que inexistente, *in casu*, o erro material invocado pela parte embargante, o que os tornam impertinentes à espécie.

P.I.

João Pessoa, 09/11 2017.



Juiz(a) de Direito

SENTENÇA REGISTRADA
Quarta-feira, 08/05/2019, às 17:07:22
em Juízo de Direito, no Juízo
de Direito da
Comarca de João Pessoa, nº 13.11.2017
Análise (TÉCNICO) (08/05/2019)

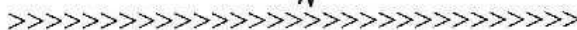


25

CERTIDÃO

Certifico que nesta data expedi a NF nº 124/2017, referente ao despacho/sentença/decisão de fls. recibo. Dou fé.
JPA, 14/11/2017.

Téc./Analista Judiciário



CERTIDÃO

Certifico que nesta data foi publicada a NF nº 124/2017, no DJE. Dou fé.
JPA, 16/11/2017.

Téc./Analista Judiciário





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA

PROTOCOLO DE CARGA DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

Numeração : 0007150-30.2015.815.2001
Classe : USUCAPIAO
Assunto(s): USUCAPIAO ORDINARIA

Promovente: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA
Promovido : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

Quantidade de volume(s): () único; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; ()
Volume(s) em carga: _____ () todos; ()

Quantidade total de folhas: _____

Existe(m) objeto(s) (CD/DVD, envelope lacrado, etc.) anexado ao processo?
() sim; () não. Especificar o(s) objeto(s)

Outras observações: _____

ADVOGADO/DEFENSOR FAVORECIDO COM A CARGA:

Nome: RAINIER FREITAS RODRIGUES
Inscrição na OAB: C15398PB
Telefone(s): celular: 988635024 fixo: _____
Advogado do () autor () réu () vítima () litisconsorte () outro

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA CARGA:

Matrícula nº: 47001/1 - TJEZ16 -

RECIBO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 06/12/2017

(assinatura do receptor)

Observações: _____

DEVOLUÇÃO

Recebi nesta data os autos acima especificados.

Em: ___/___/___

Nome/Assinatura do servidor: _____

Matrícula nº: _____
Observações : _____



JUNTADA

EXEMPLAR DE JUNTADA
RECEBIDO - *apd/ges*
DATA: 11-12-17
[Handwritten Signature]





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

97
f

Protocolo: PA10965172001

Data : 07/12/2017 Hora : 16:29:00

Tipo : APELACAO

Processo : 0007150-30.2015.815.2001

Status : ATIVO

Justiça Gratuita : SIM

Comarca : JOAO PESSOA

Vara : 3A. VARA CIVEL

Classe : USUCAPIAO

Assunto : USUCAPIAO ORDINARIA

Parte(s) Peticionante(s):

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Localizador: RAINIER FREITAS



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JOÃO PESSOA, PARAÍBA.

Processo n.º: 0007150-30.2015.815.2001

Promovente: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA, já devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado subscritor, à Vossa Excelência, não se conformando com a sentença proferida, interpor o presente **RECURSO DE APELAÇÃO**, com base nos arts. 1.009 a 1.014, CPC/15, requerendo, na oportunidade, sejam os autos, com as razões anexas, remetidos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba para os fins de mister.

Pede o deferimento.

João Pessoa, 24 de novembro de 2017.

Rainier Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398



RAZÕES RECURSAIS

Apelante: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Origem: processo n.º: 0007150-30.2015.815.2001, 3ª Vara Cível (Comarca de Capital).

EGRÉGIO TRIBUNAL,
COLEDA CÂMARA,
Eminente Relator,
Eméritos Desembargadores,

I – DA SÍNTESE DO PROCESSO E DA SENTENÇA RECORRIDA

A apelante promoveu ação de USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO, cujo objeto é o IMÓVEL QUE NUNCA FOI REGISTRADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS em nome de quem quer que seja, conforme prova certidão do cartório encartada à fl. 14. É dizer, o imóvel jamais constou do cadastro imobiliário, seja em nome da autora, seja em nome da Prefeitura Municipal.

Durante todo o trâmite processual, a autora cumpriu todas as diligências impostas pelo Juízo, ultimando-se o feito sem contestação de quem quer que seja, afirmando-se a fazenda pública municipal, estadual e federal, pela ausência de interesse na lide.

Por fim, a douta representante do Ministério Público ofertou abalizado parecer, pugnando pela PROCEDÊNCIA do pedido, reconhecendo a existência de todos os requisitos legais para o pleito (fls. 79/81).

Acontece que a sentença ora objeto de Recurso, *data máxima vênia*, de forma absolutamente surpreendente, em afronta ao art. 9º do Novo CPC, partiu de uma premissa que não condiz com a realidade dos autos, extinguindo o presente processo por falta de interesse processual civil. A sentença recorrida assim se expressou:



“SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO.

Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.”

II – RAZÕES DA REFORMA.

Como visto, na r. sentença, assentou-se a premissa equivocada de que o IMÓVEL já teria anterior registro de matrícula no CARTÓRIO DE IMÓVEIS, seja do antigo possuidor, que repassou a posse para a autora através de documento particular (justo título) – fl. 15/16, mas sem valor de escritura pública, seja da Prefeitura Municipal, ou ainda do Estado ou da União, cujos representantes afirmaram não possuir propriedade, nem interesse processual na lide (fls. 50, 68 e 75).

Veja-se que a sentença apelada afirma que:

“Compulsando o caderno processual, verifica-se prontamente que a presente demanda deve ser extinta sem apreciação do mérito, ante a ausência de interesse processual da parte autora”

E mais, após transcrever doutrina própria sobre o tema:

“A usucapião é, pois, **forma originária de aquisição da propriedade**, de sorte que o seu manejo **não está ao alcance de quem já detenha o estado dominial sobre o bem**. Com efeito, a ação de usucapião tem caráter residual, sendo **cabível nas hipóteses em que a propriedade de um bem não puder ser reconhecida por outras formas**.”



In casu, verifica-se que a **recorrente detém a posse dos imóveis adquiridos através de contratos de compra e venda**, sendo desnecessário e incabível o manejo da ação judicial para a aquisição da propriedade. 108

Com efeito, **a ação de usucapião não é a via adequada para regularização da propriedade de imóvel adquirido por instrumento contratual devidamente formalizado**, dada a circunstância de que a **questão pode e deve ser resolvida extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis.** (negrito e destaque nosso)

A leitura da r. sentença deixa claro a certeza de que a apelante, supostamente, teria um instrumento **contratual devidamente formalizado**, ou seja, uma verdadeira **escritura pública** de compra e venda do imóvel, o que não se sustenta na realidade dos autos. Daí o equívoco no julgamento ora sob análise. **A recorrente jamais formalizou instrumento adequado**. E não formalizou a escritura pública, não porque quisesse se esquivar do pagamento do Imposto de Transmissão, como referenciado na sentença, ora recorrida, mas porque jamais poderia fazê-lo, sem que existisse o anterior registro do imóvel no Cartório competente.

Veja-se que a sentença afirma que **“a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade”**. É essa exatamente a situação fática dos autos. Não há propriedade anterior, não há registro, a autora é detentora de posse adquirida do antigo possuidor, jamais de um verdadeiro proprietário, na acepção clássica da palavra.

E diz mais que a usucapião **“não está ao alcance de quem detenha o estado dominial sobre o bem”**. A recorrente, nobilíssimo Relator, jamais deteve o **“estado dominial sobre o bem”**. Título de propriedade (dominial), em caráter originário, é o que se busca na presente ação. Veja que tal afirmação, inclusive, configura equívoco do julgado. A apelante sempre foi simples possuidora, o que resta sobejamente comprovado pela vasta documentação juntada aos autos.

Por fim a sentença afirma que: **“a ausência de registro das matrículas é situação que deve ser sanada pela parte interessada perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de**



Imóveis, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário para tanto.”
(negrito nosso).

102


Data máxima vênia, nobre Relator, não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal não haver interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a promovente, diretamente, e de modo extrajudicial, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão.

A propósito, importa registrar que a própria jurisprudência transcrita na sentença embargada, quando observado o inteiro teor dos excertos demonstram, claramente, que aquelas situações tratavam de imóveis adquiridos através de escritura pública (instrumento hábil ao registro), ou de propriedade anterior de domínio de ente público, o que não é o caso dos autos.

A sentença partiu, pois, de premissa equivocada, o que justificou a interposição dos embargos declaratórios por erro de fato. Todavia, o julgador optou rejeitar os embargos dizendo que não havia erro material (?), o que jamais se alegou. Alegou-se ERRO DE FATO, e se examinou um suposto ERRO MATERIAL não alegado, não restando outra via à apelante, a não ser buscar o porto seguro desse Eg. Tribunal para resolver a lide.

Veja-se que duas passagens a sentença menciona possível situação de vários imóveis: “**a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através dos contratos**”; “**a ausência de registros das matrículas**”, passando a ideia de que se estava a tratar de outra ação de usucapião, em que a autora, eventualmente, tivesse diversos imóveis em idêntica situação, adquiridos e com registro de domínio anterior, ou mesmo da Prefeitura Municipal, o que não retrata em absoluto a verdade destes autos.

A própria jurisprudência em que se lastreou a sentença recorrida, denota que as situações concretas eram absolutamente diversas do caso ora sob exame desse Sodalício. Senão vejamos:





“...Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, **adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, ...**”;

A03
T

“...Assim, em se tratando de **posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado com base em escritura pública de cessão de direitos hereditários**, não há falar em posse *ad usucapionem*, como forma de aquisição de propriedade.” (negrito e destaque nosso)

Vale salientar, mais uma vez, que os julgados acima indicados apontam que a parte autora, daquele excerto, adquirira um imóvel que já possuía escritura pública de compra e venda em nome de um determinado Município e, no outro caso, a parte autora tinha a posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado em escritura pública de cessão de direitos hereditários, ou seja, **o imóvel era de propriedade particular da pessoa falecida de quem a parte autora possui a escritura pública de cessão de direitos hereditários**. Observe o que diz o voto deste último:

“...Necessário esclarecer, inicialmente, que o imóvel objeto do litígio foi adquirido pelo autor, em 11.03.1992, através de Contrato de Compra e Venda firmado com Olmiro Polidório Pinto e sua esposa, fls. 11/12. **Estes, por sua vez, adquiriram o bem dos sucessores e herdeiros do casal Elpidio e Josephina Machado, conforme Escritura Pública de Cessão de direitos de meação e hereditários, fls. 69/73, proprietários registrais da área...**” (negrito e destaque nosso)

Todavia, em absoluta contradição com os termos da sentença recorrida já decidiu o Colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, em votação unânime, em recurso sob a relatoria do **Eminente Ministro BARROS MONTEIRO**, que:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE. "O

Q



fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria (REsp nº 220.200-SP). Recurso especial não conhecido.

304
X

(STJ - REsp: 143976 GO 1997/0056962-4, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 06/04/2004, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 14.06.2004 p. 221 RT vol. 829 p. 144)

E ainda, a respeito do tema, decidiu o STJ que:

Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização. - O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria. - A caracterização do dissídio jurisprudencial ensejador de Recurso Especial exige que o acórdão recorrido tenha divergido de afirmação assentada no paradigma e que os julgados comparados tenham analisado questão delineada faticamente de modo semelhante. Recurso Especial não conhecido.

(STJ - REsp: 220200 SP 1999/0055648-8, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 16/09/2003, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 20.10.2003 p. 269 RNDJ vol. 49 p. 141)

E mais:

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA

X



PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

109


1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como "justo título" apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A própria Lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: "O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a Lei expressamente não admite esta presunção".

3. Quando a Lei se refere a posse "incontestada", há nítida correspondência com as causas interruptivas da prescrição aquisitiva, das quais é exemplo clássico a citação em ação que opõe resistência ao possuidor da coisa, ato processual que possui como efeito imediato a interrupção da prescrição (art. 219, CPC). Por esse raciocínio, é evidente que os efeitos interruptivos da citação não alcançam a posse de quem nem era parte no processo. Assim, parece óbvio que o ajuizamento de execução hipotecária por credores contra o proprietário do imóvel, por não interromper o prazo prescricional da usucapião, não constitui resistência à posse ad usucapionem de quem ora pleiteia a prescrição aquisitiva.

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo





interregno temporal exigido por Lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

206
A

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

7. Ademais, "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula n. 308).

8. Recurso Especial conhecido e provido.

(STJ; REsp 941.464; Proc. 2007/0078158-8; SC; Quarta Turma; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Julg. 24/04/2012; DJE 29/06/2012).

Os precedentes que desqualificam a fundamentação da r. sentença, ora recorrida, nos nossos Tribunais, é vasta, senão vejamos:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS DEMONSTRADOS. Em que pese a ação de usucapião seja forma originária de aquisição da propriedade e que, em verdade, a parte busque a regularização do registro imobiliário, (hipótese em que caberia a adjudicação compulsória - caminho menos espinhoso e difícil), não se pode perder de

R



vista o entendimento consolidado dos Tribunais Superiores que corre no sentido de que o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião, o que, in casu, leva à procedência da ação e ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. APELO PROVIDO.” (Apelação Cível Nº 70074406190, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 19/10/2017)

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA RESIDENCIAL INDIVIDUAL. ART. 1.240, CC/02. REQUISITOS PREENCHIDOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. Caso. Animus domini. O contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião. Requisitos preenchidos. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Requisitos preenchidos. Função social. A característica principal desta modalidade de usucapião é ser sanção ao proprietário por não dar cumprimento à função social da propriedade, beneficiando àquele que a atendeu. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME.” (Apelação Cível Nº 70074324625, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 19/10/2017)

“Apelação cível. Ação de usucapião. Justo título. Boa-fé. **Ausência de matrícula do imóvel a ser usucapido no Registro de Imóveis.** Prosseguimento do procedimento. O justo título para fins de usucapião caracteriza-se como justo título da posse, nas circunstâncias do caso consubstanciado no contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel firmado entre



os usucapiantes e os anteriores adquirentes da área. A boa-fé pode ser demonstrada mediante o pagamento do preço do contrato. A inexistência de matrícula do imóvel objeto do usucapião, no Registro de Imóveis, será superada com a declaração por sentença do usucapião da propriedade, sentença que, registrada por mandado, determinará a abertura da respectiva matrícula. Apelação provida para prosseguimento na forma da lei." (Apelação Cível Nº 70074238841, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 13/09/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. CAUSA APTA PARA JULGAMENTO. JULGAMENTO DO MÉRITO. Os autores adquiriram o imóvel objeto da lide mediante contrato de compra e venda firmado apenas com um dos proprietários registraes, inviabilizando a transferência do bem no álbum imobiliário pela via administrativa. Presente o interesse de agir. Sentença desconstituída. Julgamento com base no art. 515 § 3º do CPC/73, incidente na espécie. O parágrafo único do art. 1238 do CC/2002 estabelece que o prazo para aquisição do imóvel pela usucapião é reduzido para 10 anos se ele é usado para a moradia habitual ou para o exercício de atividades produtivas. Comprovado nos autos que os autores estabeleceram no imóvel a sua moradia e lá residem há mais de dez anos, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição. Procedente o pedido. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA DESCONSTITUIR A SENTENÇA E COM BASE NO ART. 515§ 3º DO CPC/73 JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO. (Apelação Cível Nº 70069048023, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marlene Marlei de Souza, Julgado em 29/08/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NÃO CABIMENTO. NECESSIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO



DA SENTENÇA PARA O REGULAR PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. Ainda que a ação de usucapião não constitua a via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com fundamento em contrato de compra e venda, a situação aqui versada tem certas peculiaridades que não podem ser desconsideradas. No caso, pela prova aportada aos autos, inexistente título hábil à transferência da propriedade, porquanto a promessa de compra e venda não foi pactuada com o proprietário registral do bem, existindo uma cadeia de transferência de posse, que precisa ser melhor analisada. Assim, prematura a extinção do feito, mostrando-se, em princípio, possível a busca da declaração do domínio por meio da presente ação, o que deverá ser melhor examinado no decorrer da instrução. APELAÇÃO PROVIDA, SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. (Apelação Cível Nº 70074187733, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 10/08/2017)

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO DO FEITO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA. INTERESSE DE AGIR. NECESSIDADE DA TUTELA JURISDICIONAL. IMPOSIÇÃO DA INSTRUÇÃO DA AÇÃO. APELO PROVIDO. Interesse processual. No caso dos autos, em exame sumário dos argumentos lançados na inicial, não se pode concluir pela inexistência dos requisitos necessários a configurar a falta de interesse de agir. Presente o interesse processual, desconstitui-se a sentença que extinguiu o feito para determinar seu regular prosseguimento, assegurado o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70073781551, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 22/06/2017)



APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO DA AÇÃO PELA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DE MODO PREMATURO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. Afigura-se prematura a extinção do feito, antes da instrução, uma vez que necessária a apuração dos requisitos da usucapião em face da nova "causa possessionis" narrada na inicial. APELAÇÃO PROVIDA. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. (Apelação Cível Nº 70068938331, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em 25/08/2016)

A sentença ora recorrida, portanto, além de não fazer justiça ao caso concreto em apreço, decerto omitiu o exame das verdadeiras questões postas a julgamento, por outro lado, padeceria de vício de nulidade flagrante, em absoluta afronta ao disposto no art. 93, inciso IX, da Constituição Federal, o que motivou os anteriores embargos, surpreendentemente não acolhidos.

Eminente e preclaro RELATOR.

A recorrente é profissional de conduta exemplar em sua profissão. A duras penas, adquiriu o único imóvel residencial de sua vida, após anos de labor em sua profissão de engenheira agrônoma. É pessoa de origem humilde, mas cumpridora de seus deveres. Após aquisição da posse do imóvel, após mais de 6 (anos), ingressou com a presente ação após consultar um profissional da advocacia de sua confiança. Ele indicou como único meio de solução da sonhada regularização formal de sua moradia, a presente ação de usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade do imóvel descrito na inicial. Dito imóvel nunca teve domínio de quem quer que seja, nem da Prefeitura Municipal e nem do antigo possuidor. Toda a prova dos autos demonstra essa verdade. E nesse sentido foi lapidar a manifestação da douta Promotora de Justiça, que, na condição de verdadeira fiscal da lei, diligentemente, observou os autos e concluiu pela PROCEDÊNCIA do pedido (fls. 79/81).



III – DA CONCLUSÃO

Em virtude do exposto, a apelante requer que o presente recurso de apelação seja CONHECIDO e, quando de seu julgamento, seja totalmente PROVIDO para reformar a sentença recorrida, no sentido de acolher o pedido inicial da Autora-Apelante a fim de que, afastada a extinção sem exame do mérito, seja julgado procedente o pedido, diante da robusta prova documental encartada aos autos e em harmonia com a prudente manifestação da douta Promotoria de Justiça (fls. 79/81), que, após sucessivas e diligentes manifestações nos autos, por sua digna representante, na condição de fiscal maior do cumprimento da Lei, verificou o preenchimento dos “**requisitos essenciais da usucapião**”, por ser de inteira Justiça.

Confiante no prudente julgamento do Eminente Relator e eméritos Desembargadores, respeitosamente.

Pede deferimento.

João Pessoa, 24 de novembro de 2017.


Rainier Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398



CONCLUSÃO

Circa 10% de itens não foram concluídos
devido a falta de material.

Data: 11/12/17

Analista Técnico (Informática)

listos.

listasão MP com assento
nesta unidade.

12/12/2017.



Miguel de Britto Lyra Filho
Juiz de Direito - 3ª Vara Cível





MINISTÉRIO PÚBLICO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

112
[Handwritten signature]

Proc. 007150-30.2015.815.2001

Ação: Usucapião Especial Urbana

Promovente: Silvia Carolina Santana da Silva.

R. 27/04/2015.

MM JUIZ:

Cuida-se de uma ação de usucapião ajuizada por Silvia Carolina Santana da Silva onde deseja adquirir o bem imóvel descrito na inicial por usucapião urbano, alegando que adquiriu o imóvel por compra e venda realizada com o Sr. Floriano Miranda de Oliveira, tendo a posse mansa e pacífica desde a aquisição do imóvel até a presente data, juntando aos autos Escritura Pública de Compra e Venda, Certidão Negativa de Bens, bem como certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que atesta ausência de inscrição imobiliária do referido imóvel, pedindo, afinal, a procedência da ação e citação dos confinantes.

Analisando o presente feito, vê-se que foi interposto recurso apelatório da sentença de fls. 82/83, assim, requer o Parquet Estadual pelo prosseguimento do feito.

João Pessoa, 16 de Janeiro de 2018.

[Handwritten signature]
Valdete Costa Silva Figueiredo
Promotora de Justiça em substituição



CONCLUSÃO

Concluído em 19/01/2018

Por: [Assinatura]

Assessor Técnico (Arquiteto)

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Faint, illegible text]





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
3ª VARA CÍVEL

443

PROCESSO Nº. 0007150-30.2015.815.2001

15 dias.

nossos cumprimentos.

Intime-se a parte ré para apresentar contrarrazões, no prazo de

Com a apresentação, encaminhem-se os autos ao TJ-PB, com

João Pessoa, 25 / 01 /2018

Gabrielle de Brito Lyra L. Nóbrega
Juíza de Direito

Recebi estes autos do(a) MM Juiz(a) de
Direito da 3ª Vara Cível, em
25/01 /2018.

3ª Vara Cível
Técnico/analista





**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

PROCESSO Nº 0007150-30.2015.815.2001

114
[Handwritten signature]

Vistos.

Independentemente de conclusão

Considerando que o réu é revel, conforme certidão à fl. 69, e não constituiu advogado nos autos, os prazos contra ele decorrem independentemente de intimação.

Assim, certifique-se o decurso do prazo para apresentação de resposta ao recurso e remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça da Paraíba.

João Pessoa, 14 / 02 / 2018.

[Handwritten signature]
Juiz(a) de Direito
Gilmara Madruga B. S. Fortes
Juíza de Direito.

Recebi estes autos do(a) MM Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, em <u>19/02</u> / 2018.  3ª Vara Cível Técnico/Analista
--

CERTIDÃO
 Certifico que decorreu o
 prazo para apresentação
 de resposta ao recurso
 de fls. 98/111.
 em 19 de fevereiro de 2018.
 Assinatura: *[Handwritten signature]*



REMESSA

Comunicação para a realização de diligências

data: 08/03/2018

Assinado por: J. P. G. (Assinatura)

Analista / Técnico (Assinatura)



TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA
SISTEMA DE CONTROLE DE PROCESSOS DE 2º GRAU



TERMO DE RECEBIMENTO

Processo: 0007150-30.2015.815.2001 Num 1º Grau: 0007150-30.2015.815.2001
Data de Entrada : 27/03/2018 Hora: 19:39
Número de Volumes: 1 Qtd Folhas: 114 Qtd de Apensos:
Número de Folhas : 02 A 115 Qtd Vol.Apendo:
Número de Folhas : Repetidas: Omitidas:
Em Branco:
Agravos Retido às folhas de : a

Classe : APELACAO
Assunto: USUCAPIAO ORDINARIA.

Instância : AC. DRD. P/ SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA C/
SENT. DA 3 VARA CIVEL DA CAPITAL, MOV. C/ FLORIAN
NO MIRANDA DE OLIVEIRA, NOS AUTOS DO PROC. 00071
503020158152001.

Autor: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA
Reu : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

João Pessoa, 3 de abril de 2018

Responsável pela Digitalização
Geraldo Leite Azevedo Junior
Analista Judiciário
Mat 470 280-8





TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA

TERMO DE AUTUAÇÃO, REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

ESTES AUTOS FORAM DISTRIBUIDOS POR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO, REGISTRADOS EM MEIO MAGNÉTICO E AUTUADOS COM AS OBSERVAÇÕES ABAIXO:

Nº do Processo : 0007150-30.2015.815.2001 Processo CPJ: /
Nº do Grau: 0007150-30.2015.815.2001 Processo 1º:
Autuado em : 27/03/2018
Classe : APELACAO
Valor da Causa : Volumes : 001
Comarca : 399 CAPITAL - 3A. VARA CIVEL
Tipo Distrib. : AUTOMATICA Distrib. em: 04/04/2018 08:16
Juiz Julgador : 2A. CAMARA CIVEL
Relator : 096 DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

Assunto :
USUCAPIAO ORDINARIA.

IDENTIFICACAO DAS PARTES:

REQUERENTE : SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA
ADVOCADO : RAINIER FREITAS RODRIGUES
APELADO : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

JOAO PESSOA, 4 DE ABRIL DE 2018

RESPONSAVEL PELA DIGITACAO

André Nam
478.560-0

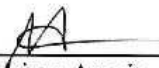




MM

DATA

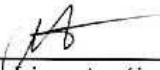
Aos 05 dias do mês Abril do ano de 2018, foram-me entregues estes autos da **DISTRIBUIÇÃO** com o **TERMO** retro. E, para constar, assino este termo.



Mariene de Lima Araujo
Analista Judiciário

VISTA

Aos 05 dias do mês de Abril de 2018 faço estes autos com **VISTA** ao Exmo. Dr. Procurador de Justiça, com base no art. 162, § 4º. E, para constar, assino este termo.



Mariene de Lima Araújo
Analista Judiciário

RECEBIDO
MINISTÉRIO PÚBLICO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
Recebi o presente processo na Diretoria
de Apoio Funcional-DIAFU
Em: 07/04/2018
Responsável: _____


Vânia Soares Beltrão
Matrícula nº 700.139-8



VISTAS

Aos 10 de 04 de 2018

Faço estes autos distribuídos ao Exmo(a)
Promotor(a) de Justiça convocado,
Dr. Lucia de Fatima Maia de Farias

Para constar assino

MINISTERIO PUBLICO DA PARAIBA
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
DIRETORIA DE APOIO FUNCIONAL

Recebi o presente processo nessa DCOPP com
parecer nº 0007150-30.2015.315-2001

01 lauda(s) impressa(s) e assinada(s).

Em 29/05/18

Responsável _____





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO PROCURADOR DE JUSTIÇA NELSON ANTÔNIO CAVALCANTE LEMOS

LM

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007150-30.2015.815.2001

MANIFESTAÇÃO MINISTERIAL

Trata-se de *apelação cível* interposta por **Silvia Carolina Santana da Silva**, contra a sentença proferida nos autos da *Ação de Usucapião Especial Urbana* que move perante a 3ª Vara cível da Comarca da capital.

In casu, após detida análise dos autos, percebe-se que a lide originária gira em torno de interesse meramente patrimonial e disponível, não trazendo em seu bojo o interesse público primário reclamado pelo ordenamento jurídico como legitimador da intervenção do Ministério Público.

Desse modo, o caso em tela não comporta manifestação meritória deste órgão ministerial enquanto *custos legis*, posto que à margem das disposições constitucionais e legais em vigor que autorizam essa atuação e da **Recomendação n.º 001/2012**¹ expedida pela Procuradoria-Geral de Justiça da Paraíba.

Nesse sentido vale observar que no feito se discute relação jurídica de direito privado, de conteúdo econômico, não existindo interesse público primário ou qualificado que viabilize o pronunciamento quanto ao mérito.

Ademais, após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, **no caso de ações possessórias a intervenção do Ministério Público só é obrigatória, nos termos do art. 178, III, do NCPC “nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse rural ou urbana”**, o que, claramente, não é o caso dos autos, uma vez que o litígio em análise não é coletivo.

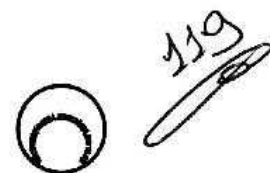
Ante o exposto, o Ministério Público Estadual, por sua Procuradoria de Justiça Cível, pugna pelo prosseguimento do recurso apelatório sem manifestação de mérito, porquanto ausente interesse público que torne necessária a intervenção ministerial.

João Pessoa, 22 de maio de 2018

LÚCIA DE FÁTIMA M. DE FARIAS
Procuradora de Justiça em Substituição


¹ Dispõe sobre a otimização da intervenção dos membros do Ministério Público no Processo Civil. (Publicada no Diário Oficial Eletrônico, nº 287, página 1, Publicado em 21 de agosto de 2012).





DATA


Aos 11 de junho de 2018, foram-me entregues estes autos com o Parecer retro. E, para constar, assino este termo.



Maricélia Ferreira da Silva
Supervisora da GPRO

CONCLUSÃO

Aos 11 de junho de 2018, faço conclusão destes autos ao Relator. E, para constar, assino este termo.



Maricélia Ferreira da Silva
Supervisora da GPRO





120

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

DESPACHO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007150-30.2015.815.2001.

Relator : *Onaldo Rocha de Queiroga – Juiz de Direito Convocado.*
Origem : *3ª Vara Cível da Comarca da Capital.*
Apelante : *Silvia Carolina Santana da Silva.*
Advogado : *Rainier Freitas Rodrigues (OAB/PB nº 15.398).*
Apelado : *Florianio Miranda de Oliveira.*

Vistos.

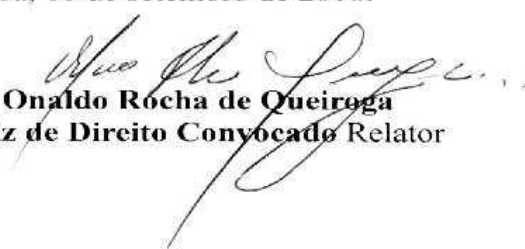
Como é cediço, o art. 10 Novo Código de Processo Civil consagrou o dever de consulta e da proibição de decisão surpresa, estabelecendo que o juiz não pode decidir, em qualquer grau de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não houve manifestação das partes, mesmo que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício. Tal regra, inclusive, foi repetida no art. 933 do NCPC, determinando, assim, que o relator também deva observá-la, quando constatar a ocorrência de fato superveniente à decisão recorrida ou a existência de questão apreciável de ofício ainda não examinada que devam ser considerados no julgamento do recurso.

Dessa forma, diante da possibilidade de reconhecimento, de ofício, da nulidade da sentença por ofensa ao princípio da não-supresa, intimem-se as partes para que, em 5 (cinco) dias, apresentem manifestação.

P. I.

Cumpra-se.

João Pessoa, 10 de setembro de 2018.


Onaldo Rocha de Queiroga
Juiz de Direito Convocado Relator

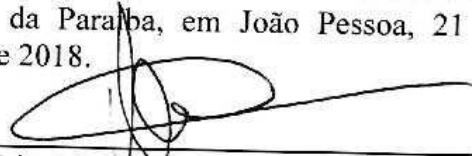


121

CERTIDÃO

Certifico, por dever de ofício, que deixei de intimar o Apelado em consonância com as informações de fls.69v.

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 21 de setembro de 2018.



Erivaldo Virgolino da Costa
Analista / Técnico / Auxiliar Judiciário



122
①

DATA

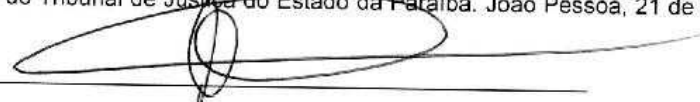
Aos 21 dias do mês de setembro de 2018, foram-me entregues estes com o Despacho retro. E, para constar, assino este termo.



Erivaldo Virgolino da Costa
473.917-5

INTIMAÇÃO

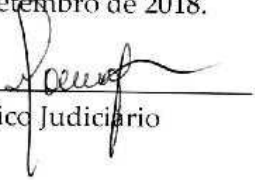
Apelação Cível – Processo nº 0007150-30.2015.815.2001 Relator: Doutor Onaldo Rocha de queiroga, convocado em substituição ao Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, Apelante: Silvia Carolina Santana da Silva, Apelado: Floriano Miranda de Oliveira, Intimação ao advogado: Rainier Freitas Rodrigues (OAB/PB 15.398), na condição de Patrono da Apelante, para, querendo, no prazo de 05 (cinco) dias, manifestar-se nos autos, em virtude da possibilidade de reconhecimento, de ofício, da nulidade da sentença. nos termos do despacho retro. Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba. João Pessoa, 21 de setembro de 2018.



Erivaldo Virgolino da Costa
473.917-5

PUBLICAÇÃO

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que a Resenha acima indicada foi **PUBLICADA** no Diário da Justiça eletrônico do dia 24 de setembro de 2018. Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 24 de setembro de 2018.




Analista/Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DIRETORIA JUDICIÁRIA
JUNTADA

Em 05/10/18, juntel a estes autos
PET 9992018P169528

que adiante segue. E para constar assino este termo.



Técnico Judiciária



joão

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR RELATOR DA 2ª
CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA.**

Processo n.º: **0007150-30.2015.815.2001**

123
②

9992018P169529

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA, já devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado subscritor, à Vossa Excelência, manifestar-se a ciência do despacho determinado, em virtude da possibilidade de reconhecimento, de ofício, da nulidade da sentença.

Douto Relator, em virtude do que fora exposto no processo, a apelante requer que o presente recurso de apelação seja totalmente PROVIDO para reformar a sentença recorrida, no sentido de acolher o pedido inicial da Autora-Apelante a fim de que, afastada a extinção sem exame do mérito, seja julgado o mérito em favor da parte autora, diante da robusta prova documental encartada aos autos e em harmonia com a prudente manifestação da douta Promotoria de Justiça (fls. 79/81), pois verificou-se o preenchimento dos "**requisitos essenciais da usucapião**", por ser de inteira Justiça.

Ou seja, o processo já se encontra maduro para julgamento, conforme art. 1013, § 3º, do CPC/15, possibilitando a efetividade dos princípios da economia e celeridade processual, salvo melhor juízo.

Nesse sentido:

Ementa: EMENTA: APELAÇÃO CIVIL - USUCAPIÃO - INEXATIDÃO MATERIAL - CORREÇÃO DE OFÍCIO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO - DESCABIMENTO - CASSAR A SENTENÇA - PRESENTES OS REQUISITOS PROCESSUAIS QUE POSSIBILITAM A RESOLUÇÃO DO MÉRITO - **TEORIA DA CAUSA MADURA** - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - PREENCHIDOS OS REQUISITOS - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. - Com vistas a economia e celeridade processual, nos termos do art. 494, I, do CPC, possível a correção de inexatidão material - Presentes os requisitos processuais que possibilitam a resolução do mérito, descabida a extinção do processo, nos termos do art. 485, do CPC - Estando o processo em condições de julgamento, deve o

0007150-30.2015.815.2001 - 123 - 08/05/2019 17:07:22

(Handwritten mark)



tribunal decidir o mérito. **Teoria da Causa Madura** - A aquisição da propriedade imóvel pela **usucapião** requer a comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta, o decurso do tempo exigido pela lei e o animus domini - Preenchidos todos os requisitos, a procedência do pedido é medida que se impõe. - 23/3/2018 **Apelação** Cível AC 10287090511034001 MG (TJ-MG) Pedro Aleixo.

124
H
2

Ementa: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. AÇÃO AJUIZADA CONTRA PESSOA JURÍDICA REGULARMENTE EXTINTA. IMPOSSIBILIDADE. APROVEITAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS REALIZADOS. PRINCÍPIO DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. SENTENÇA EXTINTIVA ANULADA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA. ART. 1013, § 3º, CPC/15. JULGAMENTO PELO TRIBUNAL. POSSIBILIDADE. REQUISITOS DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. "ANIMUS DOMINI" COMPROVADO NO CASO CONCRETO. - Tratando-se de matéria exclusivamente de direito e estando a ação em condição de imediato julgamento, em observância ao princípio da economia processual, o Tribunal pode julgar a causa desde logo - Para que seja reconhecida a usucapião extraordinária, o requerente deve comprovar a posse de imóvel, de forma ininterrupta, mansa e pacífica, pelo período de quinze anos, independente de título e boa-fé, nos moldes do artigo 1238 do Código Civil - "In casu", a Municipalidade comprovou o exercício da posse com o "animus domini" que o instituto da usucapião exige, ônus que lhe cabia e do qual se desincumbiu, já que provou que possui a posse do imóvel há mais de 25 anos, realizando inclusive obras de infraestrutura - Recurso provido. - 14/3/2018 **Apelação** Cível AC 10043150026607001 MG (TJ-MG) Wander Marotta.

Caso não for esse o entendimento de Vossa Excelência, pleiteia-se a nulidade da Sentença de 1º Grau.

Confiante no prudente julgamento do Eminente Relator, respeitosamente.

Pede deferimento.

João Pessoa, 01 de outubro de 2018.


Rainer Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398





CONCLUSÃO

Aos 05 (dias) do mês de novembro de 2018, faço
conclusão destes autos ao relator.

Anne Priscilla Pontes Pedroza
Analista / Técnico / Auxiliar Judiciário





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

126
19

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007150-30.2015.815.2001.

Relator : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Origem : 3ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Apelante : Silvia Carolina Santana da Silva.

Advogado : Rainier Freitas Rodrigues (OAB/PB nº 15.398).

Apelado : Floriano Miranda de Oliveira.

Vistos.

Trata-se de **Apeleção Cível** interposta por **Silvia Carolina Santana da Silva** contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara da Cível da Comarca da Capital que, nos autos da “Ação de Usucapião Especial Urbana”, extingui a demanda sem resolução de mérito por ausência de interesse processual, restando assim ementada:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DE MÉRITO.

- Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC. (fls. 82).

Em seguida a parte autora opôs Embargos de Declaração (fls. 88/93), os quais foram rejeitados pela decisão de fls. 94/94v.

Inconformada, a promovente interpôs Apeleção Cível (fls. 98/111), ressaltando que a sentença fora proferida em manifesta afronta ao disposto no art. 9º do Novo Código de Processo Civil.

Doravante, defendeu que “na r. sentença assentou-se a
Apeleção Cível 0007150-30.2015.815.2001



premissa equivocada de que o IMÓVEL já teria anterior registro de matrícula no cartório de imóveis”.

Assevera que, no entanto, jamais formalizou a escritura pública do imóvel em questão, uma vez que o bem jamais havia sido registrado em cartório.

Assevera, pois, que a usucapião é a forma adequada para a aquisição da propriedade objeto da lide, uma vez que “*não há propriedade anterior, não há registro, a autora é detentora da posse adquirida do antigo possuidor, jamais de um verdadeiro proprietário, na acepção clássica da palavra*”.

Seguindo suas argumentações, ressalta que “*não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal não haver interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a promovente, diretamente, e de modo extrajudicial, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão*”.

Neste contexto, requer a reforma da sentença, a fim de que a demanda seja julgada totalmente procedente.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 114).

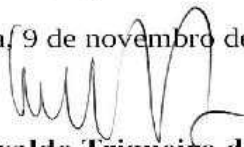
A Procuradoria de Justiça ofertou manifestação, deixando de opinar sobre o mérito (fls. 118).

Intimada para se manifestar acerca da possibilidade de reconhecimento, de ofício, da nulidade da sentença por ofensa ao princípio da não surpresa, a parte autora apresentou petição (fls. 123/124), pugnando pelo julgamento da causa, ou, subsidiariamente, pela nulidade da sentença de primeiro grau.

É o relatório.

Peço dia para julgamento.

João Pessoa, 9 de novembro de 2018.



Oswaldo Trigueiro do Valle Filho

Desembargador Relator



1222
⑤

DATA

Aos 02 dias do mês de 11 de 18, foram-me entregues estes autos com o Relatório retro. E, para constar, assino este termo.

Escrivão do Recurso

CONCLUSÃO

Aos 02 dias do mês de 11 de 18, faço estes autos conclusos ao **Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior**, Presidente em exercício da 2ª Câmara Cível deste Tribunal. E, para constar, assino este termo.

Escrivão do Recurso

VISTOS, ETC...

Designo para julgamento a Primeira Sessão que se realizará após 05 (cinco) dias úteis da Publicação da Pauta de Julgamento no Diário da Justiça.

João Pessoa, 21 11 18.


Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior
Presidente em exercício da 2ª Câmara Cível



139

DATA


Aos 21 de novembro de 2018, foram-me entregues estes autos com o Despacho retro. E, para constar, assino este termo.



Maricélia Ferreira da Silva
Supervisora da GPRO

REMESSA

Aos 21 de novembro de 2018, apresento estes autos à Assessoria da 2ª Câmara Cível. E, para constar, assino este termo.



Maricélia Ferreira da Silva
Supervisora da GPRO





130
M

ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DIRETORIA JUDICIÁRIA
GERÊNCIA DE PROCESSAMENTO
ASSESSORIA DA SEGUNDA CÂMARA ESPECIALIZADA CÍVEL

39- APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0007150-30.2015.815.2001.
(39)

CERTIDÃO

Certifico, para que produza os devidos efeitos legais, que os integrantes da Segunda Câmara Especializada Cível deste Egrégio Tribunal, em sessão ordinária hoje realizada, apreciando o processo acima indicado, assim decidiram:

'Acolheu-se, de ofício, a preliminar para anular a sentença, nos termos do voto do relator, unânime'.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, Exmo. Des. Exmo Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior e o Exmo Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

*Presente ao julgamento, a Exma Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias ,
Procuradora de Justiça.*

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa 04 de dezembro de 2018.


Dayse Feitosa Negócios Torres
ASSESSORA DA 2ª CÂMARA ESPECIALIZADA CÍVEL





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

13/

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007150-30.2015.815.2001.

Relator : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Origem : 3ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Apelante : Silvia Carolina Santana da Silva.

Advogado : Rainier Freitas Rodrigues (OAB/PB nº 15.398).

Apelado : Floriano Miranda de Oliveira.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA FUNDAMENTADA NA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. PRELIMINAR DE OFÍCIO. NULIDADE DA DECISÃO EM VIRTUDE DA AUSÊNCIA DE DEVER DE CONSULTA. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. NORMAS FUNDAMENTAIS DO PROCESSO CIVIL IMPLEMENTADAS PELA LEI Nº 13.105/2015. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 9º, 10º E 487 DO NCPC. ACOLHIMENTO, DE OFÍCIO, DA PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA.

- Com o advento da Nova Codificação, a extinção do processo sem resolução de mérito fundamentada na ausência de interesse recursal não poderia ter sido decretada sem que antes fosse dado ao autor oportunidade de manifestação. Destarte, a única exceção a tal regra é prevista p

- Destarte, os arts. 9º e 10 do Novo Código de Processo Civil consagraram o dever de consulta e da proibição de decisão surpresa, estabelecendo que o juiz não pode decidir, em qualquer grau de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não houve manifestação das partes, mesmo que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.
ACORDA a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba em
Apelação Cível nº 0007150-30.2015.815.2001

1



suscitar e acolher, de ofício, a preliminar, anulando a sentença, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Silvia Carolina Santana da Silva** contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara da Cível da Comarca da Capital que, nos autos da “Ação de Usucapião Especial Urbana”, extingui a demanda sem resolução de mérito por ausência de interesse processual, restando assim ementada:

“AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DE MÉRITO.

- Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC. (fls. 82).

Em seguida a parte autora opôs Embargos de Declaração (fls. 88/93), os quais foram rejeitados pela decisão de fls. 94/94v.

Inconformada, a promovente interpôs Apelação Cível (fls. 98/111), ressaltando que a sentença fora proferida em manifesta afronta ao disposto no art. 9º do Novo Código de Processo Civil.

Doravante, defendeu que *“na r. sentença assentou-se a premissa equivocada de que o IMÓVEL já teria anterior registro de matrícula no cartório de imóveis”*.

Assevera que, no entanto, jamais formalizou a escritura pública do imóvel em questão, uma vez que o bem jamais havia sido registrado em cartório.

Assevera, pois, que a usucapião é a forma adequada para a aquisição da propriedade objeto da lide, uma vez que *“não há propriedade anterior, não há registro, a autora é detentora da posse adquirida do antigo possuidor, jamais de um verdadeiro proprietário, na acepção clássica da palavra”*.

Seguindo suas argumentações, ressalta que *“não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal não haver interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a promovente, diretamente, e de modo extrajudicial, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão”*.

Neste contexto, requer a reforma da sentença, a fim de que a demanda seja julgada totalmente procedente.

Apelação Cível nº 0007150-30.2015.815.2001

2



Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 114).

A Procuradoria de Justiça ofertou manifestação, deixando de opinar sobre o mérito (fls. 118).

Intimada para se manifestar acerca da possibilidade de reconhecimento, de ofício, da nulidade da sentença por ofensa ao princípio da não surpresa, a parte autora apresentou petitório (fls. 123/124), pugnando pelo julgamento da causa, ou, subsidiariamente, pela nulidade da sentença de primeiro grau.

É o relatório.

VOTO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo, passando à análise do feito.

- Da Preliminar de Ofício: Violação ao Princípio da Não Surpresa;

Como é cediço, com o advento do Novo Código de Processo Civil, observou-se uma evolução no campo processual, passando o legislador a assimilar os princípios constitucionais e consagrando o modelo constitucional do processo civil no ordenamento jurídico pátrio. Uma das principais preocupações da nova codificação se destina ao regramento dos desdobramentos do devido processo legal, mais especificamente do princípio do contraditório.

Em diversas passagens do texto codificado, a nova ordem processual fez questão de repetir e consagrar claramente disposições de garantia do contraditório prévio, a serem observadas pelos magistrados no momento da prolação de qualquer decisão, sobretudo mediante a oitiva da parte prejudicada com o conteúdo decisório.

Assim, já no início na parte geral do Código, ao tratar das normas fundamentais do processo civil, estabeleceu-se claramente que "*não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida*" (art. 9º, NCPC). Tal regra é excepcionada apenas em caso de tutela de urgência, tutela da evidência fulcrada em prova documental e precedente obrigatório ou pedido reipersecutório em contrato de depósito, além do despacho proferido em ação monitória.

A consagração da prévia oitiva das partes ainda é observada no art. 10 do Diploma Processual Civil, que afirma ser aplicável, inclusive, em matéria de ordem pública, sendo dever imposto ao juiz o zelo do efetivo contraditório (art. 7º, parte final, NCPC).

Da mesma forma, não bastasse a preocupação estampada na parte geral, em diversos dispositivos da parte especial do Código, há a repetição da necessidade de garantia do prévio contraditório, a exemplo da

Apelação Cível nº 0007150-30.2015.815.2001

3



manifestação das partes antes da decretação da prescrição ou decadência (art. 487, parágrafo único, NCPC) e do dever de consulta pelo relator do recurso quando constatar a existência de questão apreciável de ofício (art. 933, NCPC).

134

Sobre o tema, em artigo intitulado “O novo CPC e o princípio do contraditório”, Alexandre Freitas Câmara leciona:

“O novo CPC traz, em alguns dispositivos, textos que apresentam de forma bastante detalhada (quase 'desenhada') o modo como deve ser observado o princípio do contraditório no processo judicial. Assim é que, nos termos do art. 8º, incumbe ao juiz zelar pelo efetivo contraditório (o que mostra que o contraditório não deve ser meramente formal, mas efetivo, substancial); o art. 9º estabelece que, com as ressalvas do parágrafo, o contraditório deve ser prévio à produção da decisão; e o art. 10 expressamente proíbe as 'decisões-surpresa'. Fica claro, assim, que o Código acolhe a ideia de que o contraditório deve ser visto como uma garantia de participação com influência e de não-surpresa, já há bastante tempo sustentada pela doutrina,[1] de modo a assegurar que haja, no processo judicial, um contraditório pleno, efetivo, prévio à construção das decisões judiciais, e destinado fundamentalmente a assegurar que o resultado do processo seja fruto de um processo coparticipativo, cooperativo, em que todos os seus atores trabalham juntos (ainda que buscando resultados diversos) no qual, democraticamente, será construído.

Poder-se-ia questionar a necessidade de que o novo CPC dissesse o que diz acerca do princípio do contraditório. A rigor, tais dispositivos não eram mesmo necessários. Afinal, o direito de participação com influência e a garantia de não surpresa resultam da própria afirmação constitucional de que o Brasil constitui-se em Estado Democrático de Direito (art. 1º da Constituição da República), em que se assegura o devido processo constitucional (art. 5º, LIV), no qual se observa necessariamente o contraditório (art. 5º, LV). Os dispositivos do CPC que 'esmiúçam' o conteúdo do princípio do contraditório, pois, e como consequência da reconhecida força normativa da Constituição, são a rigor desnecessários.

(...)

Ocorre que os tribunais brasileiros consagraram a ideia – que se tornou verdadeiro lugar-comum – de que o juiz não está obrigado a se manifestar sobre todos os fundamentos deduzidos pela parte.[5] o que, com todas as vênias devidas, viola frontalmente a



garantia do contraditório substancial, exigência de um processo democrático. E não é por outra razão que o novo CPC, em seu art. 489, § 1º, IV, afirma a nulidade, por vício de fundamentação, da decisão judicial que não apreciar todos os argumentos deduzidos no processo pela parte e que se revelem, em tese, capazes de infirmar a conclusão alcançada pelo órgão julgador".

(CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo CPC e o princípio do contraditório. Disponível em: <<http://justificando.cartacapital.com.br/2015/04/17/o-novo-cpc-e-o-principio-do-contraditorio/>>. Acesso em 21 mar. 2017) - (grifo nosso).

Compulsando os autos, observa-se que o juízo singular, ao reconhecer a falta de interesse processual do autor, julgou extinto o processo, nos termos do art. 485, VI, do CPC/15 (fls. 82/83).

Ocorre que, tal fundamento jurídico - falta de interesse processual - não foi aventado pelas partes anteriormente, surgindo apenas na sentença, quando reconhecido pelo juízo de origem, sem oportunizar a prévia manifestação das partes a respeito do instituto.

Portanto, a meu ver, a fim de ter evitado uma decisão surpresa para o promovente, deveria ter intimado-o previamente para se pronunciar acerca de possível ausência de interesse processual, observando-se o contraditório prévio, nos termos dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil de 2015.

Conforme já ressaltado, os arts. 9º e 10 do Novo Código de Processo Civil consagraram o dever de consulta e da proibição de decisão surpresa, estabelecendo que o juiz não pode decidir, em qualquer grau de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não houve manifestação das partes, mesmo que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.

Assim sendo, o prejuízo na inobservância procedimental é evidente, uma vez que a condução processual perante o juízo *a quo* impossibilitou o autor de apresentar argumentos que pudessem levar à conclusão pela não configuração da ausência de interesse processual, ferindo o efetivo e prévio contraditório e importando em prolação de decisão surpresa, ao arrepio das normas processuais civis então vigentes.

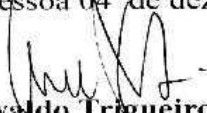
- Conclusão

Por tudo o que foi exposto, **SUSCITO E ACOLHO, DE OFÍCIO, A PRELIMINAR** para **ANULAR** a sentença, determinando o retorno dos autos ao juízo *a quo*, devendo-se observar a necessidade de intimação prévia do autor antes de eventual reconhecimento da ausência de interesse processual, em observância às normas fundamentais do Novo Código de Processo Civil.



É COMO VOTO.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, Exmo. Des. Exmo Des. Luiz Silvio Ramalho Júnior e o Exmo Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. *Presente ao julgamento, a Exma Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias , Procuradora de Justiça.* Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa 04 de dezembro de 2018.


Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator



138

DATA

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que os presentes autos foram-me entregues, nesta data, com o ACÓRDÃO/DECISÃO retro.

Gerência de Processamentos do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 12 de 12 de 2018.

Servidor(a)

CERTIDÃO

Certifico, por dever do meu ofício, que o Acórdão/Decisão constante dos autos foi registrado eletronicamente (RES. GAPRE Nº 03 de junho de 2018).

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do estado da Paraíba, em João Pessoa, 14 de 12 de 2018.

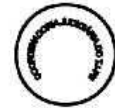
Servidor(a)

CERTIDÃO

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que o(a) mencionado(a) ACÓRDÃO/DECISÃO foi publicada(o) no Diário da Justiça Eletrônico do dia 14 de 12 de 2018, em conformidade com o que preceitua a Lei nº 11.419/2006 c/c Resolução TJPB nº 11.2012. E, para constar, assino este termo. João Pessoa, 18 de 12 de 2018.

Servidor(a)





138



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GERÊNCIA DE PROCESSAMENTO

CERTIDÃO

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que no dia **05.02.2019**, decorreu o prazo de lei sem interposição de recurso, aos termos do(a) **ACORDAO de fls.131/136 Salvo petição já protocolada e em trânsito.**

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, **22 de fevereiro de 2019**


Erivaldo Virgolino da Costa

REMESSA

Aos **22 de fevereiro de 2019**, faço remessa destes autos ao Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital. E, para constar, assino este termo.


Erivaldo Virgolino da Costa



CONCLUSÃO

Certo que nada mais fazer conclusões
de presente a esta. Dou fé.

José Pessoa, 27/03/19

Analista / Técnico (a) Judiciário(a)





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
3ª VARA CÍVEL

138

Processo nº 0007150-30.2015.815.2001

Vistos.

Nos termos do acórdão proferido pela instância superior e, em face do princípio da não surpresa, intime-se a parte autora, nos termos dos arts. 9 e 10 do CPC, para que se manifeste acerca da inexistência de interesse processual, no prazo de 15 (quinze) dias.

João Pessoa, 13 / 03 / 2019.

Juliana Madruga Batista de Souza Furtado

Juíza de Direito em substituição

Recebi estes autos do(a) MM Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, em
____/____/2019.

Técnico/Analista

Recebi:
em despacho acima
Romero Furtado Rodrigues
OAB/PB 35.398
LABORATORIO DA MADRUGA
JOÃO PESSOA, 22/03/2019





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA

140
[Handwritten signature]

PROTOCOLO DE CARGA DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

Numeração : 0007150-30.2015.815.2001
Classe : USUCAPIAO
Assunto(s): USUCAPIAO ORDINARIA
INDENIZACAO POR DANO MORAL

Promovente: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA
Promovido : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

Quantidade de volume(s): Único; 2; 3; 4; 5; 6;
Volume(s) em carga: _____ todos;
Quantidade total de folhas: _____
Existe(m) objeto(s) (CD/DVD, envelope lacrado, etc.) anexado ao processo?
 sim; não. Especificar o(s) objeto(s)

Outras observações: _____

ADVOGADO/DEFENSOR FAVORECIDO COM A CARGA:

Nome: RAINIER FREITAS RODRIGUES
Inscrição na OAB: 0153985B
Telefone(s): celular: 98863-5024 fixo: _____
Advogado do autor réu vítima litisconsorte outro

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA CARGA:
Matrícula nº: 4774353 - TUEJPPC -

RECIBO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 22/03/2019

Rainier Freitas Rodrigues

(assinatura do receptor)

Observações: _____

DEVOLUÇÃO

Recebi nesta data os autos acima especificados.

Em: 01/04/19
Nome/Assinatura do servidor: *[Handwritten signature]*

Matrícula nº: _____
Observações : _____



JUNTADA

Cartão de identificação da Juntada
com o nome: petição

Assinado em: 08/05/19

Assinado por: [assinatura]





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

Protocolo: PA00812192001

Data : 01/04/2019 Hora: 13:00:00

Tipo : PETICAO (OUTRAS)

Processo : 0007150-30 2015 815 2001

Status : ATIVO

Justiça Gratuita : SIM

Comarca : JOAO PESSOA

Vara : 3A. VARA CIVEL

Classe : USUCAPIAO

Assunto : USUCAPIAO ORDINARIA

Parte(s) Peticionante(s):

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Localizador: MESA DO DIGITO

241



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOCTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA/PB.

PROCESSO N.º 0007150-30.2015.815.2001

142


SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA, já devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado subscritor, à Vossa Excelência, em face do despacho proferido retro, se opor a premissa de inexistência de interesse processual, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

A autora promoveu ação de USUCAPIÃO, cujo objeto é o IMÓVEL QUE NUNCA FOI REGISTRADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS em nome de quem quer que seja, conforme prova certidão do cartório encartada à fl. 14. É dizer, data máxima vênua, o imóvel jamais constou do cadastro imobiliário, seja em nome da autora, seja em nome da Prefeitura Municipal.

Neste sentido, de fato, não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal não ter interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a autora, diretamente, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão. Portanto, a premissa de inexistência de interesse processual não condiz com a realidade dos autos, com a devida vênua, o que, inclusive, já foi motivo das razões, de fato e de direito, expostas nos embargos de declaração de fls. 88/93 e apelação de fls. 98/111, cujos fundamentos se tem como aqui transcritos, por economia processual.

Eminente e preclaro JULGADOR.

Nestes termos, com a devida reverência a Vossa Excelência, com o brilhantismo e sapiência jurídica, pede-se, a fim de que, afastada a premissa de que inexistente interesse processual, seja julgado procedente o pedido, diante da robusta prova documental encartada aos autos e em harmonia com a prudente manifestação da douta Promotoria de Justiça (fls. 79/81), que, após sucessivas e diligentes manifestações nos autos, por sua digna representante, na condição de fiscal maior do cumprimento da Lei, verificou o preenchimento dos "**requisitos essenciais da usucapião**".

Confiante no prudente julgamento de Vossa Excelência,

Respeitosamente, pede deferimento.

João Pessoa, 20 de março de 2019.


Rainier Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398



CONCLUSÃO

Certifico que os autos foram conclusos
os dias 05/05/2019 às 14h30m.

Jose Paredes *[Handwritten Signature]* 05/05/19

Analista / Técnico / Juiz(a)





163
R

**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**

Processo nº 0007150-30.2015.815.2001
Promoventes: Silvia Carolina Santana da Silva

SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.

I – RELATÓRIO

Silvia Carolina Santana da Silva, nos autos qualificada, ingressou em juízo com a presente **ação de usucapião**, alegando possuir imóvel localizado à Rua Desportista José Eduardo de Holanda, nº 1602, Cabo Branco – João Pessoa/PB, desde 20/03/2009, mediante justo título.

Verificado que o imóvel indicado na exordial foi objeto de contrato de compra e venda firmado parte autora, foi determinada a sua intimação para se manifestar acerca da possibilidade de aquisição da propriedade extrajudicialmente, ante a existência de justo título (fl. 29).

A autora atravessou petição às fls. 31/32, informando que o imóvel descrito na inicial não possui qualquer registro, existindo apenas um contrato particular, o que impossibilita a aquisição da propriedade.

Após o necessário trâmite, o Ministério Público ofertou parecer às fls. 79/81.

Sentença prolatada às fls. 82/83, reconhecendo a inexistência de interesse processual da autora, uma vez que adquiriu o imóvel através de contrato de compra e venda, o que afasta a possibilidade jurídica do usucapião, por ser uma forma originária de aquisição de propriedade.



Tal decisão foi anulada pelo Egrégio Tribunal deste Estado, tão somente pela não observância das normas existentes no art. 9º e 10 do novo Código de Processo Civil.

Após o retorno dos autos a este juízo, foi intimada a parte autora para se manifestar acerca da existência de interesse, o que foi devidamente realizado às fls. 142.

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Apesar da nulidade do presente julgado em segundo grau, devido à existência de vício processual, estando este devidamente suprido, posiciono-me pela manutenção da sentença anteriormente proferida quanto ao mérito.

Deste modo, valho-me da fundamentação outrora realizada com afinco.

Compulsando o caderno processual, verifica-se prontamente que a presente demanda deve ser extinta sem apreciação do mérito, ante a ausência de interesse processual da parte autora. Vejamos.

É cediço que o interesse de agir, pressuposto processual, se desdobra no trinômio necessidade, utilidade e adequação da demanda proposta em relação à pretensão da parte autora.

A necessidade está relacionada ao fato de a parte ter de submeter a questão litigiosa à análise do Poder Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão. A utilidade se refere à aptidão da demanda de trazer um resultado prático útil ao autor. Já a adequação refere-se à utilização de meio processual condizente com solução da lide, ou seja, o procedimento escolhido deve ser adequado e cabível para o alcance do pleito requerido em juízo.

Como se sabe, a ação de usucapião é o remédio jurídico posto à disposição de quem pretende adquirir a propriedade imóvel, com fundamento na **posse** prolongada da coisa, uma vez presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Acerca do cabimento da ação de usucapião, também conhecida como prescrição aquisitiva, pondera Lafayette Rodrigues Pereira,

"A prescrição aquisitiva (*usucapio*) é incontestavelmente um modo particular de adquirir o domínio. Em verdade ela cria para o prescribente direitos que não preexistiam no seu patrimônio. **Se esses direitos pudessem ser atribuídos a outra causa geradora, como a ocupação, testamento ou tradição, a prescrição ficaria sem objeto, porquanto o seu ofício é exatamente o de suprir a omissão ou insuficiência dos outros modos de adquirir.** Neste sentido, definam os juriconsultos: 'modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei' (grifos acrescidos)

A usucapião é, pois, forma originária de aquisição da propriedade, de sorte que o seu manejo não está ao alcance de quem já detenha o estado

¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2004. Coleção História do Direito Brasileiro. V.1.



dominial sobre o bem. Com efeito, **a ação de usucapião tem caráter residual, sendo cabível apenas nas hipóteses em que a propriedade de um bem não puder ser reconhecida por outras formas.**

In casu, verifica-se que a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através de contratos de compra e venda, sendo desnecessário e incabível o manejo de ação judicial para a aquisição da propriedade.

Com efeito, a ação de usucapião não é a via adequada para a regularização da propriedade de imóvel adquirido por instrumento contratual devidamente formalizado, dada a circunstância de que a questão pode e deve ser resolvida extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VIA INADEQUADA. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS. ANIMUS DOMINI. **A ação de usucapião não é via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com base em contrato de compra e venda. Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, devem tomar as providências necessárias para a obtenção da escritura pública, com a regularização da propriedade. Não há falar, pois, em posse ad usucapionem, como forma de aquisição de propriedade, sendo caso de extinção do feito**, pela carência de ação, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. (...) (Apelação Cível Nº 70066261397, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 11/05/2016) **(Grifos acrescidos)**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS. ANIMUS DOMINI. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VIA INADEQUADA. **O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os seus requisitos legais autorizadores, exigindo-se a posse qualificada (a que preenche determinados requisitos) e o ânimo de dono, este não demonstrado nos autos. A ação de usucapião não é a via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com base em contrato de compra e venda. Assim, em se tratando de posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado com base em escritura pública de cessão de direitos hereditários, não há falar em posse ad usucapionem, como forma de aquisição de propriedade. É caso de extinção do feito, pela carência de ação, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. Apelo prejudicado. (...)** (Apelação Cível Nº 70065449928, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 26/11/2015) **(Grifos acrescidos)**

Destaque-se, ainda, que o reconhecimento da prescrição aquisitiva no caso em tela concederia à autora a propriedade do imóvel livre de qualquer ônus, fato que traria consequências como a não obrigatoriedade do recolhimento do tributo de transmissão, razão pela qual não deve ser admitido.

Outrossim, a ausência de registro das matrículas é situação que deve ser sanada pela parte interessada perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário para tanto.



Desse modo, constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade do imóvel descrito na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.

MB
X

III – DISPOSITIVO

ISTO POSTO, **extingo o processo sem resolução do mérito**, com base no art. **485, VI, CPC**, ante a ausência de interesse processual.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais, as quais já foram recolhidas. Sem condenação em honorários, porquanto os promoventes não incluíram parte no polo passivo do feito.

P.R.I.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

João Pessoa, 10 de abril de 2019.


Miguel de Britto Lyra Filho
Juíza de Direito



SENTENÇA REGISTRADA

Certifico que nesta data registrei o
sentença de fls. 143/146 no livro
de fls. 11/04/19
Jornal Pessoa, 11/04/19

Analista / Técnico (Judicial)

Limite da Sentença Pêso.
AUXÍLIO DA PARTE AUFORA
Pessoa Fábio Pêso

OAB/PB 15.398
Jornal Pessoa/PB, 29 de Abril de 2019



M7

PROTOCOLO DE CARGA DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

Numeração : 0007150-30.2015.815.2001
Classe : USUCAPIAO
Assunto(s): USUCAPIAO ORDINARIA

Promovente: SILVIA CAROLINA SANIANA DA SILVA
Promovido : FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA

Quantidade de volume(s): único; 2; 3; 4; 5; 6; ()
Volume(s) em carga: _____ () todos; ()
Quantidade total de folhas: *146*
Existe(m) objeto(s) (CD/DVD, envelope lacrado, etc.) anexado ao processo?
() sim; () não. Especificar o(s) objeto(s)

Outras observações: _____

ADVOGADO/DEFENSOR FAVORECIDO COM A CARGA:

Nome: RAINIER FREITAS RODRIGUES
Inscrição na OAB: 015398PB
Telefone(s): celular: _____ fixo: _____
Advogado do () autor () réu () vítima () litisconsorte () outro

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA CARGA:

Matrícula n°: 4706200 - TJE/PAC -

RECIBO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 29/04/2019

(assinatura do recebedor)

Observações:

DEVOLUÇÃO

Recebi nesta data os autos acima especificados.

Em: *08/05/19*
Nome/Assinatura do servidor: _____

Matrícula n°: _____

Observações : _____



JUNEADA

Certifico que nesta data faço junta aos
autos apelação

Dois fô.

João Pessoa, 08/05/19

Analista/Técnicos Industriais(a)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

248
T

Protocolo: PA01189192001

Data : 08/05/2019 Hora : 12:12:00

Tipo : APELACAO

Processo : 0007150-30.2015.815.2001

Status : ATIVO

Justiça Gratuita : SIM

Comarca : JOAO PESSOA

Vara : 3A VARA CIVEL

Classe : USUCAPIAO

Assunto : USUCAPIAO ORDINARIA

Parte(s) Peticionante(s):

SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Localizador: DR RAINIER FREITAS RODRIGUES



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA, PARAÍBA.

Processo n.º: 0007150-30.2015.815.2001

Promovente: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

149


SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA, já devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado subscritor, à Vossa Excelência, não se conformando com a sentença proferida, interpor o presente **RECURSO DE APELAÇÃO**, com base nos arts. 1.009 a 1.014, CPC/15, requerendo, na oportunidade, sejam os autos, com as razões anexas, remetidos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba para os fins de mister.

Pede o deferimento.

João Pessoa, 08 de maio de 2019.


Rainier Freitas Rodrigues

Advogado OAB/PB 15.398



RAZÕES RECURSAIS

Apelante: SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA

Origem: processo n.º: 0007150-30.2015.815.2001, 3ª Vara Cível (Comarca de Capital).

150
B

EGRÉGIO TRIBUNAL,

COLEDA CÂMARA,

Eminente Relator,

Eméritos Desembargadores,

I – DA SÍNTESE DO PROCESSO E DA SENTENÇA RECORRIDA.

A apelante promoveu ação de USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO, cujo objeto é o IMÓVEL QUE NUNCA FOI REGISTRADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS em nome de quem quer que seja, conforme prova certidão do cartório encartada à fl. 14. É dizer, o imóvel jamais constou do cadastro imobiliário, seja em nome da autora, seja em nome da Prefeitura Municipal.

Durante todo o trâmite processual, a autora cumpriu todas as diligências impostas pelo Juízo, ultimando-se o feito sem contestação de quem quer que seja, afirmando-se a fazenda pública municipal, estadual e federal, pela ausência de interesse na lide.

Por fim, a douta representante do Ministério Público ofertou abalizado parecer, pugnando pela PROCEDÊNCIA do pedido, reconhecendo a existência de todos os requisitos legais para o pleito (fls. 79/81).

Acontece que a sentença ora objeto de Recurso, data máxima vênia, de forma absolutamente surpreendente, partiu de uma premissa que não condiz com a realidade dos autos, extinguindo o presente processo por falta de interesse processual civil. A sentença recorrida assim se expressou:

“SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BENS IMÓVEIS. PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. JULGAMENTO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO.

R



Constatada a desnecessidade da propositura da ação de usucapião para se obter a propriedade dos imóveis descritos na inicial, é forçoso o reconhecimento da ausência de interesse processual e, por conseguinte, a extinção da presente demanda sem apreciação do mérito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC.”

II – RAZÕES DA REFORMA.

Como visto, na r. sentença, assentou-se a premissa equivocada de que o IMÓVEL já teria anterior registro de matrícula no CARTÓRIO DE IMÓVEIS, seja do antigo possuidor, que repassou a posse para a autora através de documento particular (justo título) – fl. 15/16, mas sem valor de escritura pública, seja da Prefeitura Municipal, ou ainda do Estado ou da União, cujos representantes afirmaram não possuir propriedade, nem interesse processual na lide (fls. 50, 68 e 75).

Veja-se que a sentença apelada afirma que:

“Compulsando o caderno processual, verifica-se prontamente que a presente demanda deve ser extinta sem apreciação do mérito, ante a ausência de interesse processual da parte autora”

E mais, após transcrever doutrina própria sobre o tema:

“A usucapião é, pois, **forma originária de aquisição da propriedade**, de sorte que o seu manejo **não está ao alcance de quem já detenha o estado dominial sobre o bem**. Com efeito, a ação de usucapião tem caráter residual, sendo **cabível nas hipóteses em que a propriedade de um bem não puder ser reconhecida por outras formas**.

In casu, verifica-se que **a recorrente detém a posse dos imóveis adquiridos através de contratos de compra e venda**, sendo desnecessário e incabível o manejo da ação judicial para a aquisição da propriedade.

Com efeito, **a ação de usucapião não é a via adequada para regularização da propriedade de imóvel adquirido por instrumento contratual devidamente formalizado**, dada a circunstância de que a **questão pode e deve ser resolvida**



extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis.” (negrito e destaque nosso)

A leitura da r. sentença deixa claro a certeza de que a apelante, supostamente, teria um instrumento **contratual devidamente formalizado**, ou seja, uma verdadeira **escritura pública** de compra e venda do imóvel, o que não se sustenta na realidade dos autos. Daí o equívoco no julgamento ora sob análise. **A recorrente jamais formalizou instrumento adequado**. E não formalizou a escritura pública, não porque quisesse se esquivar do pagamento do Imposto de Transmissão, como referenciado na sentença, ora recorrida, mas porque jamais poderia fazê-lo, sem que existisse o anterior registro do imóvel no Cartório competente.

Veja-se que a sentença afirma que **“a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade”**. É essa exatamente a situação fática dos autos. Não há propriedade anterior, não há registro, a autora é detentora de posse adquirida do antigo possuidor, jamais de um verdadeiro proprietário, na acepção clássica da palavra.

E diz mais que a usucapião **“não está ao alcance de quem detenha o estado dominial sobre o bem”**. A recorrente, nobilíssimo Relator, jamais deteve o **“estado dominial sobre o bem”**. Título de propriedade (dominial), em caráter originário, é o que se busca na presente ação. Veja que tal afirmação, inclusive, configura equívoco do julgado. A apelante sempre foi simples possuidora, o que resta sobejamente comprovado pela vasta documentação juntada aos autos.

Por fim a sentença afirma que: **“a ausência de registro das matrículas é situação que deve ser sanada pela parte interessada perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário para tanto.”** (negrito nosso).

Data máxima vênia, nobre Relator, não havendo registro de quem quer que seja, e declarando a Prefeitura Municipal não haver interesse jurídico seu na lide, e nem ser ela detentora de domínio sobre o imóvel, jamais seria possível a promovente, diretamente, e de modo extrajudicial, conseguir o tão sonhado registro do imóvel em questão.

A propósito, importa registrar que a própria jurisprudência transcrita na sentença embargada, quando observado o inteiro teor dos excertos demonstram, claramente, que aquelas situações tratavam de imóveis adquiridos através de escritura pública (instrumento hábil ao registro), ou de propriedade anterior de domínio de ente público, o que não é o caso dos autos.



153

A sentença partiu, pois, de premissa equivocada, o que justificou a interposição dos embargos declaratórios por erro de fato. Todavia, o julgador optou rejeitar os embargos dizendo que não havia erro material (?), o que jamais se alegou. Alegou-se ERRO DE FATO, e se examinou um suposto ERRO MATERIAL não alegado, não restando outra via à apelante, a não ser buscar o porto seguro desse Eg. Tribunal para resolver a lide.

Veja-se que duas passagens a sentença menciona possível situação de vários imóveis: **“a requerente detém a posse dos imóveis adquiridos através dos contratos”**; **“a ausência de registros das matrículas”**, passando a ideia de que se estava a tratar de outra ação de usucapião, em que a autora, eventualmente, tivesse diversos imóveis em idêntica situação, adquiridos e com registro de domínio anterior, ou mesmo da Prefeitura Municipal, o que não retrata em absoluto a verdade destes autos.

A própria jurisprudência em que se lastreou a sentença recorrida, denota que as situações concretas eram absolutamente diversas do caso ora sob exame desse Sodalício. Senão vejamos:

“...Tendo os autores adquirido o imóvel de terceiros, que por sua vez, **adquiriram o bem do Município réu, por meio de escritura pública de compra e venda, ...**”;

“...Assim, em se tratando de **posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado com base em escritura pública de cessão de direitos hereditários**, não há falar em posse *ad usucapionem*, como forma de aquisição de propriedade.” (negrito e destaque nosso)

Vale salientar, mais uma vez, que os julgados acima indicados apontam que a parte autora, daquele excerto, adquirira um imóvel que já possuía escritura pública de compra e venda em nome de um determinado Município e, no outro caso, a parte autora tinha a posse derivada de contrato de promessa de compra e venda firmado em escritura pública de cessão de direitos hereditários, ou seja, **o imóvel era de propriedade particular da pessoa falecida de quem a parte autora possui a escritura pública de cessão de direitos hereditários**. Observe o que diz o voto deste último:

“...Necessário esclarecer, inicialmente, que o imóvel objeto do litígio foi adquirido pelo autor, em 11.03.1992, através de Contrato de Compra e Venda firmado com Olmiro Polidorio Pinto e sua esposa, fls. 11/12. **Estes, por sua vez, adquiriram o bem dos sucessores e herdeiros do casal Elpidio e Josephina Machado,**

154



conforme Escritura Pública de Cessão de direitos de meação e hereditários, fls. 69/73, proprietários registrais da área..." (negrito e destaque nosso)

154


Todavia, em absoluta contradição com os termos da sentença recorrida já decidiu o Colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, em votação unânime, em recurso sob a relatoria do Eminentíssimo **Ministro BARROS MONTEIRO**, que:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE. "O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria (REsp nº 220.200-SP). Recurso especial não conhecido.

(STJ - REsp: 143976 GO 1997/0056962-4, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 06/04/2004, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 14.06.2004 p. 221 RT vol. 829 p. 144)

E ainda, a respeito do tema, decidiu o STJ que:

Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização. - O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria. - A caracterização do dissídio jurisprudencial ensejador de Recurso Especial exige que o acórdão recorrido tenha divergido de afirmação assentada no paradigma e que os julgados comparados tenham analisado questão delineada faticamente de modo semelhante. Recurso Especial não conhecido.

(STJ - REsp: 220200 SP 1999/0055648-8, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 16/09/2003, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 20.10.2003 p. 269 RNDJ vol. 49 p. 141)





E mais:

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como "justo título" apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A própria Lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: "O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a Lei expressamente não admite esta presunção".

3. Quando a Lei se refere a posse "incontestada", há nítida correspondência com as causas interruptivas da prescrição aquisitiva, das quais é exemplo clássico a citação em ação que opõe resistência ao possuidor da coisa, ato processual que possui como efeito imediato a interrupção da prescrição (art. 219, CPC). Por esse raciocínio, é evidente que os efeitos interruptivos da citação não alcançam a posse de quem nem era parte no processo. Assim, parece óbvio que o ajuizamento de execução hipotecária por credores contra o proprietário do imóvel, por não interromper o prazo prescricional da



usucapião, não constitui resistência à posse ad usucapionem de quem ora pleiteia a prescrição aquisitiva.

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por Lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

7. Ademais, "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula n. 308).

8. Recurso Especial conhecido e provido.

(STJ; REsp 941.464; Proc. 2007/0078158-8; SC; Quarta Turma; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Julg. 24/04/2012; DJE 29/06/2012).



**Vejamos agora os entendimentos jurisprudenciais do
nosso próprio Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba:**

157
K

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL URBANO. POSSE DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REQUISITOS LEGAIS EVIDENCIADOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 183, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO. - Para perfazer-se usucapio é indispensável que o postulante tenha o imóvel como seu (animus domini), sem interrupção ou oposição, por 05 (cinco) anos; área seja de até 250m²; utilize-a para sua moradia ou de sua família; e que não seja proprietário de imóvel urbano ou rural. - Restando demonstrado nos autos, o preenchimento dos requisitos legais descritos no art. 183, da Constituição Federal, é de se manter a decisão que acolheu o pedido de usucapião especial urbano. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00000582520138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. FREDERICO MARTINHO DA NÓBREGA COUTINHO , j. em 03-04-2017).

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 200.2004.049286-6/001 - Relator: Dr. João Batista Barbosa. Juiz Convocado para substituir o Desembargador Luiz Sílvio Ramalho Júnior - Apelante: João Marcelino Pereira Neto e outros - Advogado: José Valdemir da Silva Segundo, Fábio Carneiro Cunha Lima e outro. Apelado: Elizabeth Ponce de Leon. EMENTA: DIREITO CIVIL. Usucapião ordinário. Imóvel urbano. Existência de justo título. Recibo de compra e venda registrado em cartório. Provimento do apelo. A doutrina e a jurisprudência têm alargado o conceito de justo título, para fins de usucapião ordinário, entendendo que o termo legal não aponta para documento perfeito e hábil à transcrição – até porque se houvesse, não haveria necessidade de usucapir – e sim, a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor. A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, à unanimidade, dar provimento ao apelo, nos termos do relatório e voto que integram o presente julgado. Publicado no Diário da Justiça de 14 de maio de 2008. (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL N. º 200.2004.045395-9/001. Relator: Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Juiz convocado para substituir o Desembargador Marcos Cavalcanti de Al-

Q



buquerque. Apelante: Rogério Miranda de Campos – Em causa própria Apelado: Edmundo de Melo Xavier – Adv. Walber Rodrigues Mota. EMENTA. DIREITO CIVIL – Alvará judicial. Contrato celebrado muitos anos antes do falecimento de um dos vendedores. Autorização para o viúvo assinar em nome de sua falecida esposa a escritura de imóvel. Prescrição vintenária. Ausência de configuração. Direito que só se extingue quando o bem é adquirido por outrem pela usucapião. Contrato válido. Provas robustas. Comprador que detém a posse do bem há muitos anos, inclusive recolhendo impostos referentes ao bem. Falecimento do vendedor. Fato notório. Inteligência dos artigos 334 e 5ª do diploma processual e Lei de Introdução ao Código Civil. Efetividade da justiça. Prevalência sobre questões meramente formais. Boa-fé objetiva da parte. Caracterização. Autorização para escrituração do bem diretamente no tabelionato competente. Cabimento. Desprovimento do recurso. - Só se extingue o direito, quando o bem adquirido é adquirido por outrem, pela usucapião. - Em havendo nos autos prova da existência do contrato e de sua quitação, bem como do exercício da posse do bem, sem qualquer oposição, tem a parte o direito de formalizar o domínio, nada impedindo que a falta da escritura seja suprida por decisão judicial como forma de consolidar nas mãos do comprador a posse e propriedade plena sobre o imóvel. - Os fatos notórios independem de prova, a teor do disposto no artigo 334 do diploma processual. - Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum (artigo 5º da Lei de Introdução ao Código Civil). - A boa-fé objetiva existente nos contratos tem por escopo valorizar a conduta de lealdade dos contratantes em todas as fases contratuais, devendo sempre ser invocada nas relações contratuais, para garantir o direito dos contratantes. Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados. Acorda a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, por unanimidade. Publicado no Diário da Justiça de 09 de agosto de 2007. (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 078.2003.000190-9/001 - Relator: Des. Luiz Sílvio Ramalho Júnior - Apelante: Antônio Pereira da Silva Filho e Roniomário de Lima Silva - Advogado: Décio Geovânio da Silva - Apelado: Jorge Xavier de Almeida - Advogada: Maria da Vitória Pereira Cabral - DIREITO CIVIL. Usucapião – Imóvel rural. Escritura particular de doação do imóvel. Interesse processual. Existência.- O possuidor de imóvel rural que o recebeu em doa-



ção através de escritura particular, tem interesse proces-
sual para ajuizar ação de usucapião com o fim de ver re-
conhecido o seu domínio sobre o imóvel, uma vez que a
escritura pública é essencial a validade dos negócios ju-
rídicos que visem a transferência de direitos reais sobre
imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário
mínimo vigente no país. ACORDA a Quarta Câmara Cível
do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, à unanimi-
dade, dar provimento ao apelo, para anular a sentença,
nos termos do relató- rio e voto que integram o presente
julgado. Publicado no Diário da Justiça de 12 de outubro
de 2006. (Grifei)

159

Os precedentes que desqualificam a fundamentação da r.
sentença, ora recorrida, nos nossos Tribunais, é vasta, senão vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRA-
TO DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. MODALI-
DADE EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS DEMONSTRA-
DOS. Em que pese a ação de usucapião seja forma origi-
nária de aquisição da propriedade e que, em verdade, a
parte busque a regularização do registro imobiliário, (hipó-
tese em que caberia a adjudicação compulsória - caminho
menos espinhoso e difícil), não se pode perder de vista o
entendimento consolidado dos Tribunais Superiores que
corre no sentido de que o contrato de promessa de com-
pra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisi-
ção da propriedade por usucapião, o que, in casu, leva à
procedência da ação e ao reconhecimento da prescrição
aquisitiva. APELO PROVIDO.” (Apelação Cível Nº
70074406190, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de
Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em
19/10/2017)

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS).
AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA
RESIDENCIAL INDIVIDUAL. ART. 1.240, CC/02.
REQUISITOS PREENCHIDOS. SENTENÇA DE
PROCEDÊNCIA MANTIDA. Caso. Animus domini. O
contrato de promessa de compra e venda constitui justo
título apto a ensejar a aquisição da propriedade por
usucapião. Requisitos preenchidos. Aquele que possuir
como sua área urbana de até duzentos e cinquenta
metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e

Q

