



Número: **0001298-59.2014.8.15.2001**

Classe: **USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **07/02/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Usucapião Especial (Constitucional)**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
VILBERTO PEREIRA DE LUCENA (REPRESENTANTE)	JULIANA REGIS ARAUJO COUTINHO (ADVOGADO) renata soares sobchacki (ADVOGADO)
EVANDRO GOMES CORREIA (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)
MARIA LAURINETE COUTO GOMES (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)
JOSE HILTON GREGORIO XAVIER (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
58910 823	25/05/2022 16:11	Sentença	Sentença



Poder Judiciário da Paraíba
4ª Vara Cível da Capital

USUCAPIÃO (49) 0001298-59.2014.8.15.2001

[Usucapião Especial (Constitucional)]

REPRESENTANTE: VILBERTO PEREIRA DE LUCENA

REU: EVANDRO GOMES CORREIA, MARIA LAURINETE COUTO GOMES, JOSE HILTON GREGORIO XAVIER

SENTENÇA

AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE PROVA EXIGIDA POR LEI. CONSTATAÇÃO DE MERA DETENÇÃO DO IMÓVEL. AUTOR QUE NÃO CUMPRE O DISPOSTO NO ART.373, I, DO CPC. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

A ocupação de imóvel por atos de mera permissão ou tolerância, não gera posse com 'animus domini', inexistindo requisitos para o reconhecimento da usucapião.

Vistos etc.

Trata-se de ação de usucapião movida por VILBERTO PEREIRA DE LUCENA em face de EVANDRO GOMES CORREIA, MARIA LAURINETE COUTO GOMES e JOSE HILTON GREGORIO XAVIER, sob o argumento de que vinha mantendo a posse do imóvel localizado na Rua Horácio Trajano de Oliveira, 238, Cristo Redentor, nesta Capital, desde 2001, de forma mansa e pacífica, contínua, sem oposição e com animus domini há mais de 12 anos.

Realça que o imóvel estava abandonado e passou a residir e cuidar como se fosse de sua propriedade. O imóvel foi construído sob o lote de nº 01 da quadraC/05, do Loteamento Jardim Cristo Redentor, nesta Capital, o qual mede 10 metros de frente e de fundos, por 30 metros de comprimento em ambos os lados (direito e esquerdo).

Aduz que pagava o IPTU desde o ano de 2001 e a parte demandada lhe fez uma visita com o intuito de reaver o imóvel e coagiu para que ele recebesse a quantia de R\$ 25.000,00 a título de indenização e se retirasse da casa. Ressalta que foi obrigada a sair do imóvel e tomou conhecimento de que o referido bem havia sido colocado à venda pelo valor de R\$ 200.000,00.

Ao final, pede seja declarado o domínio do bem usucapiendo com a procedência do pedido ora formulado. Juntou cópias de documentos pessoais, cópia de fatura de cartão bancário, declaração de pobreza e ficha cadastral do imóvel oriunda da Prefeitura, bem assim certidão imobiliária.

Justiça Gratuita deferida. Emenda à inicial (id. 28275414 - Pág. 19).



A parte promovida apresentou contestação, sustentando preliminar de inépcia da inicial e no mérito apontou que o verdadeiro proprietário é o senhor EVANDRO GOMES CORREIA, que teve sua inscrição positivada na Dívida Ativa Municipal do ano de 2004 até 2013 referente aos IPTUs do imóvel usucapiendo não pagos, tudo conforme prova documento fornecido pela Secretaria da Receita do Município de João Pessoa/Paraíba.

Destaca a peça de contestação que o autor não provou os requisitos necessários da posse mansa, pacífica e duradoura no imóvel, devendo o pedido ser julgado improcedente.

Impugnação à contestação (id. 28275420 - Pág. 23).

A Fazenda Pública informou que não tem interesse na relação discutida (id. 28275420 - Pág. 51; 28275420 - Pág. 56 e 36194883 - Pág. 1).

Em atenção ao pedido do Ministério Público, o autor informou ser divorciado e por isso não apontou o seu ex-cônjuge como litisconsorte ativo (id 28275420 - Pág. 10).

Audiência de instrução e julgamento (id. 51524745 - Pág. 1). Não houve êxito na tentativa de acordo e as partes declararam que não possuíam mais prova a produzir. Debates orais substituídos por memoriais. Apenas a parte promovida apresentou alegações finais escritas.

É o relato do essencial.

DECIDO

A preliminar suscitada pela parte ré de inépcia da inicial se confunde no seu argumento com a própria questão meritória, pois envolve análise da prova produzida nos autos. Analisarei, portanto, de forma unitária as questões apresentadas pela parte ré.

No mérito, tenho que o autor não provou o fato constitutivo do seu direito. As assertivas trazidas na peça exordial não restaram comprovadas. Ora, categoricamente, verifica-se que o autor nunca possuiu o imóvel de forma mansa e pacífica e pelo tempo exigido na lei.

O que se observou foi uma mera detenção que não gera efeitos possessórios e muito menos direito à prescrição aquisitiva pela usucapião. O imóvel sempre possuiu proprietário, e isso está comprovado mediante ficha cadastral do Município e do próprio cartório imobiliário. Para além disso, o proprietário não abandonou o seu patrimônio a ponto de abrir espaço para a pretensão autoral, conforme se depreende das provas dos autos.

Inclusive, o imóvel foi vendido a terceira pessoa mediante compromisso de compra e venda.

Nesse sentido, firma a jurisprudência dos tribunais:

- *A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade ou de outros direitos reais que decorre da posse prolongada no tempo.*
- *Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (CC, art. 1.238, caput).*
- *Se cabe ao autor a prova do fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 373, inciso I), a ausência dessa prova implica na improcedência do seu*



pedido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.226489-9/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2021, publicação da súmula em 16/12/2021)

E ainda que o autor tivesse argumentado que o seu pedido estaria enquadrado na usucapião urbana constitucional, as provas dos autos demonstraram que a sua permanência no imóvel não passou de mera detenção, tendo a parte ré resolvido indeniza-lo conforme se vê do recibo contido no id. 28275420 - Pág. 11, e de suas próprias declarações na exordial. Nesse sentido, orienta a jurisprudência:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.240 DO C.C E 183 DA C.F. - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS - ATOS DE MERA TOLERÂNCIA OU PERMISSÃO. A aquisição da propriedade imóvel por usucapião, na modalidade especial urbano, requer 'animus domini' e posse pacífica e ininterrupta de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, desde que seja destinada à sua moradia ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel. Se a parte autora ocupa o imóvel por atos de mera permissão ou tolerância, não resta comprovada a posse com 'animus domini', devendo ser julgada improcedente a pretensão aquisitiva.” (TJMG - Apelação Cível 1.0470.14.002904-7/002, Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/08/2021, publicação da súmula em 03/09/2021).

Ante o exposto, considerando a ausência total de posse do autor em relação ao imóvel, considerando que depois de dez meses que havia deixado o imóvel resolveu ingressar com o presente pedido; considerando, por fim, as provas coligidas, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido exordial, o que faço com esteio no art.487, I, do CPC.

Condeno a parte promovida a pagar as custas processuais e honorários de advogado, estes fixados em 20% sobre o valor da causa atualizado, ficando suspensa a exigibilidade por ser o autor beneficiário da Justiça Gratuita (art.98, § 3º, CPC).

P.I.C.

Com o trânsito em julgado, archive-se.

JOÃO PESSOA, 25 de maio de 2022.

Juiz(a) de Direito

