



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004306-36.2015.8.19.0081
APELANTE: JARBAS JÚNIOR LEMOS DOS SANTOS
APELADO: NANCY DA COSTA
RELATOR: DESEMBARGADOR MARCELO MARINHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL URBANO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ARTIGO 1.237 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITO TEMPORAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. O EXAME DOS AUTOS REVELA QUE, APESAR DE REPUTAREM COMO SUFICIENTES AS PROVAS PRODUZIDAS, OS AUTORES NÃO LOGRARAM COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO ALEGADO DIREITO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DESCRITO NA INICIAL PELA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, PORQUENTO NÃO DEMONSTRADO O ATENDIMENTO AO REQUISITO TEMPORAL DE POSSE DO IMÓVEL QUE PRETENDIAM USUCAPIR, TAL COMO DISPOSTO NO ART. 1237 DO CÓDIGO CIVIL. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE NÃO MERECE SOFRER REFORMA. RECURSO DESPROVIDO.

Depois de relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, ACORDAM os Desembargadores que integram a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Na forma regimental (art. 164 do RITJERJ), adota-se o relatório da sentença (fls. 346/348) assim redigido:





"Trata-se de "AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINARIO pelo rito ordinário", ajuizada por JARBAS JÚNIOR LEMOS DOS SANTOS e ALESSANDRA DE OLIVEIRA MAIA SANTOS em face de NANCY DA COSTA.

Narrou-se na petição inicial que os autores exercem a posse mansa, pacífica, de boa-fé e ininterrupta, desde 01/07/1998, sobre o imóvel situado na cidade de Itatiaia, Rua 10, nº 30, Bairro Cidade Jardim Itatiaia. Após a aquisição os requerentes realizaram diversas obras de melhoria no local, tendo aumentado todas as áreas, como quartos, cozinha, área de lazer etc. Além disso, tomaram conhecimento de uma execução fiscal junto à Vara Federal de Resende e opuseram embargos de terceiro. Ainda, tomaram ciência, em data recente, da arrematação do imóvel um processo trabalhista, e vem tomando as providências cabíveis.

Postulou-se, por isso, a declaração de domínio sobre o bem.

No ID. 158 foi decretada a revelia da parte ré.

No ID. 254 o Município de Itatiaia manifestou desinteresse na área.

No ID. 296 a União manifestou desinteresse na área.

No ID. 334 o Estado do Rio de Janeiro manifestou desinteresse na área.

É O RELATÓRIO."

O Juízo de origem decidiu a lide nos seguintes termos:

"Ante o exposto, extingo o processo, com resolução de mérito, na forma do art. 487, I, CPC/2015, e julgo IMPROCEDENTES os pedidos.

Sucumbente, deve a parte autora arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa (art. 85, §2º, CPC).





Com o trânsito em julgado, e nada mais sendo requerido, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se."

A parte autora interpôs recurso de apelação (fls. 352/359), no qual requereu a reforma da sentença a fim de que sejam reconhecida a posse mansa, pacífica e ininterrupta do apelante sobre o imóvel descrito na inicial, com a consequente declaração de usucapião. Reitera os fundamentos da sua peça inicial.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É O RELATÓRIO. PASSA-SE AO VOTO.

O recurso merece ser conhecido, pois se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário ajuizada por JARBAS JUNIOR LEMOS DOS SANTOS e ALESSANDRA DE OLIVEIRA MAIA SANTOS em face de NANCY DA COSTA.

Como é de conhecimento, para que reste caracterizada a usucapião extraordinária é necessário o exercício da posse contínua, mansa e pacífica por 15 (quinze) anos sobre o imóvel, com ânimo de dono, sendo certo que o prazo é reduzido para 10 (dez) anos quando o possuidor fixar sua moradia no imóvel, nos termos do art. 1238, caput e parágrafo único, do Código Civil, in verbis:

"Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.



Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Com efeito, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência de posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição, por 15 ou 10 anos. Não há necessidade, contudo, de se provar a boa-fé ou o justo título, existindo presunção absoluta iure et de iure da presença desses elementos.

Os autores sustentam que todos os requisitos legais exigidos estariam presentes, motivo pelo qual sua pretensão de aquisição da propriedade do bem imóvel descrito na inicial haveria de ser julgada procedente, mormente porque os prazos estipulados no supracitado dispositivo de lei teriam sido devidamente cumpridos, entendendo os demandantes que apenas os documentos acostados às fls. 14/66 teriam o condão de comprovar que seriam os possuidores do citado bem desde o ano de 1998, sem que jamais tivessem sido importunados.

Entretanto, como bem observado e exposto pelo magistrado sentenciante:

“... Constata-se que, à exceção do contrato particular de compra e venda e dos comprovantes de transferências bancárias, os documentos juntados são contemporâneos ao ajuizamento da demanda, ou estão em nome da proprietária registral, e não dos autores.

“... Com efeito, a disparidade de datas entre os documentos infirma a alegação de que os autores exercem a posse sobre o imóvel por todo o período que alegaram. Isso porque os demais documentos constituem meio relevante de prova do

efetivo exercício dos direitos inerentes à propriedade, do apossamento com "animus domini", como se dono fosse."

"... Veja-se que o débito tributário remontava a 2002, abrangendo período até 2014, e foi objeto de parcelamento em 2015, justamente quando do ajuizamento da demanda. E o inadimplemento prolongado constitui indício de que os autores não ocupavam o imóvel, notadamente como seus proprietários."

"... Constata-se que somente o contrato e os comprovantes de transferências bancárias refletem data anterior à do ajuizamento da demanda, circunstância que revela não terem sido praticados, perante terceiros, atos de ocupação, senão apenas no âmbito restrito entre os autores e a vendedora, de modo particular. E nem sequer se demonstrou que, desde então, os requerentes passaram a exercer a posse sobre o bem."

"... No mais, os autores alegaram na petição inicial que o imóvel foi objeto de leilão judicial por débito trabalhista. O fato teria ocorrido, segundo narrou-se, em data recente, ou seja, próxima à do ajuizamento da demanda. Conforme defende parcela relevante da doutrina, e se orienta a jurisprudência, a arrematação em hasta pública é forma originária de aquisição da propriedade, ensejando o rompimento de quaisquer vínculos anteriores existentes entre terceiros e o imóvel, o que interrompe, também, o prazo da prescrição aquisitiva. Por isso, nem sequer é caso de considerar o transcurso do prazo legal durante a tramitação do presente processo."

Desta forma, entendo que os documentos acostados pelos autores não são dotados da força probatória necessária para comprovar o atendimento dos requisitos insculpidos no artigo 1237 do Código Civil e o consequente direito de aquisição originária da propriedade pela usucapião extraordinária.

Por conseguinte, a ausência de prova inequívoca da posse impõe a improcedência da ação de usucapião. Observe-se a jurisprudência desta Corte de Justiça nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUTOR QUE JUNTA AOS AUTOS APENAS RECIBOS DE PAGAMENTO DE IPTU. RÉU IMITIDO NA POSSE DO IMÓVEL NO CURSO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DA POSSE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. 1. Trata se de ação de usucapião ajuizada pelo segundo apelado, objetivando reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel descrito na inicial. 2. Os recibos de pagamento de IPTU, por si só, não são suficientes para comprovar a posse do imóvel, devendo ser corroborados por outras provas. 3. No curso da ação de usucapião, o réu apelante foi imitado na posse do imóvel, em razão de sentença proferida em oposição, proposta no ano de 2003. 4. A imissão do apelante na posse do imóvel infirma a alegação do demandante, já vencido judicialmente em ação de reintegração de posse, de que ostenta a posse mansa e pacífica do imóvel e de que teria adquirido sua propriedade em razão da prescrição aquisitiva. 5. A ausência de prova inequívoca da posse impõe a improcedência da ação de usucapião, na mesma linha das decisões judiciais anteriores. 6. Provimento do recurso”. (Apelação Cível 0001333-61.2000.8.19.0008 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – Rel.: Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 22/03/2022).

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NÃO COMPROVADA A POSSE AD USUCAPIONEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. 1. Trata-se de ação



de usucapião extraordinária na qual o autor afirma exercer a posse mansa e pacífica, por mais de 20 anos, de imóvel rural. 2. Sentença de improcedência do pedido com fundamento na ausência de prova do exercício da posse com animus domini. 3. Para o reconhecimento da usucapião extraordinária, faz-se necessária a comprovação de uma posse mansa, pacífica, acompanhada de animus domini, exercida por 10 anos ininterruptos, quando realizado serviço de caráter produtivo no imóvel. Inteligência do art. 1.238, parágrafo único, do CC. 4. Do material probatório produzido nos autos, conclui-se que o autor não se desincumbiu do ônus que lhe cabia, por força do art. 373, I, do CPC, razão pela qual se deve manter a sentença de improcedência. 5. Recurso desprovido". (Apelação Cível 0000740-77.2015.8.19.0017 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL – Rel.: Des(a). PAULO WUNDER DE ALENCAR - Julgamento: 27/09/2022).

Com efeito, como é cediço, às partes incumbe o ônus processual da produção das provas. Nesse contexto, cabe à parte autora provar os fatos constitutivos do seu alegado direito (artigo 373, I, do CPC), enquanto a parte ré deve demonstrar a existência de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do suposto direito autoral (artigo 373, II, do CPC), o que não ocorreu.

Por sua vez, ao magistrado cumpre julgar a causa, a partir da análise e da valoração das provas produzidas e apresentadas pelos litigantes, observado o ônus probatório de cada qual.

Assim, entendo que a parte autora não se desincumbiu de comprovar a posse mansa e pacífica do imóvel objeto da presente demanda.

Sentença que não merece reparo.





Diante do exposto, voto pelo **DESPROVIMENTO** do apelo, mantendo-se integralmente a sentença.

Majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença em 5% (cinco por cento), na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

MARCELO ALMEIDA DE MORAES MARINHO
DESEMBARGADOR RELATOR

