



Número: **0003920-86.2005.8.14.0051**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **27/10/2017**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Processo referência: **0003920-86.2005.8.14.0051**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA (APELANTE)		FRANCISCO LEANDRO TAVARES LEAL (ADVOGADO)	
RITA DA SILVA OLIVEIRA (APELANTE)		FRANCISCO LEANDRO TAVARES LEAL (ADVOGADO)	
JOSUE ALMEIDA DE LIRA (APELADO)		ISAAC CAETANO PINTO (ADVOGADO)	
LEIA CORREA DE LIRA (APELADO)		ISAAC CAETANO PINTO (ADVOGADO)	

  

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6772902	18/10/2021 14:28	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
6063883	18/10/2021 14:28	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
6063888	18/10/2021 14:28	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
6063892	18/10/2021 14:28	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0003920-86.2005.8.14.0051**

APELANTE: ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA, RITA DA SILVA OLIVEIRA

APELADO: JOSUE ALMEIDA DE LIRA, LEIA CORREA DE LIRA

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

**EMENTA**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO EXERCÍCIO DA POSSE PELO TEMPO EXIGIDO POR LEI (ART. 1.238, CC). NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS PROBATÓRIO. IMPRESCINDIBILIDADE DE PREENCHIMENTO CUMULATIVO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. SENTENÇA MANTIDA.**

Apelação conhecida e desprovida.

**RELATÓRIO**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL N. ° 0003920-94.2005.8.14.0051**



**JUÍZO DE ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTAREM**

**APELANTES: ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA.**

**Advogados: Dr. Francisco Leandro Tavares Leal, OAB/PA nº 8.444.**

**APELADOS: ESPÓLIO DE JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA.**

**Advogados: Dr. Isaac Caetano Pinto, OAB/PA nº 12.220, e outros.**

**RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### RELATÓRIO

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por **ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA** (ID 234870) contra a sentença (ID 234869) proferida pelo Juízo de Direito da 2ª vara cível e empresarial de Santarém que, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinário (Processo nº 0003920-94.2005.8.14.0051), ajuizada em face de **JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA**, julgou improcedente os pedidos dos autores, extinguindo o feito com resolução do mérito nos termos do art. 487, I do CPC.

Da petição inicial, extrai-se que os autores, Antônio Rodrigues Oliveira e Rita da Silva Oliveira alegam que, desde janeiro de 1983, sem qualquer oposição, passaram a morar numa área correspondente a aproximadamente 1.800,00 m2 do imóvel, objeto da lide, localizado na Avenida Rui Barbosa nº 3360, na cidade de Santarém/PA, cuja propriedade pertence aos réus **JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA**, no qual edificaram sua residência, cuidando como se donos fossem e constituíram família com uma prole de 07 (sete) filhos, razão pela qual ingressaram com a ação em epígrafe.

Irresignados, **ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA** interpuseram a apelação (ID 234870), em cujas razões sustentam que o juízo sentenciante ignorou a prova testemunhal produzida, em juízo, pela parte apelante, na qual as testemunhas foram claras em afirmar que a posse dos Apelantes era exercida há mais de 20 anos, sem nenhuma oposição dos Apelados.

Noutro tópico, levanta suposta fraude quanto a realização dos contratos de aluguel juntados aos autos que teria sido realizado pela apelante Rita em 1/6/1991,



sob a alegação de não haver certeza acerca da veracidade da assinatura lá contida, bem como pelo fato de, em ambos os contratos, não haver a assinatura do sr. Antônio, então qualificado como locatário.

Por fim, aduzem que exerceram sua posse no bem imóvel de forma mansa e pacífica por mais de 20 anos, conforme depoimento testemunhal, tanto que nunca houve nenhuma ação, na qual figuraram como réus de forma a ter envolvida a área usucapienda, por parte dos Apelados.

Pleiteiam o provimento do apelo para reformar a sentença em foco.

Contrarrrazões apresentadas no ID 234871.

Recurso recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (ID 250698).

Relatados.

### VOTO

### VOTO

**Quanto ao juízo de admissibilidade, tenho que o recurso interposto é tempestivo, adequado à espécie, estando o recurso interposto isento de preparo. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do recurso.**

### **DO MÉRITO**

O cerne da questão recursal diz respeito ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento do usucapião extraordinário sobre o imóvel objeto da lide.

O Código Civil, em seu art. 1.238, estipula que:

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. – grifo nosso.

Na sentença ora apelada, o magistrado brilhantemente consignou:

Ressalte-se o que já foi dito alhures, para procedência do pedido de usucapião deve haver a conjugação de três elementos, quais sejam: a posse, o tempo exigido pelo e a coisa hábil, sendo indispensável a soma dos mencionados requisitos. Ausente qualquer deles, a pretensão torna-se impossível.

Nesse contexto jurídico, os postulantes a usucapir de forma extraordinária determinada imóvel deveriam comprar cumulativamente: 1) ser o bem passível de usucapião; 2) a sua posse; e 3) o exercício da posse pelo tempo exigido por lei (art. 1.238, CC) sem oposição.

Ultrapassado o primeiro acerca da possibilidade do imóvel ser usucapido, o juízo *a quo*, após a formação e análise acurada do acervo probatório, julgou improcedente o pedido dos autores, haja vista que os autores/ora apelantes não comprovaram de forma exitosa a posse com ânimo de dono (*animus domini*) exercida sobre imóvel devido a existência do contrato de aluguel entre as partes interessadas, bem como o decurso do lapso temporal legalmente exigido.

De forma concisa, verifica-se que os apelantes apenas controverteram a veracidade do contrato de locação e sua utilização como prova para o julgamento da causa, buscando demonstrar sua posse com ânimo de dono pelo tempo exigido por lei, sob o fundamento de que, além da senhora Rita ter negado sua assinatura no instrumento, conforme depoimento no ID 234852, fl. 84, e o exame grafotécnico ter sido inconclusivo (ID 234853, fls. 92-94), afirmam que trouxeram testemunhas em juízo que, em oposição ao contido nos contratos de aluguel apresentados, declararam o exercício de sua posse como dono sobre o imóvel em questão há mais de 20 anos, sem nenhuma oposição dos Apelados.

Dito isso, resta claro que os apelantes se restringiram a discutir em seu recurso tão somente a existência ou não da prova sobre o seu exercício da posse com



ânimo de dono (*animus domini*), todavia, em nenhum momento se opuseram quanto ao capítulo da sentença que concluiu que os autores não conseguiram provar também o tempo em si legalmente exigido da suposta posse alegada para usucapir o imóvel.

Nesse ponto, constata-se que, em atendimento ao ofício do juízo, a Rede Celpa informou que a Unidade Consumidora nº 3464113 vinculada ao imóvel em questão foi registrada em nome da senhora Rita da Silva Oliveira desde 1º de maio de 1997 (ID 234854, fls. 108), portanto, apenas 8 (oito) anos antes do ajuizamento da ação de usucapião ocorrida em 30 de agosto de 2005, afastando assim a alegação dos autores de que já residiam no imóvel desde 1983.

Dessa forma, tem-se uma prova documental indicando que os autores/apelantes encontravam-se no imóvel desde 1/5/1997 - 8 (oito) anos antes do ajuizamento da ação de usucapião em 30/8/2005 – em flagrante contrariedade ao tempo exigido por lei – vide art. 1.238 do CC – e de outro lado, tem-se testemunhas trazidas pela própria parte que afirmam estarem os autores/ recorrentes na área desde 1983, portanto, mais de 20 anos antes do ajuizamento da demanda em 30/8/2005.

Diante desse cenário, entendo correta a valoração das provas pelo juízo *a quo*, devendo prevalecer a prova documental (informações prestadas pela Rede Celpa) em relação a prova testemunhal, tendo em vista a fragilidade e generalidade das declarações das testemunhas trazidas pela parte acerca de fatos ocorridos há muitos anos atrás, além do fato dos autores não terem conseguido se desincumbir do ônus probatório, haja vista que não trouxeram nenhum outro documento de conta de luz/água/IPTU etc. capaz de contrapor, de forma específica, a informação dada pela Celpa e demonstrar sua posse no imóvel em período anterior a MAIO/1997.

Sendo assim, entendo que a parte autora/ora apelante não conseguiu comprovar o fato constitutivo de seu direito de usucapir, de forma extraordinária, o bem em questão, haja vista que não demonstrou cabalmente ter exercido sem oposição posse sobre o bem pelo tempo exigido por lei (art. 1.238, CC), o que, por si só, afasta sua pretensão sendo desnecessário adentrar na discussão da qualidade de sua posse, já que os requisitos legais deveriam ser preenchidos cumulativamente.

Pelo exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de apelação interposto.

É como voto.

Belém – PA, 23 de agosto de 2021.



**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

Belém, 18/10/2021



**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0003920-94.2005.8.14.0051**

**JUÍZO DE ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTAREM**

**APELANTES: ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA.**

**Advogados: Dr. Francisco Leandro Tavares Leal, OAB/PA nº 8.444.**

**APELADOS: ESPÓLIO DE JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA.**

**Advogados: Dr. Isaac Caetano Pinto, OAB/PA nº 12.220, e outros.**

**RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por **ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA** (ID 234870) contra a sentença (ID 234869) proferida pelo Juízo de Direito da 2ª vara cível e empresarial de Santarém que, nos autos da Ação de Usucapião Extraordinário (Processo nº 0003920-94.2005.8.14.0051), ajuizada em face de **JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA**, julgou improcedente os pedidos dos autores, extinguindo o feito com resolução do mérito nos termos do art. 487, I do CPC.

Da petição inicial, extrai-se que os autores, Antônio Rodrigues Oliveira e Rita da Silva Oliveira alegam que, desde janeiro de 1983, sem qualquer oposição, passaram a morar numa área correspondente a aproximadamente 1.800,00 m2 do imóvel, objeto da lide, localizado na Avenida Rui Barbosa nº 3360, na cidade de Santarém/PA, cuja propriedade pertence aos réus **JOSUE ALMEIDA DE LIRA E LEA CORREA LIRA**, no qual edificaram sua residência, cuidando como se donos fossem e constituíram família com uma prole de 07 (sete) filhos, razão pela qual ingressaram com a ação em epígrafe.

Irresignados, **ANTONIO RODRIGUES OLIVEIRA E RITA DA SILVA OLIVEIRA** interpuseram a apelação (ID 234870), em cujas razões sustentam que o juízo sentenciante ignorou a prova testemunhal produzida, em juízo, pela parte





apelante, na qual as testemunhas foram claras em afirmar que a posse dos Apelantes era exercida há mais de 20 anos, sem nenhuma oposição dos Apelados.

Noutro tópico, levanta suposta fraude quanto a realização dos contratos de aluguel juntados aos autos que teria sido realizado pela apelante Rita em 1/6/1991, sob a alegação de não haver certeza acerca da veracidade da assinatura lá contida, bem como pelo fato de, em ambos os contratos, não haver a assinatura do sr. Antônio, então qualificado como locatário.

Por fim, aduzem que exerceram sua posse no bem imóvel de forma mansa e pacífica por mais de 20 anos, conforme depoimento testemunhal, tanto que nunca houve nenhuma ação, na qual figuraram como réus de forma a ter envolvida a área usucapienda, por parte dos Apelados.

Pleiteiam o provimento do apelo para reformar a sentença em foco.

Contrarrazões apresentadas no ID 234871.

Recurso recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (ID 250698).

Relatados.



## VOTO

Quanto ao juízo de admissibilidade, tenho que o recurso interposto é tempestivo, adequado à espécie, estando o recurso interposto isento de preparo. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do recurso.

## DO MÉRITO

O cerne da questão recursal diz respeito ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento do usucapião extraordinário sobre o imóvel objeto da lide.

O Código Civil, em seu art. 1.238, estipula que:

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. – grifo nosso.

Na sentença ora apelada, o magistrado brilhantemente consignou:

Ressalte-se o que já foi dito alhures, para procedência do pedido de usucapião deve haver a conjugação de três elementos, quais sejam: a posse, o tempo exigido pelo e a coisa hábil, sendo indispensável a soma dos mencionados requisitos. Ausente qualquer deles, a pretensão torna-se impossível.

Nesse contexto jurídico, os postulantes a usucapir de forma extraordinária determinada imóvel deveriam comprar cumulativamente: 1) ser o bem passível de usucapião; 2) a sua posse; e 3) o exercício da posse pelo tempo exigido por lei (art.



1.238, CC) sem oposição.

Ultrapassado o primeiro acerca da possibilidade do imóvel ser usucapido, o juízo *a quo*, após a formação e análise acurada do acervo probatório, julgou improcedente o pedido dos autores, haja vista que os autores/ora apelantes não comprovaram de forma exitosa a posse com ânimo de dono (*animus domini*) exercida sobre imóvel devido a existência do contrato de aluguel entre as partes interessadas, bem como o decurso do lapso temporal legalmente exigido.

De forma concisa, verifica-se que os apelantes apenas controverteram a veracidade do contrato de locação e sua utilização como prova para o julgamento da causa, buscando demonstrar sua posse com ânimo de dono pelo tempo exigido por lei, sob o fundamento de que, além da senhora Rita ter negado sua assinatura no instrumento, conforme depoimento no ID 234852, fl. 84, e o exame grafotécnico ter sido inconclusivo (ID 234853, fls. 92-94), afirmam que trouxeram testemunhas em juízo que, em oposição ao contido nos contratos de aluguel apresentados, declararam o exercício de sua posse como dono sobre o imóvel em questão há mais de 20 anos, sem nenhuma oposição dos Apelados.

Dito isso, resta claro que os apelantes se restringiram a discutir em seu recurso tão somente a existência ou não da prova sobre o seu exercício da posse com ânimo de dono (*animus domini*), todavia, em nenhum momento se opuseram quanto ao capítulo da sentença que concluiu que os autores não conseguiram provar também o tempo em si legalmente exigido da suposta posse alegada para usucapir o imóvel.

Nesse ponto, constata-se que, em atendimento ao ofício do juízo, a Rede Celpa informou que a Unidade Consumidora nº 3464113 vinculada ao imóvel em questão foi registrada em nome da senhora Rita da Silva Oliveira desde 1º de maio de 1997 (ID 234854, fls. 108), portanto, apenas 8 (oito) anos antes do ajuizamento da ação de usucapião ocorrida em 30 de agosto de 2005, afastando assim a alegação dos autores de que já residiam no imóvel desde 1983.

Dessa forma, tem-se uma prova documental indicando que os autores/apelantes encontravam-se no imóvel desde 1/5/1997 - 8 (oito) anos antes do ajuizamento da ação de usucapião em 30/8/2005 – em flagrante contrariedade ao tempo exigido por lei – vide art. 1.238 do CC – e de outro lado, tem-se testemunhas trazidas pela própria parte que afirmam estarem os autores/ recorrentes na área desde 1983, portanto, mais de 20 anos antes do ajuizamento da demanda em 30/8/2005.



Diante desse cenário, entendo correta a valoração das provas pelo juízo *a quo*, devendo prevalecer a prova documental (informações prestadas pela Rede Celpa) em relação a prova testemunhal, tendo em vista a fragilidade e generalidade das declarações das testemunhas trazidas pela parte acerca de fatos ocorridos há muitos anos atrás, além do fato dos autores não terem conseguido se desincumbir do ônus probatório, haja vista que não trouxeram nenhum outro documento de conta de luz/água/IPTU etc. capaz de contrapor, de forma específica, a informação dada pela Celpa e demonstrar sua posse no imóvel em período anterior a MAIO/1997.

Sendo assim, entendo que a parte autora/ora apelante não conseguiu comprovar o fato constitutivo de seu direito de usucapir, de forma extraordinária, o bem em questão, haja vista que não demonstrou cabalmente ter exercido sem oposição posse sobre o bem pelo tempo exigido por lei (art. 1.238, CC), o que, por si só, afasta sua pretensão sendo desnecessário adentrar na discussão da qualidade de sua posse, já que os requisitos legais deveriam ser preenchidos cumulativamente. Pelo exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de apelação interposto.

É como voto.

Belém – PA, 23 de agosto de 2021.

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora



**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO EXERCÍCIO DA POSSE PELO TEMPO EXIGIDO POR LEI (ART. 1.238, CC). NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS PROBATÓRIO. IMPRESCINDIBILIDADE DE PREENCHIMENTO CUMULATIVO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. SENTENÇA MANTIDA.**

Apelação conhecida e desprovida.

