



Apelação Cível da Comarca de Novo Progresso n.º2012.3.015390-4
Apelante: Valentin Tafanelli (Adv.: Robson Alexandre de Moura e outro)
Apelado: Nadir da Rosa Onetta (Adv.: Claudionor Farias)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Tratam os autos de recurso de apelação interposto contra sentença de mérito prolatada pelo juízo da Comarca de Novo Progresso, que julgou procedente pedido exposto na ação de anulação de título de propriedade ajuizada pela apelada.

Discorre que a recorrida ajuizou ação pleiteando a anulação de título de propriedade emitido de forma legal pela administração pública, o qual estava na posse mansa e pacífica do apelante desde o ano de 2003.

Relata que adquiriu o imóvel perante a administração por meio de acordo extrajudicial de quitação e aquisição de bem de domínio público.

Afirma que a apelada juntou documento emitido pelo INCRA no ano de 1982 pelo prazo de quatro anos. Neste, está comprovado o uso e posse do bem, nos termos da Lei n.º6.383/76, contudo, segundo afirma, aquela não atendeu aos mandamentos legais, uma vez que abandonou a área, deixando retornar ao patrimônio da União (INCRA).

Diz que em 2002 o INCRA por meio de doação, transferiu o bem para a Administração Pública de Novo Progresso e que logo em 2003 o imóvel foi alienado para o apelante medindo 69.300 m² e posteriormente foi integralizado a 8.100m² que havia adquirido do Sr. Edenir Onetta, titularizando ambos em uma única matrícula.

Alega que é terceiro adquirente de boa-fé, já que não tinha como saber e nem está obrigado a investigar se o imóvel era ou não de propriedade do poder público.

Aduz que o juízo se baseou em depoimentos de testemunhas que declararam que a apelada é posseira há mais de trinta anos e em documento com validade finda no ano de 1986.

Notícia que o bem encontrava-se abandonado e sem nenhum investimento ou produção à época da aquisição pelo apelante. Além disso, não havia nenhum posseiro no imóvel.

Informa que somente após adquirir o imóvel e investir nele construindo casa, salão, dois campos de futebol iluminado, piscina, sauna, quadra de areia, pomar, muro, aumentou-se o interesse da apelada em tomar para si



o imóvel, utilizando-se de fundamentos e alegações que, se verdadeiras, estão prescritas.

Afirma que não houve a simulação arguida pelo juízo de primeiro grau, uma vez que não houve má-fé nem da administração, nem do apelante ao realizarem o acordo extrajudicial.

Relata que fez benfeitorias no imóvel e que estas beneficiam toda a população de Novo Progresso. Além disso, alega que realiza eventos sociais e produz na área, de acordo com as leis ambientais.

Entende que ainda que reste certa a posse do apelado, este jamais atribuiu ao imóvel a função social da propriedade.

Em razão dos fatos acima, requer provimento do recurso.

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões, suscitando preliminar de intempestividade e, no mérito, o improvimento do recurso (fls. 231/253).

É o relatório necessário.

Voto

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de mérito prolatada pelo juízo da Comarca de Novo Progresso, que julgou procedente pedido exposto na ação de anulação de título de propriedade ajuizada pela apelada.

Antes de adentrar no mérito do recurso, analiso a preliminar de intempestividade suscitada pela recorrida.

Sustenta que apesar do recorrente ter interposto o recurso dentro do prazo recursal, protocolizou em cópia. Assim, como não juntou os originais, entende que o recurso não deve ser conhecido.

A alegação não se sustenta.

Da análise do recurso de apelação (fls. 176/188) constata-se que foi interposto no original, mas a assinatura nele constante foi realizada com caneta de cor preta. Desse modo, apesar do fato induzir a erro de percepção, um exame detalhado da peça, ilide por completo a alegação da apelada.

Assim, rejeita-se a preliminar.

No mérito, pretende o recorrente a reforma da decisão, sob a alegação de que o bem objeto do litígio estava abandonado, sem nenhum investimento



ou produção à época da aquisição, o que, segundo afirma, descaracteriza o documento de posse concedido pelo INCRA por prazo determinado, à apelada.

Afirma que adquiriu o imóvel de boa-fé, através de acordo extrajudicial com a municipalidade. Ademais, sustenta que está exercendo a posse de fato, já que fez benfeitorias no local, ao contrário da requerida, a qual deixou a área abandonada.

Pois bem. Do exame dos autos, verifica-se que a área objeto do litígio pertencia ao INCRA e após foi doada ao Município de Novo Progresso.

No título de doação, consta no parágrafo 2º da cláusula 2º que seriam extremadas da doação, as áreas onde incidissem benfeitorias realizadas por pessoas de direito público ou privado, cabendo a municipalidade regularizar as áreas.

A Lei nº257/2007 que estabeleceu normas para regularização das ocupações em decorrência da doação dispõe em seu artigo 4º que a titulação dos imóveis urbanos aos adquirentes dos lotes, será realizada com a apresentação do contrato de aquisição do imóvel que está sendo requerido, com a cadeia sucessória, cuja origem se encontra no loteamento onde o imóvel se encontra encravado.

Especifica, ainda, a citada Lei, em seu artigo 1º, §3º que os possuidores deverão assinar requerimento e apresentar os seguintes documentos para regularização da área:

(...)Documento comprobatório da posse da área a ser loteada, que pode ser através de CPCV, contratos de Cessão e Transferência de posse que provem a cadeia possessória, ação de justificação judicial da posse, em todos os casos tendo nela sua moradia habitual, ou a existência de benfeitorias, ou provando o uso social do mesmo imóvel, em todos os casos, fazendo juntar uma declaração pública ou particular assinada pelo loteador ou representante legal e no mínimo dois confinantes do imóvel requerido, em documento próprio a ser fornecido pelo Departamento de Alienação de áreas urbanas, fazendo constar a advertência a todos os signatários do artigo 299 do Código Penal (...).

Da análise dos autos, verifica-se que o apelante não preencheu os requisitos da Lei, uma vez que o único documento que possuía antes do requerimento e registro da área perante o município, se referia a 8.100 hectares que lhe foi vendida pela apelada (fl. 13).

Isso está claro com o documento de (fl. 127) expedido pelo Município de Novo Progresso, cujo teor é o seguinte:

(...) Extraímos do nosso sistema tributário Certidão de Valor Venal que poderá ser utilizada como histórico de cadastro/transferência do imóvel em questão:1) Imóvel matrícula n.º8239, Inscrição Municipal: 01.06.652.01.00 – Lote 01 Quadra 652, área 77.400,00m², Av. Otávio Onetta s/nº - Bairro Otávio Onetta: a) No ano de 2007, não encontramos registro do imóvel no sistema tributário municipal. b) No ano de 2008, o imóvel foi cadastrado diretamente em nome do Sr. Valentin Tafanelli(...). c) Não localizamos documentos de origem e/ou contrato de compra e venda de posse arquivado no setor tributário que justifique tal cadastro, temos somente uma Declaração de posse em que o beneficiário se



declara possuidor do imóvel desde o ano de 2003, em 03 de Dezembro de 2008 foi solicitado a titulação ao setor de alienação de terrenos urbanos e foi emitido título definitivo de propriedade sob o n.º 001874 na mesma data (...).

Destarte, em relação ao restante da área, de 69.297m², não há registro de posse anterior do apelante.

Por outro lado, verifico que antes da doação, o INCRA havia conferido licença de ocupação da área em 1982, ao Sr. Otávio Onetta (falecido esposo da apelada). Tal licença tinha prazo de validade de 4 anos, findo os quais faria jus ao título definitivo, desde que atendidos os requisitos previstos na Lei 6.383/76 (art. 29, §1º).

Assim, embora a apelada não tenha realizado o registro do imóvel como fez o requerente, possuía os requisitos da Lei, uma vez que demonstrou com o documento de (fl. 107) que era possuidora da área desde 1982.

Corroborar-se com o documento acima, a prova testemunhal produzida nos autos (110/114), em que os depoentes confirmam que a apelada e sua família estavam na posse do imóvel desde o ano de 1980.

Desse modo, vê-se que o apelante não conseguiu demonstrar que o negócio jurídico entabulado com a municipalidade ocorreu de acordo com os requisitos legais, pois nem mesmo o contrato particular de posse da área citado no parecer jurídico de (fl.47), consta nos autos.

Assim, constato que não poderia ter sido registrada a área em nome do apelante, já que não demonstrou a continuidade do registro, a qual, de acordo com a Lei que regulamentou a doação, era requisito essencial a aquisição da propriedade.

Destarte, vê-se que o ato de registro do bem está em desacordo com o que prescreve a Lei de Registros Público, em seu artigo 195. Viola, ainda, o artigo 4º da Lei 257/2007, já que não demonstrou o recorrente a cadeia sucessória lá prevista.

Com efeito, penso que o registro público da área em litígio deve ser anulado (artigo 1247 da Lei n.º6.015/73), uma vez que não revestido das formalidades legais (CC, artigo 166, IV).

Assim sendo, embora por outros fundamentos, não encontro razões para reformar a decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO, MAS NEGÓ-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém,



JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Apelação Cível da Comarca de Novo Progresso n.º2012.3.015390-4
Apelante: Valentin Tafanelli (Adv.: Robson Alexandre de Moura e outro)
Apelado: Nadir da Rosa Onetta (Adv.: Claudionor Farias)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

ACÓRDÃO Nº _____

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE TÍTULO DE PROPRIEDADE. DOAÇÃO DE ÁREAS PELO INCRA AO MUNICÍPIO DE NOVO PROGRESSO. EXTREMAR DIREITO DOS POSSUIDORES. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA CADEIA SOCESSÓRIA PELO APELANTE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO. MANTIDA DECISÃO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. O recorrente não conseguiu comprovar a cadeia sucessória prevista em Lei para aquisição do imóvel, uma vez que o único documento que possuía antes do requerimento e registro da área perante o município, se referia a 8.100 hectares que lhe foi vendida pela apelada (fl. 13).
2. Embora a apelada não tenha realizado o registro do imóvel como fez o requerente, possuía os requisitos da Lei, uma vez que demonstrou com o documento de (fl. 107) que era possuidora da área desde 1982.
3. Assim, a área não poderia ter sido registrada em nome do apelante, já que não demonstrou a continuidade do registro, a qual, de acordo com a Lei que regulamentou a doação, era requisito essencial a aquisição da propriedade.
4. O registro público da área em litígio deve ser anulado (artigo 1247 da Lei n.º6.015/73), uma vez que não revestido das formalidades legais (CC, artigo 166, IV).
5. Recurso Conhecido e Improvido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4º Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em CONHECER DO RECURSO DE APELAÇÃO



CÍVEL E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 27 dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO.