



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS



#EmConstanteEvolução

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Mônica Cezar Moreno Senhorelo

APELAÇÃO CÍVEL N. 0046306-46.2015.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTE: ANA GOMES BASTOS

APELADOS: FRANK DA COSTA E SOUZA e ERIKA SANDRA DA COSTA E SOUZA

RELATOR: HAMILTON GOMES CARNEIRO – Juiz Substituto em Segundo Grau

5ª CÂMARA CÍVEL

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS. HONORÁRIOS.

1. Aquele que, por 15 (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. Literalidade do art. 238 do Código Civil.



2. Quando a parte requerente exercer papel de mero detentor e, não restar evidenciada a pacificidade da posse, não há cogitar a declaração da usucapião sobre o bem pretendido.

3. O desprovimento do recurso enseja a majoração dos honorários recursais com fincas no art. 85, §11º do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas anteriormente.

ACORDAM os componentes da Quinta Turma julgadora da 5ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **EM CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do relator, o Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho e o Desembargador Guilherme Gutemberg Isac Pinto.

PRESIDIU a sessão o Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho em substituição ao Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

PRESENTE o Doutor Rodolfo Pereira Lima Júnior, Procurador de Justiça.

VOTO

Adoto o relatório anteriormente anexado.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se, como visto, de **Apelação Cível** interposta por **ANA GOMES BASTOS** contra sentença proferida no Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, pelo Juiz de Direito, Dr. Ailton Ferreira dos Santos Júnior, nos autos da **Ação de Usucapião Extraordinária**, ajuizada em desfavor de **FRANK DA COSTA E SOUZA** e **ERIKA SANDRA DA COSTA E SOUZA**.



Insurge-se a apelante contra a sentença proferida no juízo singular, que julgou improcedentes os pedidos exordiais, sob o fundamento de que não houve o preenchimento dos requisitos legais pertinentes à usucapião extraordinária.

Inconformada, a apelante aduna que preencheu os requisitos da usucapião, porquanto “atingiu o tempo de posse, visto que reside no imóvel desde meados de 2002; sempre exerceu a posse com *animus domini*, tendo o local como a sua moradia; não possui outro imóvel; posse mansa e pacífica.”(evento n. 72, f. 107).

Como é cediço, a usucapião extraordinária exige os seguintes requisitos: posse mansa e pacífica com ânimo de dono e o decurso de prazo especificado na legislação em vigor.

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.

Nesse ponto, mister rememorar que o renomado doutrinador civilista, *Flávio Tartuce*, discorre a respeito das principais características gerais que a posse usucapível deve atender, conforme previsto no atual ordenamento civil:

a) Posse com intenção de dono (*animus domini*): entra em cena o conceito de posse de Savigny, que tem como conteúdo o corpus (domínio fático) e o *animus domini* (intenção de dono). Essa intenção de dono não está presente, em regra, em casos envolvendo vigência de contratos, como nas hipóteses de locação, comodato e depósito. (...).

b) Posse mansa e pacífica: exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem oposição do proprietário do bem. Se em algum momento houver contestação dessa posse pelo proprietário, desaparece o requisito da mansidão.



c) Posse contínua e duradoura, em regra, e com determinado lapso temporal: posse em intervalos, sem interrupção. Como exceção a ser estudada, o art. 1.243 do CC admite a soma de posses sucessivas ou *accessio possessionis*. (...). **d) Posse justa:** a posse usucapível deve se apresentar sem os vícios objetivos, ou seja, sem a violência, a clandestinidade ou a precariedade. Se a situação fática for adquirida por meio de atos violentos ou clandestinos, não induzirá posse, enquanto não cessar a violência ou a clandestinidade (art. 1.208, 2ª parte, do CC). Este autor também é favorável ao convalidamento da posse precária.

e) Posse de boa-fé e com justo título, em regra: a usucapião ordinária, seja de bem imóvel ou móvel, exige a boa-fé e o justo título (art. 1.242 e 1.260, do CC). Para outras modalidades de usucapião, tais requisitos são até dispensáveis, como se verá mais adiante, havendo uma presunção absoluta ou *iure et de iure* de sua presença. (Manual de Direito Civil, vol. único, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense; Editora Método: São Paulo, 2012, p. 871/872).

Mais precisamente sobre a usucapião extraordinária consagrada no art. 1.238 do Código Civil/2002, que ampara o pedido da apelante, Flávio Tarturce leciona: Na esteira do que ocorre com a usucapião ordinária, há a **usucapião extraordinária regular ou comum** (caput) e a **usucapião extraordinária por posse-trabalho** (parágrafo único). Em relação à primeira, o prazo foi reduzido para 15 (quinze) anos, uma vez que o CC/1916 consagrava um prazo de 20 (vinte) anos (art. 550 do CC/1916).

Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma **posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição** por 15 (quinze) anos. O prazo reduz para 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua **moradia habitual** ou houver realizado **obras ou serviços de caráter produtivo**, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da **posse-trabalho**.

O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou *iure et de iure* da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único, isto é, a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei. (...). (Manual de Direito Civil, vol. único, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense; Editora Método: São Paulo, 2012, p. 875/876).



Oportuno ressaltar que em casos tais, a prova ocupa um papel determinante no processo de conhecimento, tendo em vista que meras alegações, desprovidas de elementos capazes de demonstrá-las, pouca ou nenhuma utilidade trarão à parte interessada, já que serão tidas por inexistentes.

Assim, à medida do grau de interesse das partes em comprovar seus fundamentos fáticos, o Código de Processo Civil dividiu o ônus probatório da seguinte forma: incumbe ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito e ao réu, os fatos impeditivos, modificativos e extintivos.

Quem descurar desse encargo assume o risco de ter contra si a regra de julgamento, quando do sopesamento das provas. É exatamente essa a intelecção que se extrai do art. 373 do CPC.

Compulsando os autos detidamente, nota-se que a Apelante não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos do direito alegado, não havendo cogitar, portanto, o reconhecimento da usucapião alegada.

Volvendo os olhos ao caso concreto, observa que a prova colhida nos autos não robustece as alegações da autora/recorrente.

Veja-se:

CLEIA FERREIRA DA SILVA PEREIRA: que conhece ANA há mais de vinte anos; que sempre morou no mesmo local; que mora próxima a ANA; que ANA cuida do imóvel, fez algumas reformas; que quando ANA chegou, o imóvel continha apenas um barracão; que o imóvel possuía um dono e precisava de alguém para cuidar do bem; que não sabe dizer o nome do proprietário; que houve uma confusão envolvendo polícia naquele local; que ANA arrumou o telhado, aumentou a área do fundo, arrumou banheiro; que não conhece FRANK; que já ouviu falar, mas não sabe quem é; que antes de ANA chegar, o local era abandonado.

CLEIBER: que é vizinho de ANA; que quando se mudou para o setor, ANA já morava lá; que ANA realizou benfeitorias no bem; que acredita que ANA não possui outro imóvel; que ANA nunca mencionou que havia outro proprietário; que soube que VALTENE teria dado o imóvel a ANA, para que ela morasse e



arcasse com os débitos inerentes ao bem; que soube da confusão ocorrida no bem, que envolveu polícia; que a filha de VALTENE adentrou o imóvel de ANA, ocasião em que a polícia foi acionada; que viu FRANK uma vez.

VANDERSON GOMES DE JESUS: que mora no setor desde 1986; que VALTENE deu o lote para ANA morar; que ANA cuidava desse imóvel e de outros lotes.

CARLOS ROBERTO SANTOS: que é corretor de imóveis; que tem conhecimento dos imóveis da região porque foi procurador por VALTENE, dono de quatro lotes na localidade; que ajudou VALTENE a regularizar os imóveis; que ANA sempre soube que VALTENE era proprietário do imóvel; que levava cesta básica para ANA, na companhia de VALTENE.

Analisando com afinco as declarações das testemunhas ouvidas em juízo, observa-se que a autora/apelante não possuía o imóvel como seu, visto que, na verdade, exercia papel de mera detentora, ante a ação filantrópica capitaneada pelo proprietário real do bem, que o cedeu para que ali morasse.

Outrossim, nem a pacificidade da posse propagada ficou devidamente caracterizada, pois o imóvel objeto da contenda, ao longo desses últimos anos, foi disputado entre a autora/apelante e o apelado FRANK, conforme extrai-se do Boletim de Ocorrência constante no evento n. 03, f. 246, cuja declaração da autora deu-se nos seguintes termos:

A vítima ANA GOMES BASTOS, nos relata que, na data mencionada, foi ameaçada por parte do autor FRANK COSTA E SOUZA, com o seguinte teor: VOCÊ TÁ MEXENDO COM A PESSOA ERRADA, VAI SE ARREPENDER; **Segundo a vítima, esta mora no imóvel do pai do autor, há mais de doze anos, tendo em vista que o mesmo lhe cedeu a casa para morar, sem ônus, referente a aluguel, e que após a morte do proprietário, o filho dele, vem lhe ameaçando.**

De outro lado, as declarações de FRANK no referido Boletim de Ocorrência foram no seguinte sentido, *verbis*:

Ana por algum tempo mudou-se para o interior de Goiás, (



Palmeiras de Goiás) e após retornar, pediu novamente ao Sr. Valtenis, o qual cedeu novamente a moradia para Ana, e que ao passar algum tempo, quando a mesma percebeu que Valtenis estava doente, ela passou a pagar IPTU, reparos no imóvel, e guardava todos recibos; QUE, após o falecimento de seu pai, o declarante, procurou a Senhora Ana a fim de fazer contrato de locação do imóvel, porem, ela se recusou assinar o contrato e pediu um prazo de noventa dias, para desocupar o imóvel; QUE após vencer o prazo de noventa dias o declarante voltou no imóvel e encontrou Ana, com outro pensamento, disse: " o imóvel é meu, não tem nada no seu nome, a escritura não está no seu nome, você não pode entrar aqui"; QUE, o declarante, afirma que se recorda que no dia 15 do corrente, foi até a casa onde Ana mora, a fim de conversar com ela, contudo, a mesma disse que o imóvel era dela e que não era para o declarante entrar na casa, momento em que estava portando alguns objetos de construção e que iria levá-lo para o barracão que fica no fundo do quintal, contudo, foi impedido de entrar no imóvel, e afirma que em nenhum momento a ameaçou, e que estava presente somente o filho dela.

Assim, como bem orientou o ínclito Magistrado sentenciante, “nota-se que a autora, ainda que ocupe o imóvel por mais de 10 anos, sempre o fez por autorização do proprietário, senhor Valtenis Ferreira Souza, e, com seu falecimento, os seus herdeiros tentaram a retomada do bem, consoante sobressai do TCO precitado. Admoeste-se que a autora instaurou a presente ação em 15/02/2015, isto é, somente depois do óbito do pai dos réus (13/02/2013), que lhe cedeu o imóvel para morada, sem ônus. Isso revela que, enquanto ele estava vivo, ela respeitou seu benfeitor e não exercia a posse sobre o bem com *animus domini*.”(evento n. 69, f. 99).

Em tempo, por amor ao debate, mister salientar que embora a parte autora/apelante tenha acostado aos autos documentos que comprovem o endereçamento do correio postal, realizado em seu nome, para o endereço do imóvel que é objeto da referida ação, tal fato, por si só, não é capaz de suplantiar os requisitos legais necessários para o reconhecimento da usucapião.

Em reforço, eis o entendimento desta Câmara em casos semelhantes:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROCEDÊNCIA. 1. Para se obter o domínio, pela aquisição originária da propriedade, mediante a usucapião extraordinária, faz-se imprescindível atender os



requisitos do art. 1.238 do Código Civil. 2. A completa inexistência de recolhimento do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) pela posseira usucapiante, mas sim efetivada de forma comprovada pelos legítimos proprietários, faz concluir que a usucapiante não exercia a posse com ânimo de dona, porquanto o pagamento do tributo é responsabilidade típica e inerente à condição de titular de um imóvel, o que afasta a hipótese de usucapião extraordinária comum ou regular de 15 anos, insculpida no caput do art. 1.238 do CC. 3. Constatada a ausência de moradia habitual ou posse-trabalho (ou seja, aquela que cumpre a função social da propriedade, por meio do labor que nela realiza o posseiro e sua família), o requisito da usucapião extraordinária de 10 anos prevista no parágrafo único do art. 1.238 do CC não está preenchido. 4. Consectário do julgamento de improcedência dos pedidos constantes na ação de usucapião extraordinária, é a continuidade da ação de reintegração de posse, já com sentença transitada em julgado, em favor dos proprietários. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível 0146845-60.2017.8.09.0072, rel. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA, julgado em 11/08/2023, DJe de 11/08/2023).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO ANIMUS DOMINI. ARTIGO 373, I, DO CPC/15. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. SENTENÇA CONFIRMADA. 1. Incumbe a autora/apelante demonstrar os fatos constitutivos do seu direito (artigo 373, I, do CPC/15), ao passo que é atribuído à Juíza de Direito a análise da verossimilhança de suas alegações. 2. Constatado, por meio da análise da documentação consubstanciada aos autos e dos depoimentos colhidos em juízo, que a posse do imóvel objeto da lide não é capaz de ensejar a usucapião prevista no artigo 1.238 do Código Civil, por constatar obstáculo objetivo (requisito) do seu exercício com *animus domini*, deve ser julgado improcedente o pedido autoral. 3. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO MAS DESPROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA. (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível 5292801-70.2019.8.09.0001, rel. Des. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, julgado em 27/04/2023, DJe de 27/04/2023)

Nesse toar, conclui-se que a sentença objurgada imerece reparos, pelo que mostra-se necessária a majoração dos honorários recursais com fins no art. 85, §11º do CPC.

Posto isso, conheço da Apelação Cível e nego-lhe provimento para manter inalterada a sentença vergastada por estes e seus próprios fundamentos. Ato contínuo, majoro os honorários recursais, de 10% para 15%



sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, §11º do CPC, suspendendo-se a exigibilidade em atenção ao art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Advirto que os embargos de declaração não se prestam à rediscussão dos juízos fáticos e dos entendimentos teóricos que tenham se formado no julgamento, não sendo cabível seu manejo unicamente com a finalidade de rediscutir a matéria já decidida no acórdão e serão considerados manifestamente protelatórios, com a incidência de multa não excedente a 2% (dois por cento) sobre o valor da causa atualizado (art. 1.022 e 1.026, § 2º, do CPC).

É como voto.

Após o trânsito em julgado, determino a remessa dos autos ao juízo de origem, com as respectivas baixas necessárias, retirando o feito do acervo desta relatoria.

HAMILTON GOMES CARNEIRO
Juiz Substituto em Segundo Grau
Relator

Datado e Assinado Digitalmente Conforme Arts. 10 e 24 da Resolução Nº 59/2016 do TJGO

