

**Nº 00.06413-5 - APELAÇÃO CÍVEL DE ITAPIPOCA  
APELANTE - RITA ALVES TEIXEIRA  
APELADO - FRANCISCO SOLON TEIXEIRA E S/M  
RELATORA - DES<sup>a</sup> ÁGUEDA PASSOS R. MARTINS**

Usucapião. Imóvel Urbano. Para que a posse do herdeiro seja obstáculo à partilha é de mister que ela se exerça com exclusão dos demais.

Impossibilidade de usucapir em nome próprio contra os outros herdeiros.

Ação improcedente. Sentença confirmada.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 00.06413-5 de Itapipoca, sendo apelante Rita Alves Teixeira e apelado Francisco Solon Teixeira e s/m.

ACORDA a Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, unanimemente, negar provimento ao recurso, para manter a sentença recorrida de acordo com o parecer da douta Procuradoria Geral de justiça.

Tratam estes fólhos de ação de usucapião postulada por Rita Alves Teixeira, qualificada por intermédio de ilustres procuradores ad-judicia, ante este Juízo, quando suscitou a tutela jurisdicional do Estado com o fito de usucapir e, em conseqüência lhe seja declarado domínio, por si e seus antecessores, sem qualquer oposição, do imóvel, que diz possuir na rua José Romero nº 520, nesta urbe e comarca, medindo 5,80m de frente e nas laterais norte e sul, 34,50m e com fundos de 5,80m, perfazendo uma área de 200,10m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: Ao oeste, por onde faz frente, com a rua José Romero; Ao leste por onde faz fundos, com terras de Manoel Alves de Freitas; ao norte, lado direito, com a casa de nº 526 de propriedade do promovido e, ao sul com a casa de nº 518 de propriedade de Nair Marques Rodrigues de Sousa.

Alega, na oportunidade, que mantém a posse sobre o imóvel usucapiendo há mais de vinte anos, de forma mansa e pacífica, com **animus sib habendi**.

Ainda no petitório inaugural, com sustentáculo nos arts. 550 a 553 da

Lei Substantiva Civil pátria e 941 a 945 da Lei Adjetiva Civil, a suplicante, a fim de positivar o seu legítimo interesse **ad causam**, além de anexar o instrumento procuratório devido (fls. 5), trouxe à lide, a certidão de inexistência de registro imobiliário em nome de outrem alusiva ao citado bem usucapiendo e, finalmente, a planta descritiva do mesmo (vide fls. 7/8). Requereu também a designação da competente audiência de justificação de posse, com a prévia citação dos confinantes, réus ausentes incertos e desconhecidos bem como a cientificação dos órgãos competentes (União, Estado e Município).

Regularmente efetivados os atos processuais imprescindíveis acima mencionados, foi concretizada a audiência supracitada, ouvindo-se na ocasião, as testemunhas trazidas pela autora (26 a 28), as quais demonstraram **accessio possessionis** da usucapiante, reconhecida judicialmente através da decisão interlocutória de fl. 30, de forma sucinta.

Devidamente intimados daquele **decisum** intermediário, os réus e demais interessados, nos termos e para os fins do artigo 943 da Lei Processual Civil em vigência, o confinante Francisco Solon Teixeira, assim como, sua mulher, contestaram a lide em apreço, dizendo que: são inverídicas as alegativas da autora e que realmente são os verdadeiros proprietários do imóvel objeto da presente ação, pois adquiriram de João Tomé de Sousa e sua mulher. Ainda alegam que, após o perecimento do marido da autora cederam em caráter de empréstimo, aquele imóvel para que a mesma ali passasse a residir, devolvendo-lhes quando fosse necessário, ressaltando inclusive ser o contestante Francisco Solon, **irmão da promovente**. Ocorre que, quando tentaram reavê-lo foram obstaculados com a negativa da promovente, que reagiu dizendo-se dona do imóvel.

Juntaram à peça contestatória (fls. 31/33), além do instrumento procuratório de praxe (fls. 34), os documentos de aquisição do aludido bem imóvel (fls. 35/42) e xerocópias de documentos comprobatórios da ação de reivindicação intentada contra a autora e outros referentes ao inventário dos bens deixados pelos pais das partes litigantes (fls. 43/46).

Instada a se manifestar, vem a promovente (fls. 49/51), contraditar, asseverando que mantém os termos da inaugural, inclusive, alertando que as testemunhas adiantaram que tal ocupação deu-se por autorização paterna (vide documentos de fls. 52/57).

Pela autora, foi apresentado o rol testemunhal de fls. 58.

Despacho Saneador (fls. 58<sup>a</sup>), irrecorrido.

Na audiência de instrução e julgamento, foram oitivadas 6(seis)

testemunhas e, em declarações foi inquirido o sogro do contestante (fls. 61 a 75) naquele momento foram apresentados os documentos de fls. 76 a 83 pelos réus, sobre os quais ouviu-se a suplicante (fls. 85/86).

As partes, inclusive a digna representante do Ministério Público apresentaram os respectivos memoriais; a autora, (vide fls. 88 a 91), quando pede a procedência do pedido vestibular; os promovidos às fls. 92 a 95, quando persistem na alegativa de que são os verdadeiros proprietários do imóvel objeto da presente lide. Por fim, (fls. 96/97), a agente ministerial vem de pugnar pela improcedência da ação em tela, visto que, a autora acresceu à sua posse a posse de seu genitor em detrimento dos demais herdeiros.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do apelo.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião movida por Rita Alves Teixeira, visando à obtenção do domínio sobre o imóvel descrito na inicial, fundada nos art. 550 e 552 do Código Civil, tendo requerido a citação dos confinantes, deixando de requerer a daquele em cujo nome estaria transcrito o imóvel usucapiendo por não constar o registro de qualquer pessoa como sendo seu proprietário, segundo a certidão de fl. 7.

Realizada a audiência de justificação de posse, compareceram em Juízo Francisco Solon Teixeira e sua mulher Raimunda Glorinha de Jesus Teixeira, que a contestaram, dizendo serem os legítimos proprietários do imóvel em questão, pois o adquiriram de João Tomé de Sousa e sua mulher, pela escritura pública lavrada no Livro 53, fls. 83/84v, do cartório do 1º Ofício de Itapipoca (fls. 35-37), não sendo verdadeira a afirmação da autora de que estivesse na posse do imóvel há mais de 20 anos, por si e seus antecessores, sem oposição de quem quer que fosse, pois contra a autora ajuizou naquela Comarca uma ação reivindicatória, por sinal em data anterior à do ajuizamento desta ação de usucapião (fls. 43-44).

Falando sobre a contestação, disse a autora que a ação de reivindicação foi julgada improcedente, por sentença transitada em julgado.

Encerrada a dilação probatória e apresentados os memoriais (fl. 88-89 e 92-95), pronunciou-se às fls. 96-97 a representante do Ministério Público, opinando pela improcedência da ação.

De conformidade com o pronunciamento da douta Promotora, o MM. Juiz processante do feito julgou improcedente a ação.

Interposta apelação (fls. 113-118), que foi às fls. 122-124, foi ouvida

a douta Procuradoria Geral de Justiça que se manifestou pela confirmação da decisão recorrida.

Apurado ficou, dos depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência, que a posse da autora adveio da dos seus pais, já falecidos (fls. 61 e 65), que a posse foi passada para a autora por seu pai (fl. 63); que a autora, além do suplicado, tem outros irmãos (fls. 65, 67, 68 e 74).

Verifica-se que o imóvel usucapiendo pertencia a João Tomé de Sousa e sua mulher, pais da autora e do réu. Em sendo assim, válida não se há de ter a escritura de compra e venda de fls. 35-37, feita pelo mesmo ao réu Francisco Solon Teixeira, por não poder o ascendente vender imóvel a descendente, sem o consentimento dos demais descendentes (C. Civil, art. 1.132).

Sem validade tal documento, forçoso é reconhecer que a posse do imóvel era exercida pelos pais dos litigantes; dita posse se transmite aos seus herdeiros e não a um só deles.

Existindo mais de um herdeiro, como acontece, a um só deles não é dado usucapir contra os demais, a menos que exercesse a posse exclusiva do bem usucapiendo.

Dos depoimentos prestados, verifica-se que a posse perseguida ora foi detida pelo réu, ora pela autora, a quem àquele cedeu o título precário. Assim, tanto um como o outro não pode disputar a posse existindo co-herdeiros, que não podem ser por nenhum deles excluídos. Nesse sentido é a jurisprudência citada à fl. 96, à qual se acresce mais as seguintes:

“Usucapião. Imóvel. Condomínio entre herdeiros. Posse exercida sem exclusão dos demais. Simples residência. Ação improcedente. Recurso improvido.

Não basta morar no imóvel, por 30 anos, para fazer jus ao usucapião extraordinário. Para que a posse do herdeiro seja obstáculo à partilha é de mister que ela se exerça com exclusão dos demais”. (Ac. Un. Do TJ/SP, de 3.12.74, in Ver. Dos Tribs., vol. 472, pág. 82).

“Usucapião. Imóvel na posse de herdeiro. Inexistência de prescrição, aquisitiva. Ação objetivando à partilha. Improcedência.” (Ac. Un. Do TJ/MG. De 20-9.83, in Ver. Dos Tribs., vol. 584, pág. 210).

Isto posto, e de conformidade com o parecer da douta Procuradoria Geral de Justiça, conheço da apelação, mas para lhe negar provimento.

Fortaleza, 16 de dezembro de 1996.

Presidenta/Relatora

Fui presente