



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Primeira Câmara Cível

Acórdão n. :21.905
Classe : Apelação n.º 0711704-06.2016.8.01.0001
Foro de Origem : Rio Branco
Órgão : Primeira Câmara Cível
Relator : Des. Luís Camolez
Apelante : Marlindo Nascimento
Advogada : Yonara Maria Cordeiro de Souza (OAB: 2849/AC)
Apelada : Educandário Santa Margarida
Advogada : Ruth Souza Araújo (OAB: 2671/AC)
Advogado : Kátia Siqueira Sales (OAB: 4264/AC)
Advogado : Andriw Souza Vivan (OAB: 4585/AC)
Assunto : Direito Civil

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA.

1. A usucapião extraordinária é meio originário de aquisição da propriedade quando presentes os elementos da posse *ad usucapionem* com *animus domini*. Vale dizer, o possuidor não precisa ter título hábil para a transmissão do direito de propriedade, como, *v. g.*, doação, compra e venda, arrematação etc., bastando apenas esta ocupando a área pelo período de 15 (quinze) anos, sem qualquer antagonismo do antigo proprietário, sendo requisitos o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Em razão disso, não é possível a utilização da ação de usucapião quando a aquisição da propriedade se dá de maneira derivada, como na hipótese de existência de liame contratual entre as partes. E isso porque, na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele.

2. Apelação desprovida.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n. 0711704-06.2016.8.01.0001, ACORDAM os Senhores Desembargadores da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, à unanimidade, negar provimento à Apelação, nos termos do voto do Relator e das mídias digitais arquivadas.

Rio Branco – Acre, 21 de maio de 2020.

Desembargador **Luís Vitório Camolez**
Presidente e Relator



RELATÓRIO

O Excelentíssimo Senhor Desembargador **Luís Vitório Camolez**, Relator:

Trata-se de **Apelação** interposta por **MARLINDO NASCIMENTO** em face da Sentença (pp. 326/335) proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco/AC, que, na ação de usucapião extraordinária, movida em desfavor do **EDUCANDÁRIO SANTA MARGARIDA**, julgou o processo extinto, sem resolução de mérito, pela manifesta falta de interesse processual, condenando-o ao pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais, arbitrados em 10% sobre o valor da causa atualizado, verbas cuja exigibilidade ficou suspensa em razão da gratuidade judiciária concedida.

Inconformado, o Apelante relata ter feito pedido semelhante no processo n. 0012637-64.2009.8.01.0001, que foi extinto pelo mesmo fundamento.

Reconhece o Apelante o fato de que celebrou um contrato com a Apelada, mas garante que o referido contrato foi extraviado e a parte contrária se recusou a fornecer uma segunda via, razão pela qual buscou auxílio de um corretor de imóveis, que sugeriu ser capaz de conseguir uma certidão de compra e venda.

Afirma que o Registro de Imóveis se recusou a fazer a averbação da compra e venda na matrícula do aludido imóvel, sendo surpreendido com a informação de que a certidão era falsa.

Diz que possui há mais de 30 (trinta) anos, de forma mansa e pacificamente, o imóvel descrito nos autos, adquirido do Apelado em 1983, usando-o, atualmente, como oficina mecânica de veículos automotores, motivo pelo qual satisfaz todos os requisitos legais para obter a declaração de usucapião extraordinária e a consequente transferência de propriedade no Registro de Imóveis.

Pede o provimento do recurso para que a Sentença seja reformada, declarando-se a usucapião e a consequente aquisição da propriedade do



imóvel em questão.

Em contrarrazões (pp. 358/361), o Apelado se esforça em demonstrar a necessidade de manutenção da Sentença, argumentando que a ação de usucapião é via inadequada para a pretensão do Apelante, uma vez que este comprou o imóvel e deve buscar a transferência de propriedade pelos meios adequados.

Remetidos os autos à douta Procuradoria-Geral de Justiça, sobreveio manifestação (pp. 369/370), opinando pelo prosseguimento do feito sem intervenção do Ministério Público.

É o relatório.

VOTO

O Excelentíssimo Senhor Desembargador **Luís Vítor Camolez**, Relator:

Presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, **recebo** as Apelações nos efeitos suspensivo e devolutivo (art. 1012, *caput*, do CPC/2015).

No caso dos autos, o Apelante ingressou com ação de usucapião extraordinária, alegando deter posse mansa e pacífica sobre imóvel urbano de 525m², que ultrapassa mais de 30 (trinta) anos, motivo pelo qual externou o convencimento de que satisfaz os pressupostos do **art. 1.238, do CC/2002**.

Entretanto, o Apelante reconheceu que adquiriu o bem mediante contrato de compra e venda firmado com o proprietário, mas não conseguiu fazer a transferência de propriedade no Registro Imobiliário por ter sido extraviado o sobredito instrumento contratual.

A usucapião extraordinária é meio originário de aquisição da propriedade quando presentes os elementos da posse *ad usucapionem com animus domini*. Vale dizer, o possuidor não precisa ter título hábil para a transmissão do direito de propriedade, como, *v. g.*, doação, compra e venda, arrematação etc., bas-



tando apenas esta ocupando a área pelo período de 15 (quinze) anos, sem qualquer antagonismo do antigo proprietário, sendo requisitos o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*.

Em razão disso, **não é possível a utilização da ação de usucapião quando a aquisição da propriedade se dá de maneira derivada**. E isso porque, na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele¹.

Sendo fato incontroverso a existência de liame contratual entre o antigo proprietário e o Apelante, deve ser observado o modo derivado de aquisição dos bens imóveis, porque não cabe à espécie a aquisição originária.

Isto significa que a parte interessada deve buscar a devida averbação na matrícula do imóvel. Sendo impossível fazê-lo diretamente na Serventia Imobiliária em vista do extravio do instrumento contratual, restam-lhe o acionamento das vias judiciais adequadas para esta finalidade, como, por exemplo, a ação de adjudicação compulsória², na qual o promissário comprador busca o suprimento judicial da outorga não efetivada pelo titular do domínio do imóvel.

Ante o exposto, **nego provimento à Apelação**, mantendo inalterada a Sentença de extinção do feito.

Custas e honorários sucumbenciais pelo Apelante, majorados para 11% sobre o valor atualizado da causa, a teor do art. 85, § 11, do CPC/2015. Suspendo a exigibilidade das verbas em razão da gratuidade judiciária, fundamentado no art. 98, § 3º, do CPC/2015.

É como voto.

¹ "APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO MANTIDA. A propositura de ação de usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, em regra, só se mostra possível quando o modo derivado não se mostra factível. E isso porque, na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele. Na hipótese em exame, considerando a existência de liame contratual entre os usucapientes e herdeiros/proprietários registrais, deve ser observado o modo derivado de aquisição dos bens imóveis. Extinção do processo mantida, por inadequação da via eleita. RECURSO DESPROVIDO À UNANIMIDADE." (TJRS, Apelação Cível, Nº 70079122057, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 22-11-2018) (grifei)

² Vide Adjudicação compulsória, 5ª ed., Revista dos Tribunais, 1991, São Paulo, p. 32.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Primeira Câmara Cível

DECISÃO

Conforme consta da Certidão de Julgamento, a decisão foi a seguinte:

Decide a Primeira Câmara Cível, à unanimidade, negar provimento ao Recurso, nos termos do voto do Relator e das mídias digitais arquivadas.

Participaram do julgamento os Desembargadores Eva Evangelista (Membro), Denise Bonfim (Membro) e Luís Camolez (Relator e Presidente). Presente o Procurador de Justiça Dr. Cosmo Lima de Souza.

Bel^a. Renata Lúcia Cardoso Gomes de Oliveira
Secretária da Primeira Câmara Cível