



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
JUÍZO DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
RECIFE- SEÇÃO B

**Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376-
44.2013.8.17.0001**

SENTENÇA

Trata-se de julgamento simultâneo das Ações de Usucapião nº **0027691-84.2013.8.17.0001**, e nº **0071376-44.2013.8.17.0001**, reunidas por força de conexão.

Relatório PROCESSO nº 0027691-84.2013.8.17.0001

Vistos etc.

JOSE CARLOS DA SILVA E LUZIANA PEREIRA DA SILVA, através de advogado regularmente habilitado, ingressaram perante este juízo com a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO** de imóvel urbano.

Os autores afirmam ser possuidores do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.111-070, medindo 461,47 m².

Afirmam que adquiriram o bem através de escritura pública de cessão de direitos hereditários, porém não foi possível fazer a transcrição no cartório de imóveis devido ao bem não possuir registro.

Aduzem que jamais sofreram qualquer turbação ou contestação acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse

mansa e pacífica desde o ano de 1998. Juntaram documentos. Requereram a declaração de usucapião do imóvel. Recolheram custas.

O Juízo determinou a citação dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos.

As três fazendas informaram que não possuem interesse no feito (fls. 72, 65 e 87).

Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram.

Na audiência de instrução, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85).

Vieram-me os autos conclusos.

Relatório PROCESSO nº 0071376-44.2013.8.17.0001

Vistos etc.

LADYANE CARLA DE ARAÚJO SILVA através de advogado regularmente habilitado, ingressou perante este juízo com a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO** de imóvel urbano.

A autora afirma ser possuidora do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743-A. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.111-070, medindo 38,18 m².

Afirma que adquiriu o bem através de cessão de seu genitor, autor da Ação de Usucapião em apenso, que lhe cedeu parte de seu terreno, por meio de Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos de Indenização de Benfeitorias e Posse.

Aduz que jamais sofreu qualquer turbação ou contestação acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse mansa e pacífica por mais de 10 anos, considerando o tempo somado

ao de seu pai. Juntou documentos. Requereu a declaração de usucapião do imóvel. Recolheu custas.

O Juízo determinou a citação dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos.

As fazendas Estadual e da União informaram que não possuem interesse no feito (fls. 62 e 66), enquanto a do Município não se manifestou, apesar de ter recebido a intimação (fls. 52).

Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram.

Na audiência de instrução, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85).

Vieram-me os autos conclusos.

**Relatados ambos os processos,
Passo a decidir.**

Conforme explicitado no relatório, trata-se de julgamento simultâneo de feitos, reunidos por força da conexão.

No tocante à primeira Ação, trata-se de usucapião ordinário, previsto no art. 1.242 do Código Civil, no qual os autores demonstram a presença de justo título e boa-fé, além da posse por lapso temporal superior a 10 anos, com *animus*- vontade de ser dono.

Os requerentes provaram, de modo satisfatório, que a sua posse foi exercida de forma mansa contínua, pacífica, e por lapso temporal suficiente à positivação pela Justiça da aquisição da propriedade pela usucapião.

Não apareceu eventual interessado, apesar da regular citação por edital.

Os confinantes e as Fazendas Estadual, Municipal e Federal em nada se opuseram.

As testemunhas ouvidas na audiência de instrução demonstraram que os autores se encontram na posse do imóvel por período superior a 20 (vinte) anos e que jamais houve reclamação à sua posse, além de cuidar do bem como seus donos.

Assim, PROCEDE INTEGRALMENTE o pedido de usucapião.

Com relação à segunda Ação, observo que a autora pugnou também pela declaração da Usucapião da parte que lhe foi cedida pelo seu genitor, casa 743-A. tendo a Ação sido instruída como tal, inclusive com a citação das fazendas, confinantes, eventuais interessados, além da audiência de instrução para provar a regularidade da posse e o decurso do tempo.

No entanto, observo que não faz jus a autora à declaração da prescrição aquisitiva.

É sabido que o instituto da usucapião pressupõe aquisição originária da propriedade, o que não ocorreu no presente caso.

Dos fatos narrados e documentados, verifico que a autora adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa 743, uma vez que a sentença de usucapião é meramente declaratória. Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade.

Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, que assim dispõe:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Desta feita, tendo havido a cessão do Sr. José Carlos da Silva da casa 743-A em favor da sua filha, Ladyane, autora da segunda ação, devidamente registrada em cartório, há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor.

Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, **julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001**, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

Por outro lado, **julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 0071376-44.2013.8.17.0001, ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil**, devendo o imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Custas satisfeitas. Sem honorários.

Após o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos.

Recife, 14 de julho de 2017.

Rafael de Menezes
Juiz de Direito