



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA**  
**CÂMARA CÍVEL - PROJUDI**

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0802994-48.2025.8.23.0010**

**APELANTE: IGREJA PENTECOSTAL DEUS É AMOR**

**APELADA: FRANCILENA VERAS SANTOS**

**RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI**

**RELATÓRIO**

Trata-se de apelação cível interposta pela Igreja Pentecostal Deus é Amor contra a sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista, nos autos n.º 0802994-48.2025.8.23.0010, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Francilena Veras Santos, determinando sua imissão definitiva na posse do imóvel situado na Avenida Parimé Brasil, n.º 115, bairro Caranã, matrícula n.º 108.728.

O Juízo de origem reconheceu a propriedade da autora e a natureza precária da ocupação exercida pela ré, decorrente de comodato verbal, afastando a exceção de usucapião por ausência de ânimo de dono. Quanto ao pedido de desfazimento da obra, reconheceu a perda superveniente do objeto, diante da demolição já realizada pela autora. Condenou a ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa (mov. 99.1).

Em suas razões recursais, a apelante sustenta que exerce posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dona desde 2003, quando recebeu a área em doação, nela edificando e mantendo templo religioso.

Afirma que a doadora e a pessoa que posteriormente alienou o imóvel ao antecessor da apelada são a mesma pessoa, identificada pelo mesmo CPF, apesar da divergência de sobrenomes, de modo que a sentença teria partido de premissa fática equivocada.

Alega, ainda, inconsistências nas metragens e na cadeia dominial apresentada pela autora, defendendo que a área ocupada pela instituição não integra o imóvel descrito no título registral.

Contesta a existência de comodato verbal e sustenta que as provas demonstram o preenchimento dos requisitos da usucapião, sem adequado enfrentamento pela sentença.

Requer, assim, o provimento do recurso para julgar improcedente a demanda, com o acolhimento da exceção de usucapião e a inversão do ônus sucumbencial. Subsidiariamente, pede o reconhecimento da ausência de identidade entre a área ocupada e o imóvel registrado

ou, mantida a sentença, a distribuição proporcional dos encargos sucumbenciais, em razão da sucumbência recíproca (mov. 107.1).

Em contrarrazões, a apelada suscita a insuficiência do preparo recursal e a intempestividade da apelação.

No mérito, pugna pelo desprovimento do recurso e pela manutenção da sentença, defendendo a comprovação de seu direito de propriedade e o adequado afastamento da exceção de usucapião (mov. 112.1).

É o relatório.

Inclua-se na pauta de julgamento eletrônico, nos moldes do art. 109 do RITJRR.

Intimem-se.

Boa Vista - RR, 21 de setembro de 2026.

(ae) Des. **Elaine Bianchi** – Relatora



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA**  
**CÂMARA CÍVEL - PROJUDI**

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0802994-48.2025.8.23.0010**

**APELANTE: IGREJA PENTECOSTAL DEUS É AMOR**

**APELADA: FRANCILENA VERAS SANTOS**

**RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI**

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposta pela Igreja Pentecostal Deus é Amor contra a sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista, nos autos n.º 0802994-48.2025.8.23.0010, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Francilena Veras Santos, determinando sua imissão definitiva na posse do imóvel situado na Avenida Parimé Brasil, n.º 115, bairro Caranã, matrícula n.º 108.728.

A controvérsia recursal consiste em verificar se a ocupação exercida pela Igreja Pentecostal Deus é Amor impede a imissão de Francilena Veras Santos na posse do imóvel objeto da matrícula n.º 108.728, especialmente diante da alegada doação, da exceção de usucapião e da impugnação à abrangência territorial do título apresentado pela autora.

A insurgência não comporta provimento. Explica-se.

A ação de imissão na posse possui natureza petitória e destina-se à proteção do direito à posse decorrente da propriedade. Seu acolhimento pressupõe a demonstração do domínio, a identificação do imóvel e a inexistência de fundamento jurídico que legitime a resistência do ocupante à pretensão do proprietário.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça assinala que a tutela petitória de restituição exige a presença concomitante da titularidade do domínio, da individualização da coisa e da posse injusta do réu, conforme o REsp 1.060.259/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 4/5/2017. STJ, REsp 1.060.259/MG.

No caso, a autora apresentou o título definitivo expedido pelo Município de Boa Vista e a certidão atualizada da matrícula n.º 108.728, acompanhados de mapa e memorial descritivo. Esses documentos comprovam a aquisição da propriedade e delimitam o imóvel sobre o qual recai a pretensão, não tendo a apelante demonstrado a desconstituição do registro.

A alegação de que os instrumentos particulares anteriores apresentam áreas distintas não basta para afastar a eficácia da documentação registral. O domínio invocado pela autora

decorre da transferência promovida pelo Município, mediante título definitivo posteriormente registrado, de modo que sua extensão não pode ser aferida exclusivamente pelas metragens constantes dos negócios particulares antecedentes.

Com efeito, a divergência entre as áreas de 600 m<sup>2</sup> e 967 m<sup>2</sup>, mencionadas nos contratos, e aquela de 1.230,18 m<sup>2</sup>, constante da matrícula, não demonstra, isoladamente, que a fração ocupada pela igreja esteja excluída do imóvel titulado. Seria necessário que essa objeção encontrasse correspondência na delimitação territorial do bem, e não apenas na comparação numérica entre documentos de naturezas distintas.

Sob esse aspecto, a planta apresentada pela própria apelante no movimento 38.20 identifica a área ocupada pelo templo junto à porção indicada com numeração de porta 115. Além disso, a frente de 13,12 metros atribuída à porção vizinha, somada aos 7,02 metros da faixa ocupada pela instituição, aproxima-se da frente de 20,13 metros descrita na matrícula. Embora essa aproximação não constitua, isoladamente, prova técnica conclusiva, ela não confirma a tese de que se trata de área inteiramente estranha ao título da autora.

O levantamento unilateral da ocupação de 127,45 m<sup>2</sup> individualiza a fração utilizada pela igreja, mas não demonstra, por si, sua exclusão do perímetro registral. A existência de utilização separada, de construção própria ou de numeração de porta distinta tampouco equivale à comprovação de autonomia dominial. Assim, a interpretação defendida no recurso não se mostra suficiente para desconstituir a conclusão extraída da matrícula e dos documentos técnicos apresentados pela autora.

Quanto à identidade da doadora, merece ajuste a fundamentação da sentença. A coincidência do CPF constante das declarações de doação e do instrumento de venda impede que a distinção entre as pessoas seja afirmada exclusivamente com base na diferença de sobrenomes. Não se adota, portanto, essa circunstância como fundamento determinante para rejeitar a defesa.

Todavia, ainda que se considere que a doadora e a alienante eram a mesma pessoa, não decorrem daí a transmissão da propriedade à igreja, a exclusão da fração do título posteriormente expedido pelo Município ou o preenchimento dos requisitos da usucapião. A correção dessa premissa não elimina os demais fundamentos que sustentam o resultado do julgamento.

As declarações particulares de 2003 devem ser consideradas como elementos relativos à origem da ocupação, mas não comprovam que a declarante detivesse o domínio da área e pudesse transferi-lo à instituição. Tampouco autorizam concluir que a doação invocada tenha produzido desmembramento juridicamente oponível à titular do registro.

Essa distinção assume particular relevância porque a certidão do movimento 14.1

identifica o Município de Boa Vista como proprietário anterior e registra a transmissão do imóvel à autora em 2023, decorrente do título definitivo expedido em dezembro de 2022. Os negócios particulares antecedentes, portanto, não podem ser equiparados, automaticamente, a transmissões da propriedade privada.

Embora a usucapião possa ser arguida como matéria de defesa, seu acolhimento exige a demonstração de todos os pressupostos da modalidade invocada. A dispensa de justo título e boa-fé na usucapião extraordinária não afasta a necessidade de que o bem seja suscetível de prescrição aquisitiva e de que a posse qualificada perdure pelo prazo legal.

O art. 102 do Código Civil exclui os bens públicos da aquisição por usucapião. Consequentemente, o tempo de ocupação durante o domínio municipal não pode ser computado para a prescrição aquisitiva pretendida. Entre a transferência à autora e o ajuizamento da demanda, em janeiro de 2025, não transcorreu o prazo previsto no art. 1.238 do mesmo diploma, mesmo considerada sua hipótese de redução. Código Civil, arts. 102 e 1.238.

Desse modo, a alegação de permanência no local desde 2003 não conduz ao reconhecimento da usucapião. Ainda que admitidos o prolongado exercício da ocupação, a realização de atividades religiosas e o ânimo de dona afirmado pela apelante, subsiste o impedimento relativo à natureza pública do bem durante parte essencial do período invocado.

Também não procede a afirmação de que a construção do templo e o pagamento das contas de água e energia afastariam necessariamente a existência de comodato. Tais circunstâncias demonstram o uso do imóvel e a assunção de despesas relacionadas à ocupação, mas são igualmente compatíveis com sua utilização gratuita mediante autorização.

A sentença registrou que o informante José Pedro Rodrigues declarou ter autorizado a permanência da igreja por não pretender construir no local naquele momento. Portanto, a tese recursal de inexistência absoluta de elemento probatório favorável ao comodato não enfrenta adequadamente o fundamento expressamente adotado pelo Juízo de origem. A inexistência de contrato escrito, por sua vez, não exclui a possibilidade de ajuste verbal.

O Superior Tribunal de Justiça, no AgRg no AREsp 769.401/MG, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 3/2/2016, manteve julgamento que afastara a usucapião diante do comodato reconhecido na origem. O precedente evidencia a relevância da natureza da posse, sem dispensar sua apreciação à luz das particularidades de cada processo. STJ, AgRg no AREsp 769.401/MG.

De todo modo, a controvérsia sobre a existência de comodato não altera o resultado da exceção de usucapião, pois permanece ausente o lapso temporal juridicamente computável

após a transferência do domínio público ao particular. Por isso, a anterioridade da ocupação em relação à aquisição da autora não constitui, neste caso, fundamento suficiente para impedir o exercício da pretensão petítória.

Não se confere, com isso, prevalência abstrata e absoluta ao registro sobre a posse. Reconhece-se que a aquisição originária poderia, quando efetivamente demonstrada, obstar a pretensão fundada no domínio registrado. Ocorre que os requisitos dessa aquisição não foram preenchidos na hipótese examinada.

Igualmente, a insurgência quanto à fundamentação da sentença não justifica sua desconstituição. O Juízo examinou a propriedade, a delimitação do imóvel, a natureza da ocupação e a exceção de usucapião. A necessidade de corrigir uma premissa secundária não implica a invalidação do julgamento quando os fundamentos remanescentes, apreciados no âmbito devolutivo do recurso, sustentam a mesma conclusão.

Por fim, o reconhecimento da perda superveniente do objeto do pedido de desfazimento da obra não impõe, automaticamente, sucumbência recíproca. Não houve pronunciamento de mérito acolhendo o direito da igreja à manutenção da construção, mas o reconhecimento de que a providência material já havia sido realizada.

Nessas hipóteses, a distribuição dos encargos processuais observa o princípio da causalidade. O STJ, no AgInt no REsp 1.779.747/AL, reafirmou que a perda superveniente do objeto exige identificar quem deu causa à instauração do processo, não bastando considerar quem praticou o ato que tornou desnecessária a prestação jurisdicional. STJ, AgInt no REsp 1.779.747/AL.

No caso, a resistência à restituição do imóvel ensejou a demanda, cuja pretensão principal foi acolhida. O esvaziamento superveniente do pedido de desfazimento não representa, por si, êxito defensivo que imponha a repartição das despesas, razão pela qual deve ser preservada a responsabilidade da ré pelos ônus sucumbenciais.

Essa conclusão não importa reconhecimento da licitude da demolição realizada pela autora nem afasta eventual responsabilidade pelos danos alegados pela instituição, matéria discutida na ação própria mencionada nos autos. A definição do direito à posse fundado no domínio não se confunde com a apreciação dos meios empregados para a retomada material do bem.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença, com os ajustes de fundamentação acima expostos.

Em razão do desprovimento integral do recurso, majoro os honorários advocatícios de 15% para 17% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Boa Vista - RR, data constante no sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** - Relatora



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA**  
**CÂMARA CÍVEL - PROJUDI**

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0802994-48.2025.8.23.0010**

**APELANTE: IGREJA PENTECOSTAL DEUS É AMOR**

**APELADA: FRANCILENA VERAS SANTOS**

**RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI**

**EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO NA POSSE. PROPRIEDADE REGISTRADA. INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. DOAÇÃO PARTICULAR. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. DOMÍNIO PÚBLICO ANTERIOR. PRAZO INSUFICIENTE APÓS A TRANSFERÊNCIA AO PARTICULAR. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DO PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO DESPROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta por instituição religiosa contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de imissão na posse de imóvel urbano e desfazimento de construção, reconhecendo o direito da autora à posse, rejeitando a exceção de usucapião e declarando a perda superveniente do objeto do pedido de demolição. A ré foi condenada integralmente ao pagamento dos encargos sucumbenciais.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há quatro questões em discussão: (i) verificar se a documentação apresentada demonstra que a área ocupada pela apelante integra o imóvel registrado em nome da autora; (ii) definir a repercussão da alegada identidade entre a doadora e a alienante dos direitos sobre o terreno; (iii) examinar o preenchimento dos requisitos da usucapião arguida em defesa; e (iv) determinar se a perda do objeto do pedido de demolição impõe sucumbência recíproca.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A matrícula imobiliária, o título definitivo municipal e os documentos técnicos demonstram o domínio da autora e a individualização do imóvel. As divergências de metragem nos negócios particulares antecedentes e o levantamento unilateral da fração ocupada não comprovam sua exclusão do perímetro registrado.

4. A coincidência do CPF nos documentos impede que a diferença de sobrenomes seja considerada suficiente para afirmar a existência de pessoas distintas. A correção dessa premissa, contudo, não comprova a transmissão do domínio à instituição religiosa nem afasta os fundamentos autônomos que sustentam a sentença.

5. A doação particular pode constituir elemento de prova da origem da ocupação, mas não demonstra que a declarante fosse proprietária da área ou que a fração tenha sido juridicamente excluída do imóvel posteriormente titulado pelo Município.

6. O período de ocupação durante o domínio público não pode ser computado para usucapião. Registrada a transferência do imóvel municipal à autora em 2023, não transcorreu o prazo necessário à

prescrição aquisitiva até o ajuizamento da demanda, em 2025.

7. A utilização prolongada do imóvel, a construção do templo e o pagamento de despesas de consumo não afastam, por si, a ocupação decorrente de autorização. A sentença identificou prova oral favorável ao comodato, cuja formalização escrita não é indispensável. Independentemente dessa controvérsia, subsiste a insuficiência do prazo juridicamente computável para usucapião.

8. A perda superveniente do objeto do pedido de demolição não equivale ao acolhimento da defesa nem determina automaticamente sucumbência recíproca. Preserva-se a responsabilidade da ré pelos encargos processuais, à luz da causalidade e do acolhimento da pretensão principal, sem pronunciamento sobre eventual responsabilidade da autora pelos danos decorrentes da demolição.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

9. Recurso desprovido. Sentença mantida, com ajustes de fundamentação. Honorários advocatícios majorados de 15% para 17% sobre o valor atualizado da causa.

**Teses de julgamento:** “1. O tempo de ocupação de imóvel durante o domínio público não integra o prazo de usucapião após sua transferência ao particular. 2. A perda superveniente do objeto de pedido cumulado não impõe automaticamente sucumbência recíproca, devendo os encargos processuais observar o princípio da causalidade.”

**Dispositivos relevantes citados:** CC, arts. 102, 1.228 e 1.238; CPC, arts. 85, §§ 10 e 11, e 86.

**Jurisprudência relevante citada:** STJ, REsp 1.060.259/MG, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 4.4.2017, DJe 4.5.2017; STJ, AgRg no AREsp 769.401/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 15.12.2015, DJe 3.2.2016; STJ, AgInt no REsp 1.779.747/AL, DJe 29.10.2019.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os membros da 2ª Turma da Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Participaram do julgamento os eminentes Desembargadores: Mozarildo Cavalcanti (Presidente e Julgador), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sala de Sessão Virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, na data constante no sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** - Relatora