



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0271.07.116207-4/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 29/09/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/10/2016

Cidade: Frutal

Estado: Minas Gerais

Relator: Pedro Aleixo

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - USUCAPIÃO DE IMÓVEL POR PROPRIETÁRIO TABULAR - POSSIBILIDADE - ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - SENTENÇA CASSADA. - É lícita a usucapião pelo condômino proprietário da sua quota parte no imóvel comum, desde que exerça posse localizada e demarcada, com exclusividade, ainda que a finalidade seja de divisão parcial ou extinção do condomínio, ao menos quanto ao seu quinhão, buscando, com isso, a correção do registro imobiliário.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0271.07.116207-4/001

Relator: Des.(a) Pedro Aleixo

Relator do Acórdão: Des.(a) Pedro Aleixo

Data do Julgamento: 29/09/2016

Data da Publicação: 10/10/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - USUCAPIÃO DE IMÓVEL POR PROPRIETÁRIO TABULAR - POSSIBILIDADE - ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - SENTENÇA CASSADA.

- É lícita a usucapião pelo condômino proprietário da sua quota parte no imóvel comum, desde que exerça posse localizada e demarcada, com exclusividade, ainda que a finalidade seja de divisão parcial ou extinção do condomínio, ao menos quanto ao seu quinhão, buscando, com isso, a correção do registro imobiliário.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0271.07.116207-4/001 - COMARCA DE FRUTAL - APELANTE(S): SELMA REGINA RIBEIRO SIQUEIRA, ESTEVÃO ALVES SIQUEIRA, ESPÓLIO DE CLARICE ZEFERINA RODRIGUES E OUTRO(A)(S), CARLOS HUMBERTO LUIZ, ALCIENE SILVA SOUZA SIQUEIRA, FRANCELINA SOUZA DE CAMPOS, JUNIO ALVES SIQUEIRA, JOSÉ RODRIGUES DOS SANTOS ESPÓLIO DE, TELMA REGINA DO CARMO SILVA SIQUEIRA - APELADO(A)(S): INTERESSADOS, INCERTOS E DESCONHECIDOS - INTERESSADO(S): ESPÓLIO DE RUBENS ALIM YAKI, ESPÓLIO DE LEONEL DE CAMPOS, EDSON ANTONIO PEREIRA, ASTÉLIA APARECIDA SILVA DE QUEIROZ PEREIRA, JOÃO ALVES SIQUEIRA, JANE MÁRCIA SILVA SIQUEIRA, CECÍLIA ANDRELINA DA COSTA, MARIA SABINA DA COSTA, MARIANA RIBEIRO SIQUEIRA, JULIANA RIBEIRO SIQUEIRA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. PEDRO ALEIXO, RELATOR.

DES. PEDRO ALEIXO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo ESPÓLIO DE CLARICE ZEFERINA RODRIGUES E OUTROS contra r. sentença de fls. 237/239, proferida nos autos da AÇÃO DE USUCAPIÃO, que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC, devido a inadequação da via eleita.

Inconformados, os Autores, ora Apelantes, apresentaram recurso de apelação às fls. 269/282, requerendo a reforma da r. sentença, sob o fundamento de que ao contrário do que restou entendido pelo MM. Juiz, o caso em questão não é de retificação de área, mas sim de usucapião, já que querem a titularidade sobre porção certa e localizada do terreno.

Explicam que a questão não se trata de uma simples retificação de área, pois na matrícula 9.192, existem inúmeros comunheiros, sendo que uns já venderam somente com contratos, fizeram cessão de direitos e não registraram, outros já morreram e alguns já sumiram. Alegam que antes de ingressar com a presente ação, foi tentado fazer uma divisão, mas devido à situação do condomínio, em consulta ao C.R.I de Frutal, foi verificado que seria impossível devido a dificuldade de localizar os comunheiros e que, além disso, ao proceder a remedição foi encontrada área a maior de cada um.

Asseveram que a jurisprudência é no sentido de ser cabível a usucapião de proprietário tabular.

Citam arestos jurisprudenciais a amparar suas teses.

Preparo à fl. 283.

É o relatório.

Conheço do recurso, visto que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Verifica-se dos autos que o MM. Juiz "a quo" entendeu que a

a ação de usucapião é inadequada para a obtenção de declaração de propriedade, uma vez que os Autores já possuem o domínio sobre o imóvel objeto do litígio, sendo certo que a pretensão é a regularização da matrícula do imóvel que já lhes pertencem.

Ocorre que não há, na espécie, título hábil para individualização da propriedade conforme a posse localizada de cada condômino, sendo certo que tanto a doutrina quanto a jurisprudência admitem ser perfeitamente lícita a usucapião pelo condômino proprietário da sua quota parte no imóvel comum, desde que exerça posse localizada e demarcada, com exclusividade, ainda que a finalidade seja de divisão parcial ou extinção do condomínio, ao menos quanto ao seu quinhão, buscando, com isso, a correção do registro imobiliário.

Os Autores alegaram que cada um dos condôminos já está há vários anos em áreas demarcadas, fazendo uso da mesma, para plantio, gado de leite e criação de aves; que embora tenham justo título, a área que usam e desfrutam contém mais terra do que o documento; e que é parte ideal no referido documento, pertencendo a um todo maior, o que necessita de uma regularização.

Nos dizeres de Benedito Silvério Ribeiro pode haver usucapião ajuizada por quem detenha título dominial. Vejamos:

"A princípio, o que se tem de considerar é que ao condômino está vedado usucapir bem objeto de condomínio. Como cediço, não pode a posse recair sobre pars incerta, devendo a coisa ser hábil e certa, descabendo possuir-se coisa incerta incertam partem possidere nemo potest. (...) Entrementes, mostra-se plenamente possível que o titular de fração certa, localizada e demarcada no condomínio se valha do processo de usucapião para o reconhecimento do domínio de sua quota-parte. Poderá buscar o seu reconhecimento por via de usucapião de menor prazo, tendo título que lhe sirva de base." (Tratado de Usucapião, Editora Saraiva, 4ª Edição, 2006, v. 1, p. 300)

Ainda conforme Benedito Silvério Ribeiro:

"(...) poderá o condômino usucapir o equivalente ao seu quinhão, de vez que mantenha posse em parte certa, isto é, perfeitamente delimitada ou individuada e sem confundir-se com o todo. Tendo o condômino posse de sua parte, desde que devidamente localizada no todo e perfeitamente definida, com limites certos e indiscutidos, poderá promover a cessação do estado de indivisão. O condomínio cessará de fato, em razão dessa circunstância, regularizando-se o domínio por meio da ação de usucapião. Assim, a

posse localizada e exclusiva sobre porção do condomínio, com divisas certas, visíveis e sem reclamações dos demais condôminos, uma vez revestida de qualificativos (ad usucapionem) e decorrido o tempo necessário, conduzirá à prescrição aquisitiva. Deverá a posse ser determinada, certa e exclusiva, separada materialmente da compossessão, com sinais visíveis, despontando o quinhão como independente do restante, tal como se tivesse havido divisão entre os condôminos, cada qual com uma fração determinada do imóvel." (Obra citada, p. 313)

Cabe ainda registrar a lição do ilustre Desembargador Francisco Eduardo Loureiro: "A usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos com vícios a título derivado." (Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 1ª Edição, Editora Manole, p. 1060).

Assim, considerando que não há, no caso em comento, título hábil para individualização da propriedade conforme a posse localizada de cada condômino, e que é cabível a usucapião mesmo a quem disponha de título dominial, como instrumento eficaz de consertar o domínio derivado imperfeito, a r. sentença deve ser cassada, para que a ação tenha regular prosseguimento.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para cassar a r. sentença, a fim de que o processo retome o seu regular andamento.

Custas ao final do processo.

DES. KILDARE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO"