



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.22.050245-4/001 Numeração 5001230-
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 19/05/0022
Data da Publicação: 20/05/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - DESNECESSIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL - CONDOMÍNIO DE PROPRIEDADE DOS PRÓPRIOS AUTORES - PROCESSO EXTINTO.

- A ação de usucapião visa à obtenção de sentença declaratória de propriedade de bem imóvel, cujo título será hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- A ação de usucapião não é a via processual adequada para o fim de demarcação/divisão de condomínio, nem de retificação de área.
- Constatada a falta de interesse de agir da parte autora para o ajuizamento da ação de usucapião, pela inadequação da via eleita, impõe-se a extinção do feito sem resolução de mérito.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.050245-4/001 - COMARCA DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - APELANTE(S): PEDRO CAIXETA ALVES, SUELI ALVES DA SILVA CAIXETA - APELADO(A)(S): ANTONIO JOSE DA SILVA, EDNA MARIA FERREIRA ALVES, IRENI DIAS DA SILVA, IVANIA MARIA GOMES SILVA, JAIR LUCIANO DA SILVA, JOAO BATISTA DA SILVA BORGES, JONAS ALVES DA SILVA, JOSE PEREIRA DE LIMA, JOSE TARCISIO SOARES, LUZIA AGMALIA DE ASSUNCAO MONTEIRO, LUZIA ALVES PEREIRA, MARIA CAIXETA ALVES BORGES, MARLI DA SILVA MATOS ALVES, PAULO CAIXETA ALVES, SALVADOR ALVES CAIXETA

ACÓRDÃO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA

RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por PEDRO CAIXETA ALVES e SUELI ALVES DA SILVA CAIXETA contra a sentença (doc. ordem nº 30), proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Presidente Olegário/MG, Dr. Manoel Carlos de Gouveia Soares Neto, que, nos autos da ação de usucapião extraordinária ajuizada pelos apelantes (Pedro Caixeta e Sueli Alves da Silva Caixeta), julgou o feito nos seguintes termos:

III - DISPOSITIVO:

Ante o exposto, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC, JULGO EXTINTO o feito sem análise de mérito.

Condeno a autora ao pagamento das custas remanescentes, acaso existentes.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em suas razões recursais (doc. ordem nº 37), os apelantes, Pedro Caixeta Alves e Sueli Alves da Silva Caixeta, sustentam que: a) conquanto serem os apelantes titulares de partes de glebas registradas, no imóvel usucapiendo, referidos registros não permitem que regularizem sua propriedade por outro modo que não mediante a ação de usucapião; b) a gleba usucapienda tem dimensão bem maior do que a área registrada e, além disso, a parte das matrículas dos autores não pode ser objeto de divisão judicial, a considerar que têm área inferior à fração mínima de parcelamento; c) não há identidade de condôminos em todas as matrículas; d) conforme a Súmula 237 do STF, a usucapião pode ser alegada como meio de defesa nas ações demarcatórias e divisórias.

Ao final, requer:

PELO EXPOSTO, e por tudo que consta dos autos, requerem os apelantes que seja recebido e provido o presente Recurso de Apelação, e que seja reconhecido o direito dos apelantes em estrear sua gleba de terras através da usucapião, e que, portanto, têm legitimidade ativa para a causa e que está presente o interesse de agir, com reforma da sentença recorrenda e determinação para que os autos retornem à origem para instrução e prolação de sentença de mérito.

Preparo regular (doc. ordem nº 39).

Não houve contrarrazões, porque a relação processual não se perfez.

Vieram-me os autos conclusos.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Versam os autos sobre ação de usucapião extraordinária ajuizada por Pedro Caixeta Alves e Sueli Alves da Silva Caixeta, objetivando a declaração originária de propriedade de um imóvel rural, nomeado Fazenda Indaiazinho, com área total de 142.74.29 has.

Prosseguiu asseverando, em sede inicial (doc. ordem nº 02), que a totalidade do imóvel, objeto dos autos, estaria registrada em seu próprio nome, compondo 05 (cinco) matrículas registradas no CRI local, a saber, nº 8.852, nº 8.853, nº 8.854, nº 8.855 e nº 8.856, mantidas em comunhão com outras pessoas.

Acrescentou que não há qualquer interesse dos condôminos quanto a divisão amigável e que a área usucapienda seria superior que a área registral, não sendo possível a retificação da área a considerar que não tem mapa antigo para que seja averiguada a inexatidão pelo Oficial do Cartório.

Disseram que detêm a posse da área há mais de quinze anos, desde quando o teriam adquirido, mediante herança, pela sua genitora.

Assim, requereu a procedência dos pedidos iniciais para:

(...)

VII - Seja julgado procedente o pedido, e declarado por sentença o domínio do imóvel usucapiendo, descrito no item 01 (um) supra, em favor dos requerentes, servindo a decisão que reconhecer a usucapião, como título a ser levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca, com a expedição do competente mandado para os fins de direito, independentemente das exigências fiscais, condenando-se eventuais contestantes nos consectários da sucumbência.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(...)

Sobreveio sentença (doc. ordem nº 30) que julgou extinto o feito, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil, pelos seguintes fundamentos:

Da inadequação da via eleita

Trata-se de ação de usucapião em que o demandante pretende a declaração originária de propriedade de imóveis os quais já possui domínio de frações ideais, conforme pode se depreender das matrículas 8852 (R-9-8852 e AV-27-8852 - id 1277119996 e 1277119998), 8853 (R-3-8853 e AV-12-8853 - id 1277199837), 8.854 (R-3-8854 e AV-12-8854 - id 1277199841), 8.855 (R-3-8855 e AV 13-8855 - id 1277119993) e 8856 (R-3-8856 e AV-12-8856 - id 1277120001).

Pois bem. Importa consignar que o interesse de agir representa a utilidade do processo, sua necessidade, e, ainda, sua adequação como forma de se obter a aplicação do direito objetivo no caso concreto por meio de uma sentença judicial de mérito.

Dito isso, como cediço, o instituto da usucapião constitui meio de aquisição da propriedade pela posse continuada, durante certo decurso de tempo, desde que observados os requisitos da lei, quais sejam: a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o decurso do prazo legalmente previsto.

A propósito, segundo disposto no artigo 941 do Código Civil, a ação de usucapião compete ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

A sentença da ação de usucapião, portanto, possui natureza declaratória, a fim de que se constitua título hábil a ser registrado no

Cartório de Registro de Imóveis, para finalidade de reconhecimento da propriedade, ex vi do art.167, I, item 28, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - LPR).

Diante disso, da análise do caso concreto, lícita a conclusão de que o demandante não necessita da declaração originária de propriedade se e quando já é titular do domínio por meio derivado (sucessão causa mortis/aquisição por registro).

Nesse aspecto, o fato das matrículas se encontrarem em condomínio pro diviso (dada a informação de que cada condômino já possui domínio e posse estabelecido faticamente em relação à coisa comum), assim como eventual divergência entre a área registral com aquela existente no plano fático, não torna a ação de usucapião meio apto à demarcação/divisão do condomínio e retificação de área.

Quanto à alegação de que a extinção do condomínio estaria obstada pela impossibilidade de se desmembrar área inferior à fração mínima admitida (3 hectares), na presente hipótese, segundo pode se depreender do mapa e memorial descritivo acostado, tratam-se de imóveis contíguos de maneira que seria possível o desmembramento com consequente unificação/incorporação da área em uma outra matrícula, sobretudo a se considerar que, em ação de divisão, deve ser observado, tanto quanto possível a teor do artigo 595 do CPC, "...a comodidade das partes, respeitar, para adjudicação a cada condômino, a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e evitar o retalhamento dos quinhões em glebas separadas".

Com efeito, extrai-se dos autos que o efetivo resultado almejado é, em verdade, a unificação dos títulos de domínio, que o demandante possui, em uma única matrícula, retificando-se a área e extinguindo-se, por consequência, o condomínio existente, de maneira que, data vênua e salvo outro entendimento que a este venha se contrapor pelas eventuais instâncias recursais, não seria adequado o procedimento eleito na medida em que a usucapião não é meio hábil para se declarar o domínio em favor de quem já o possui a título derivado,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sob pena de admiti-lo como sucedâneo de ação própria de divisão/demarcação (art. 569 do CPC) e/ou retificação de área (art. 212 da LRP).

Nesse sentido, mutatis mutandis:

(...)

Igualmente o eventual desinteresse dos demais condôminos com a regularização da situação fática narrada pelo demandado, não torna, por si só, apto o procedimento eleito para tal regularização, na medida em que tão somente implica na adoção da jurisdição contenciosa e não voluntária, para a solução do impasse.

Fato é que o interesse processual configura requisito mínimo que antecede, em abstrato, a possibilidade de apreciação do mérito da demanda judicializada e, uma vez que foi eleito pela parte o procedimento de usucapião extraordinária para aquisição de bem imóvel que, em última análise, já se encontra na órbita jurídica da sua propriedade, forçoso se mostra o reconhecimento da carência de ação em razão da inadequação da via eleita.

Inconformada com a sentença prolatada pelo juízo a quo, a parte autora, ora apelante, se insurge nessa instância recursal, buscando a reforma da sentença para satisfazer o que entende ser de seu direito.

Pois bem.

Como cediço, o interesse processual consolida-se na relação de necessidade e também de adequação do provimento postulado.

De forma lustrosa, Fredie Didier Junior leciona a respeito do tema:

O exame do interesse de agir (interesse processual) passa pela verificação de duas circunstâncias: a) utilidade e b) necessidade do pronunciamento judicial. (...)

Há utilidade da jurisdição toda vez que o processo puder propiciar ao demandante o resultado favorável pretendido. A providência jurisdicional reputa-se útil na medida em que, "por sua natureza, verdadeiramente se revele - sempre em tese - apta a tutelar, de maneira tão completa quanto possível, a situação jurídica do requerente". (...)

O exame da "necessidade da jurisdição" fundamenta-se na premissa de que a jurisdição tem de ser encarada como última forma de solução de conflito. Esse pensamento só é correto, entretanto, para as situações em que se pretende exercitar, pelo processo, direitos a uma prestação (obrigacionais, reais e personalíssimos), pois há a possibilidade de cumprimento espontâneo da prestação. (...)" (Curso de Direito Processual Civil, Introdução ao Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento, Volume I, 15ª edição revista, ampliada e atualizada. Salvador: JusPodivm, 2013, p. 246/248)

Nesse sentido, o interesse de agir exige a verificação da indispensabilidade do procedimento judicial para a obtenção da tutela pretendida pela parte autora.

Se tratando de tema também a ser discutido nestes autos, o instituto da usucapião constitui meio de aquisição da propriedade pela posse continuada, durante certo decurso de tempo, desde que observados os requisitos da lei, quais sejam: a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o decurso do prazo legalmente previsto.

Nos termos da legislação civil, cumpre destacar o dispositivo 1.238 do Código Civil, o qual elenca os requisitos necessários para a aquisição de um bem imóvel mediante o instituto da usucapião extraordinária, veja-se:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

No caso dos autos, verifica-se que a presente demanda busca a declaração da prescrição aquisitiva de imóvel que foi adquirido por herança do pai do primeiro autor, Sr. Ricardino Caixeta da Cunha, bem como por aquisição de Luzia Alves Pereira e seu marido.

Contudo, sob a análise detida do contexto probatório constante dos autos, não se vislumbra as condições necessárias para o provimento jurisdicional, haja vista que os próprios autores, em sede inicial (doc. ordem nº 02), declararam possuir a propriedade dos imóveis, objetos dos autos.

Confira-se (doc. ordem nº 02)::

3 - O imóvel acima descrito, está registrado em nome de particular, na pessoa dos próprios autores, através das matrículas números 8.852, 8.853, 8.854, 8.855 e 8.856, do CRI da Comarca de Presidente Olegário-MG, as quais têm comunhão com outros, cuja citação dos mencionados condôminos é requerida abaixo.

Dessa forma, em observância ao instituto da usucapião somado às razões de fato e de direito que norteiam a presente demanda, conclui-se pela evidente desnecessidade de declaração originária de propriedade para a parte requerente, sobretudo porque a mesma já é titular do domínio, adquirida de forma derivada, como aquisição por registro e sucessão causa mortis.

Ademais, percebe-se que, com o ajuizamento da presente demanda, os autores/apelantes buscam, na verdade, a "unificação dos títulos de domínio", em matrícula única, e, por consectário, extinguir o condomínio existente no imóvel.

Transcrevo parte da exordial (doc. Ordem 02):

4 - Ressaltam os autores que inobstante encontrar-se a gleba usucapienda registrada em seu nome, este registro está inserido em cinco matrículas, as quais são de difícil localização (no terreno), pela confusão de limites entre si, sendo quatro (04) delas indivisíveis, pelo fato de resultar o ato em glebas inferiores à fração mínima de parcelamento.

5 - Demais disso, nem todos os condôminos têm interesse na divisão amigável, além do que, a área usucapienda diverge da área documental, sofrendo substancial aumento de sua dimensão, apurado após levantamento topográfico.

6 - Até mesmo a retificação de área tornou-se impossível porque exige-se, segundo o Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado, a averiguação da real localização das divisas apontadas pelo técnico, com apresentação de mapa antigo do imóvel, para verificar-se se estão sendo respeitados os limites antigos, cujo documento os autores não dispõem e não têm meios para conseguir.

Ocorre que, como bem ressaltado pelo Douto Sentenciante, em primeira instância, "eventual divergência entre a área registral com aquela existente no plano fático, não torna a ação de usucapião meio apto à demarcação/divisão do condomínio e retificação de área."

Isso porque, o artigo 941, do Código Civil, é enfático ao descrever que:

Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

Sendo assim, a sentença da usucapião possui natureza declaratória, a fim de que se constitua título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para o propósito de reconhecimento da propriedade, ex vi do artigo 167, I, item 28, da Lei nº 6.015/79.

Ora, uma vez que a parte autora já é titular do domínio por meio derivado, conforme por ela confessado em suas razões iniciais, a declaração de propriedade que irá se concretizar com a sentença revela-se dispensável, sem se olvidar que referido procedimento não é adequado para o fim que almejam os autores, sobretudo porque o objetivo da usucapião não é a declaração de domínio daquele que já detém o título adquirido pela forma derivada.

Desse modo, carece a parte autora de interesse de agir, uma vez que a ação de usucapião não constitui a via adequada para satisfação do direito ora buscado, devendo ser mantida a extinção do processo sem julgamento de mérito.

Veja-se o que já decidiu este eg. Tribunal Mineiro em casos análogos:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO FEITO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. Pretendendo a parte, por meio da ação de usucapião, regularizar a situação registral de imóvel cujo domínio já foi adquirido em decorrência da celebração de escritura pública de compra e venda, deve ser julgado extinto o feito por falta de interesse de agir (inadequação da via eleita). (TJMG - Apelação Cível 1.0470.16.008797-4/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/2021, publicação da súmula em 07/05/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - UTILIZAÇÃO DE VIA INADEQUADA PARA BUSCAR O REGISTRO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR -RECURSO DESPROVIDO. A ação de usucapião não é a via adequada para se buscar o registro de um imóvel do qual já possui o requerente o contrato de compra e venda. Não existindo nos autos qualquer prova da negativa do cartório em registrar o imóvel em questão, resta evidenciada a falta de interesse de agir dos autores, devendo ser mantida a decisão que julgou improcedente o pedido inicial. (TJMG - Apelação Cível 1.0241.13.001710-6/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/07/2015, publicação da súmula em 10/07/2015)

Destarte, não há que se falar em reforma da sentença, rigorosamente pelo fato de que, o imóvel, objeto dos autos, já se encontra em nome dos autores/apelantes, não sendo cabível o ajuizamento da ação de usucapião para se declarar o domínio de quem já o detém.

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

mantendo-se incólume a r. sentença.

Custas recursais pelos apelantes. Deixo de condená-los ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais porque o contraditório não se perfez.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"