



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0000.23.208028-3/001      **Númeraço** 5001363-  
**Relator:** Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro  
**Data do Julgamento:** 08/11/2023  
**Data da Publicação:** 10/11/2023

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - HERDEIROS DE PARTE DO IMÓVEL - REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO.

- A usucapião é o meio pelo qual o possuidor de um imóvel, de forma mansa e pacífica, busca a aquisição originária da propriedade em razão do tempo de exercício da posse, bem como do animus domini (vontade de ser dono).

- Considerando que os autores são herdeiros de parte do imóvel em discussão e pretendem, na realidade, a regularização de seu registro, deve ser reconhecida a ausência de interesse de agir.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.208028-3/001 - COMARCA DE PONTE NOVA - APELANTE(S): CELSO ANTONIO NEVES, JOAO PAULO LOPES NEVES, MARCO AURELIO LOPES NEVES, MARIA DO CARMO LOPES NEVES

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO

RELATOR



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de apelação interposta por CELSO ANTÔNIO NEVES e OUTROS, em face da sentença proferida nos autos da ação de usucapião por eles ajuizada.

A sentença (ordem nº 105) reconheceu a ausência de interesse processual e indeferiu a petição inicial, julgando extinto o feito, sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI, c/c art. 330, III, do CPC/15, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais.

Em suas razões recursais (ordem nº 110), os autores/apelantes aduzem que demonstraram, no curso da ação, o preenchimento dos requisitos necessários para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Afirmam que "por meio de registro fotográfico, declaração de confrontantes e também dos herdeiros do Sr. Quintiliano Lopes e de D. Irene Paoli Lopes restou cristalinamente demonstrado que os autores residem no imóvel em tela há mais de 15 anos, de forma ininterrupta, sem oposição e com "animus domini".

Asseveram que não há como se concluir que o imóvel pertence aos autores porque ele não está registrado em seus nomes, mas de Quintiliano Lopes e Irene Paoli Lopes, ambos falecidos.

Registram que Maria do Carmo Lopes Neves e seu esposo Celso Antônio Neves já residiam no imóvel, com "animus domini" antes do falecimento dos proprietários, lhes cuidando quando enfermos,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ressaltando que os demais herdeiros não se opuseram à pretensão exordial.

Apontam que outros herdeiros dos de cujus teriam falecido e que a hipótese não se trataria de mero inventário dos proprietários.

Reiteram que a via eleita é adequada e que haveria interesse de agir ante a ausência de formal de partilha.

Colacionam julgados e, ao final, pugnam pelo provimento do recurso, com a reforma da sentença, para julgar procedentes os pedidos iniciais.

Sem contrarrazões porque a relação processual não se perfectibilizou.

A sentença foi ratificada pela i. Magistrada a quo, consoante informações de ordem nº 112.

Do necessário, é o relatório.

## JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

A apelação cível é cabível, foi interposta tempestivamente e os apelantes comprovaram o recolhimento do preparo, cumprindo as exigências do art. 1.010, do CPC. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos art. 1.012 e 1.013, do CPC.

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal em aferir se haveria interesse de agir dos autores em pleitear a usucapião de bem imóvel objeto de



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

herança.

O art. 17, do CPC, preconiza que "para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade", instituindo na ordem processual civil duas condições para o exercício do direito de ação: interesse de agir (ou interesse processual) e legitimidade ad causam.

Em relação ao interesse de agir, oportuno trazer à baila as precisas lições de Daniel Amorim Assumpção Neves:

A ideia de interesse de agir, também chamado de interesse processual, está intimamente associada à utilidade da prestação jurisdicional que se pretende obter com a movimentação da máquina jurisdicional. Cabe ao autor demonstrar que o provimento jurisdicional pretendido será capaz de lhe proporcionar uma melhora em sua situação fática, o que será o suficiente para justificar o tempo, a energia e o dinheiro que serão gastos pelo Poder Judiciário na resolução da demanda. [...]

[...]

Segundo parcela da doutrina, o interesse de agir deve ser analisado sob dois diferentes aspectos: a necessidade de obtenção da tutela jurisdicional reclamada e a adequação entre o pedido e a proteção jurisdicional que se pretende obter.

Haverá necessidade sempre que o autor não puder obter o bem da vida pretendido sem a devida intervenção do Poder Judiciário. Em regra, havendo a lesão ou ameaça de lesão a direito, consubstanciada na lide tradicional, haverá interesse de agir, porque, ainda que exista a possibilidade de obtenção do bem da vida por meios alternativos de solução de conflitos, ninguém é obrigado a solucionar seus conflitos de interesse por essas vias alternativas. Na jurisdição voluntária há lide presumida, conforme analisado no

Capítulo 1, item 1.7.2.3, decorrendo a necessidade da própria previsão legal que obriga as partes à intervenção jurisdicional.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por adequação se entende que o pedido formulado pelo autor deve ser apto a resolver o conflito de interesses apresentado na petição inicial. Sendo a lide consubstanciada numa resistência à pretensão de obtenção de um bem da vida, cabe ao autor requerer

uma prestação jurisdicional que seja apta a afastar essa resistência, com isso liberando seu caminho para a obtenção do bem da vida pretendido. Narrando-se um esbulho possessório, não é adequado o pedido reivindicatório, porque, mesmo que o autor realmente seja o proprietário da área invadida, esse reconhecimento não será capaz de afastar o esbulho cometido, para o que deveria ter sido pedido uma tutela possessória e não petitória. Na realidade, não sendo adequada a pretensão formulada para resolver a lide narrada na petição inicial, a tutela pretendida é inútil, faltando interesse de agir ao autor. (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil - Volume único - 8. ed. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2016. p. 74/75).

Extrai-se da citada lição doutrinária, em suma, que haverá interesse de agir sempre que a tutela jurisdicional pleiteada denotar-se necessária para a obtenção do bem ou direito almejado pelo autor da ação, bem como adequada para proporcionar ao autor o resultado por ele pretendido.

Feitas essas considerações, volvendo à análise do caso dos autos, verifica-se que se trata de ação de usucapião proposta pelos apelantes pleiteando a prescrição aquisitiva de um imóvel urbano localizado na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 07, Centro, Amparo do Serra/MG.

Pontuam que o imóvel vem sendo passado de geração em geração e que têm a posse mansa e pacífica da área desde 23 de novembro de 1999, totalizando prazo de 21 anos e 5 meses.

Observa-se, ainda, que o referido imóvel possui registro, conforme certidão de matrícula atualizada anexada à ordem nº 64.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Pois bem.

A usucapião é o meio pelo qual o possuidor de um imóvel, de forma mansa e pacífica, busca a sua propriedade em razão do tempo de exercício da posse, bem como do animus domini (vontade de ser dono).

Sobre o tema, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald ensinam:

"Posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo - como força que opera a transformação do fato em direito - e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto" (FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais, 6ª ed. 2010).

É, também, a lição de Orlando Gomes:

"A posse que conduz à Usucapião deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. O animus domini precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse.

(...)

Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com animus domini. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse animus, não pode adquirir a propriedade por usucapião.

(...)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem." (ORLANDO GOMES, in "Direitos Reais", 12ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 1996, p. 166).

Contudo, constata-se que os autores buscam, na realidade, a regularização do registro do imóvel do qual seriam proprietários de certo quinhão hereditário, ou seja, a aquisição da propriedade discutida aqui não é originária, mas derivada.

Assim, o pedido de usucapir imóvel não encontra respaldo legal por inadequação da via eleita, devendo o feito ser extinto, sem julgamento do mérito.

É a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça:

**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. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.050245-4/001, Relator: Des. José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/05/2022, publicação da súmula em 20/05/2022.)**

**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**



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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, Relatora: Des<sup>a</sup>. Cláudia Maia, 14<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/2021, publicação da súmula em 07/05/2021.)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE - VIA INADEQUADA - EXTINÇÃO DO PROCESSO. Como a ação de usucapião não é a via adequada para regularizar documentação referente à propriedade do imóvel, acertada a sentença que indeferiu a inicial e extinguiu o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, I e VI do CPC." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.044952-6/002, Relator: Des. Arnaldo Maciel, 18<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/11/2021, publicação da súmula em 17/11/2021.)

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TRANSFERÊNCIA DO BEM. VIA INADEQUADA. 1. É de ser mantida a sentença de extinção do processo quando a parte pretende, através da ação de usucapião, obter a regularização do imóvel que já lhe pertence em virtude de contrato de compra e venda. 2. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.164068-9/001, Relator: Des. José Arthur Filho, 9<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/05/2020, publicação da súmula em 02/06/2020.)

Logo, considerando que os apelantes, são herdeiros de parte do imóvel em discussão, pretendem na realidade a regularização de seu registro, valendo-se da usucapião para tanto.

Esclareço, por oportuno, que o fato de alguns herdeiros dos proprietários terem falecido não gera quaisquer consequências para os apelantes, posto que no inventário dos mencionados herdeiros será dividido apenas o quinhão que lhes couber na partilha dos bens dos proprietários registraes.





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por fim, observa-se que as jurisprudências citadas pelos recorrentes se referem a imóveis sem registro ou cujo registro não se mostra possível, não se aplicando ao caso dos autos.

Diante disso, a extinção do processo de usucapião, sem resolução do mérito, em razão da ausência de interesse de agir é medida que se impõe, devendo ser confirmada a bem lançada sentença.

## DISPOSITIVO

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas recursais pelos apelantes.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"