



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.270109-4/001
Relator: Des.(a) Moacyr Lobato
Relator do Acórdão: Des.(a) Moacyr Lobato
Data do Julgamento: 21/02/2024
Data da Publicação: 28/02/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REGULARIZAÇÃO DE REGISTRO. VIA INADEQUADA. RECURSO DESPROVIDO.

- A ação de usucapião tem por objetivo a constituição de título apto ao registro imobiliário àquele que tem apenas a posse de bem imóvel pelo tempo necessário à prescrição aquisitiva.

- As partes devem se valer dos meios adequados às suas efetivas pretensões, sendo certo que a utilização da ação de usucapião como forma oblíqua de regularização de títulos de propriedade não encontra respaldo legal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.270109-4/001 - COMARCA DE PERDÕES - APELANTE(S): JOSE CUSTODIO MOTA PRINCE - APELADO(A)(S): LATICINIOS ALMEIDA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - ME MASSA FALIDA DE . - INTERESSADO(A)S: DEISELUCY OLIVEIRA BEZERRA PRINCE

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. MOACYR LOBATO
RELATOR

DES. MOACYR LOBATO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por JOSÉ CUSTÓDIO MOTA PRINCE contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Perdões (doc. de ordem nº 89), integrada pela decisão de ordem nº 96 que, nos autos da ação de usucapião extraordinária ajuizada em desfavor de LATICÍNIOS ALMEIDA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., julgou improcedente o pedido inicial.

Em suas razões (doc. de ordem nº 98), o autor/apelante sustenta, em síntese, que a sentença privilegiou os princípios basilares da preservação da empresa, a proteção aos trabalhadores e os interesses dos credores, previstos da Lei nº 11.101/2005, que norteiam a geração dos efeitos da sentença de falência, deixando, contudo, de se manifestar sobre a apreciação quanto à aplicação do seu convencimento, à luz do invocado princípio da função social da propriedade. Afirma que dá cumprimento à função social da propriedade há mais de 23 anos, sem a participação ou contribuição, de qualquer espécie, do Estado ou oposição do proprietário. Destaca que, além de detentor e direto possuidor, ainda que não tenha habilitado o crédito, a imissão na posse do apelante se deu em razão de negócio jurídico entabulado com a empresa falida ré. Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para reformar a sentença.

Intimada, a apelada apresentou as contrarrazões de ordem nº 101.

Recurso próprio, tempestivo e preparado.

Passo a decidir.

Colhe-se dos autos que o autor/apelante ajuizou esta ação de usucapião pretendendo a declaração, por sentença, do domínio do imóvel usucapiendo, alegando que adquiriu o referido imóvel por meio de instrumento particular de compra e venda celebrado com a ré.

Diante disso, e ao fundamento de que estaria na posse de tal imóvel há mais de 19 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono, pleiteou a usucapião extraordinária.

Todavia, foi proferida a sentença que julgou improcedente o pedido inicial, sob o fundamento de que a decretação da falência da empresa ré teria interrompido o prazo de aquisição pela usucapião.

Esses os fatos.

Sabe-se que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, que pressupõe decurso de tempo, posse mansa e pacífica e o "animus domini".

Assim, para a configuração do direito à usucapião, seria necessário o exercício de posse pacífica e pelo decurso de tempo.

Disciplina o art. 1238 do Código Civil que:

"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."

Por posse mansa e pacífica entende-se aquela sob a qual não tenha havido qualquer contestação. O "animus domini" seria o exercício da posse como dono do domínio sobre o bem.

Volvendo ao caso dos autos, verifica-se que o autor/apelante afirma ter cumprido os requisitos do art. 1.238 do Código Civil para a aquisição do imóvel por usucapião.

No entanto, é fato incontroverso que o imóvel em questão foi objeto de contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Como se sabe, a ação de usucapião tem por objetivo a constituição de título apto ao registro imobiliário àquele que tem apenas a posse de bem imóvel pelo tempo necessário à prescrição aquisitiva.

E, sendo o imóvel usucapiendo objeto de transmissão via contrato de compra e venda, a pretensão autoral não prospera, devendo o autor se valer dos meios adequados às suas efetivas pretensões, sendo certo que a utilização da ação de usucapião como forma oblíqua de regularização de títulos de propriedade não encontra respaldo legal.

A propósito, veja-se a jurisprudência deste e. TJMG:

"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(a): Des.(a) Arnaldo Maciel, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/11/2021, publicação da súmula em 17/11/2021).

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ABERTURA DE INVENTÁRIO - AQUISIÇÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O BEM - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - SENTENÇA MANTIDA. - A usucapião é meio de aquisição originária da propriedade pelo exercício prolongado da posse com o ânimo de dono sem sê-lo; enquanto o direito de 'saisine' já faz dono o sucessor 'causa mortis' por vínculo material que se opera de pleno direito (art. 1.784 do CC). - Inadequada a propositura de ação de usucapião para adquirir-se o domínio de bem objeto de herança cujo inventário não se demonstrou sequer a abertura, pois a possibilidade de registro do bem em nome da parte autora somente será possível após a finalização do inventário dos bens do proprietário do imóvel em questão, a fim de se apurar possíveis dívidas a serem suportadas pelo espólio, para então, haver a transmissão do bem para quem o couber e, em seguida, para a parte autora." (TJMG - Apelação Cível 1.0180.12.003308-9/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/07/2021, publicação da súmula em 26/07/2021).

"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(a): Des.(a) José Arthur Filho, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/05/2020, publicação da súmula em 02/06/2020).

Dessa forma, considerando que o instituto da usucapião não se presta para conferir a regularização de imóvel, resta despicienda a discussão a respeito dos efeitos da decretação da falência da empresa ré.

Mediante tais considerações, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, para manter a sentença recorrida, pelos fundamentos aqui expostos e, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Custas, na forma da lei.

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

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais