



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0024.09.653467-2/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 22/02/0022
Data da Publicação: 23/02/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO - ÁREA MENOR DESTACADA DE ÁREA MAIOR - IMÓVEL USUCAPIDO SEM MATRÍCULA PRÓPRIA - ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA - REGISTRO EM NOME DO TITULAR DO DOMÍNIO.

- Quando o imóvel usucapido se tratar de área menor e sem matrícula própria, uma vez destacada de área maior, o registro do domínio deve ser precedido de abertura de nova matrícula, cuja origem é a matrícula da área maior.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.653467-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): IOSMAR VIEIRA GOMES - APELADO(A)(S): ESPOLIO DE NELSON MARINO DE SOUZA REPDO(A) P/CURADOR(A) ESPECIAL E OUTRO, PAULO GUARANI DE OLIVEIRA SOUZA.

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR 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 IOSMAR VIEIRA GOMES opondo-se à sentença de ordem nº 47, proferida pelo Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, Dr. Joaquim Moraes Júnior, e mantida pela decisão de ordem nº 54, que julgou procedente o pedido formulado em Ação de Usucapião, declarando o autor como proprietário do imóvel de área de 321,34m², da quadra 32, situada na R. Antônio Eugênio Cláudio, 241, Bairro Piratininga (antigo bairro São Paulo), Município de Belo Horizonte, conforme limites e confrontações contidos no memorial descritivo de fls. 101/103, matrícula às fls. 123/135.

Ressaltou que a própria sentença servirá de título para o registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, que deverá realizar o registro somente se a área (espaço físico) não estiver registrada em nome de outra pessoa.

Custas e despesas processuais devidas pelo autor, mas suspensa a exigibilidade em razão do deferimento da gratuidade de justiça às fls. 213.

Inconformado, o apelante alega que o imóvel objeto da demanda não possui número de matrícula junto ao Cartório de Registro, conforme consta às fls. 46, não sendo possível a declaração de propriedade senão por meio de abertura de matrícula.

Ao final, requer seja determinado ao 6º Ofício de Imóveis que proceda a abertura de matrícula do imóvel de área de 321,34m², da quadra 32, situada na R. Antônio Eugênio Cláudio, 241, Bairro Piratininga (antigo bairro São Paulo), em nome de IOSMAR VIEIRA GOMES - ordem nº 56.

Contrarrazões à ordem nº 58, pela Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, informa não se opor ao pleito recursal.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Recurso próprio, tempestivo e dispensado do preparo por estar o apelante sob o amparo da assistência judiciária (ordem nº 12).

Busca o apelante no presente recurso apenas a determinação ao 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte a proceder à abertura da matrícula do imóvel obtido por usucapião.

Depreende-se que IOSMAR VIEIRA GOMES ajuizou Ação de Usucapião alegando ocupar há mais de 17 anos o imóvel de 321,34m², da quadra 32, localizado na R. Antônio Eugênio Cláudio, 241, Bairro

Piratininga (antigo bairro São Paulo), cidade de Belo Horizonte - ordem nº 1, p. 16 à ordem nº 7 e conforme memorial descritivo de p. 101/102 à ordem nº 15.

Verificou-se que o imóvel usucapiendo se trata de área menor e sem matrícula própria, uma vez destacada de área maior de aproximadamente 8 alqueires, de propriedade de Imobiliária Universal, com matrícula junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, de nº 3.880, onde não consta nenhum imóvel registro de imóvel localizado na quadra nº 32 - p. 123/134 à ordem nº 19.

Apurou-se, ainda, que alguns lotes da quadra 32 pertenciam a Nelson Marino de Souza, então sócio da Imobiliária Universal (contrato social p. 249/251- ordem nº 28), e que foram inventariados com o falecimento da esposa do sócio, Ruth Garcia de Souza (p. 179/188 - ordem nº 21).

Tanto a sociedade, quanto sócio Paulo Guarani de Oliveira Souza, e o único herdeiro do outro sócio, Nelson Marino de Souza, o seu filho Sebastião Mineiro Garcia de Souza (p. 197/198 - ordem nº 21) foram citados por edital após as frustradas tentativas de localização por meio de Oficial de Justiça.

Pois bem, de toda a documentação juntada, tem-se que o imóvel objeto da demanda não tem matrícula, razão pela qual não há como fazer constar registro do imóvel em nome do autor/apelante se a área usucapida sequer tem matrícula própria.

Portanto, a pretensão recursal deve ser acolhida para que seja aberta matrícula da área usucapida, conforme a sua descrição no memorial apontado em sentença. Por outro lado, considerando que o imóvel maior está matriculado junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, tenho que cabe a esta serventia promover a abertura da matrícula correspondente ao imóvel usucapido.

Este o entendimento em julgados semelhantes:

EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - PRAZO - CURSO DO PROCESSO - RECONHECIMENTO - POSSIBILIDADE - ART. 462 DO CPC/73 - FALHA PROBATÓRIA - SANAÇÃO - NECESSIDADE - PODER DE INSTRUÇÃO DO JUIZ.

É possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo, uma vez que a norma do art. 462 do CPC privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito alegado ou de improcedência quando o direito pleiteado, delineado pela causa de pedir narrada, é reforçado por fatos supervenientes. A falha probatória consistente na não identificação precisa da área de terreno objeto de usucapião deve se sanada a partir da intimação do autor para que, no prazo determinado, traga para os autos a precisa identificação da área de terreno (medidas e confrontações) onde está edificada a casa de morada confessada ser o único objeto da posse ad usucapionem, que teve início com base num contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de se permitir que o registro imobiliário promova a abertura de nova matrícula para o imóvel usucapiendo, marcando sua desvinculação com o registro anterior, encerrando, ou averbando o desfalque parcial da matrícula ou transcrição de origem. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.10.012984-3/001, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/07/2016, publicação da súmula em 14/07/2016)

OUTORGA DE ESCRITURA - IMÓVEL - CONDOMÍNIO - FRAÇÃO IDEAL - DIVISÃO - NÃO-OCORRÊNCIA.

Se a área não está matriculada no registro imobiliário (por força de registro originário, desmembramento ou divisão amigável ou judicial), o pedido de outorga de escritura mostra-se de todo impossível. É que a outorga de escritura tem por base área matriculada e registro anterior, no que difere da aquisição por usucapião, que por se tratar de aquisição originária, dá causa à abertura de matrícula e registro da área descrita no memorial. Destarte, quem se vê impedido de exigir a outorga de escritura cabe se valer da ação de usucapião, no momento oportuno, se preenchidos os requisitos de alcance do pedido, ou exigir perdas e danos, em ação própria, e não como pedido secundário pelo atraso da obrigação de fazer. (TJMG - Apelação Cível 2.0000.00.444972-7/000, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida, Relator(a) para o acórdão: Des.(a), julgamento em 10/11/2004, publicação da súmula em 27/11/2004 - g.n.)

Com estas considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para determinar ao 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte que proceda a abertura de matrícula do imóvel usucapido, conforme limites e confrontações contidos no memorial descritivo de fls. 101/103 (ordem nº 15), matrícula às fls. 123/135 (ordem nº 19), e o registro da propriedade em nome de IOSMAR VIEIRA GOMES, conforme qualificação contida na petição inicial dos presentes autos (ordem nº 1).

Custas recursais pelos apelados.

DES. HABIB FELIPPE JABOUR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"