



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0142.16.001827-1/001
Relator: Des.(a) Habib Felipe Jabour
Relator do Acórdão: Des.(a) Habib Felipe Jabour
Data do Julgamento: 13/07/2021
Data da Publicação: 16/07/2021

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - BEM IMÓVEL - OBJETO DE HERANÇA - CONDOMÍNIO - INDICAÇÃO DE POSSE EXCLUSIVA - AUSÊNCIA DE REGISTRO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO ESTABELECIDO EM LEI MUNICIPAL - POSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA - SENTENÇA CASSADA.

O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse exclusiva do bem, e comprove os requisitos legais atinentes à usucapião, com efetivo 'animus domini', pelo prazo determinado em lei, e sem qualquer oposição dos demais proprietários/condôminos.

Tratando-se de aquisição originária da propriedade, prescindindo da existência de relação de transferência de eventual titularidade anterior, não constitui óbice para o ajuizamento da ação de usucapião a inexistência de registro imobiliário, quando juntada Certidão Negativa do Cartório competente.

O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0142.16.001827-1/001 - COMARCA DE CARMO DO CAJURU - APELANTE(S): DILMA DA SILVA OLIVEIRA, JOSÉ MARIA ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): OSVALDO DA CUNHA COELHO, CÉLIO NUNES NOGUEIRA, JOSÉ RODRIGUES DA CUNHA, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, ARCY GOMES DE CAMARGOS, JOSÉ MARCIO DIAS DE OLIVEIRA

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, PARA CASSAR A SENTENÇA.

DES. HABIB FELIPPE JABOUR
RELATOR.

DES. HABIB FELIPPE JABOUR (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ MARIA ALVES DE OLIVEIRA e DILMA DA SILVA OLIVEIRA (fls. 96/105) em face da sentença de fls. 92/94, proferida nos autos da Ação de Usucapião Extraordinário, que julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, IV, do CPC, e os condenou ao pagamento das custas processuais, suspensa a exigibilidade, em razão da concessão da assistência judiciária gratuita.

Em suas razões de recurso, os Apelantes alegam tratar-se de imóvel sem registro, sem título de propriedade pela antiga detentora do imóvel, genitora do primeiro Apelante, já falecida, não sendo admissível a transmissão do bem por meio de processo de inventário.

Registram que a sucessão hereditária é uma das formas de aquisição da posse, conforme disposto no art. 1.206 do Código Civil, adquirindo os sucessores a posse do imóvel, com os mesmos caracteres anteriores, e pretendem sua regularização por meio da usucapião.

Destacam a ausência de contestação por parte dos confrontantes ou do Município, Estado e União, não integrando o imóvel litigioso ao patrimônio público.

Aduzem possuir o imóvel medida de 305,02 (trezentos e cinco metros e dois centímetros quadrados), conforme memorial descritivo de fl. 23, e que o fato de a área usucapienda ser inferior ao limite mínimo do estabelecido para o parcelamento do solo não obsta, por si só, a prescrição aquisitiva, pois a natureza da usucapião é declaratória e não constitutiva, resultando-lhes no direito de propriedade.

Pugnam seja reformada a sentença, a fim de se declarar aos Apelantes o domínio do imóvel, ou, se determinar a remessa dos autos à instância de origem, para o regular prosseguimento do feito, com a oitiva das testemunhas arroladas, bem como lhes seja deferida a gratuidade da justiça, inclusive para fins extrajudiciais e cartorários, nos termos do artigo 98 do CPC.

Recurso prescindido de preparo, por estarem amparados pelos benefícios da assistência judiciária gratuita. (fl. 27)

Contrarrazões apresentadas às fls. 106/106-v., pelo Ministério Público, como fiscal da ordem jurídica, posicionando-se pela manutenção dos termos da sentença, sob o fundamento de que a demanda foi ajuizada com a intenção de regularizar partilha de bem recebido por herança, acrescendo não possuir o imóvel área mínima para loteamento urbano.

Em síntese, o relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, porquanto presentes seus pressupostos legais de admissibilidade.

Pertinente à extensão da gratuidade judiciária, para fins de emolumentos extrajudiciais, o pedido já foi apreciado pelo douto Juiz a quo (fl. 73), restando indeferido, sem qualquer oposição por parte dos Apelantes/Autores, precluindo seu direito de rediscutir a matéria.

Na hipótese, ajuizaram a presente Ação de Usucapião Extraordinária, visando ao reconhecimento do domínio sobre o imóvel localizado na Praça Cônego João Parreiras Villaça, n. 399, Comunidade Rural de Bom Jesus de Angicos, Carmo do Cajuru, MG, com área total de 305,02 m².

A usucapião é o instituto adequado à aquisição da propriedade pela posse continuada, por determinado tempo, sem oposição, observados os requisitos formais exigidos pelo ordenamento jurídico.

Acerca da usucapião extraordinária, o Código Civil preceitua:

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.

O Superior Tribunal de Justiça, ao se manifestar sobre os elementos necessários a essa espécie aquisitiva, pronunciou-se:

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CORREDOR DE 60 CM EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. ATOS POSSESSÓRIOS PRATICADOS SOBRE A COISA INSUFICIENTES À CONFIGURAÇÃO DE POSSE QUALIFICADA. PROPRIETÁRIO NÃO DESIDIOSO. SERVIDÃO. OCORRÊNCIA DE QUASE POSSE. POSSIBILIDADE DE USUCAPIR A SERVIDÃO E NÃO A PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. (...) 2. A usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé. 3. Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real. 4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade. 4. No caso concreto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado do corredor de propriedade dos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, isso não importou constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área. 6. Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada para usucapir a propriedade. 7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse e age com animus domini, mas não da propriedade do bem serviente. O animus domini relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão. 8. Na hipótese, não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela intenção de transitar, como se fossem donos daquela servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía. 9. Recurso especial a que se nega provimento. (Destaque próprio, STJ - REsp 1644897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe 07/05/2019)

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves prelecionam sobre os requisitos formais e "essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus

domini". (Manual de Direito Civil. 5. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 1029).

Como cediço, há certos requisitos suplementares aos elementos acima destacados, a depender da modalidade de usucapião a ser analisada: o justo título e a boa-fé, à usucapião ordinária; a moradia, na usucapião especial, e, associado a esta, o trabalho, na usucapião rural.

Os autos revelam que o imóvel usucapiendo é desprovido de registro, o que não obsta a abertura de matrícula no Registro Geral de Imóveis, independente de cadeia registral existente (art. 1.241, parágrafo único, CC).

Na mesma direção, Francisco Eduardo Loureiro ensina que:

A usucapião (termo que o atual Código Civil utiliza no feminino) define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei", acrescentando que "é modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito, ou seja, o direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão." (in "Código Civil Comentado", Coord. Min. Cezar Peluso, 2ª ed. São Paulo: Ed. Manole, 2008. p. 1161).

Diante disso, tratando-se de aquisição originária da propriedade, prescindindo da existência de relação de transferência com eventual titularidade anterior, não constitui empecilho para o ajuizamento da ação de usucapião a inexistência de registro imobiliário, quando juntada Certidão Negativa do Cartório competente, como ocorreu na espécie (fl. 24).

No tocante à possibilidade de usucapir bem imóvel objeto de herança, colhe-se dos autos a pretensão autoral de usucapir imóvel do qual detinha posse a sua falecida genitora, com a concordância expressa dos outros co-herdeiros (fl. 18).

Diante do falecimento da Sra. Custódia Alves de Oliveira (fl. 17), não se desconhece a ocorrência da transmissão imediata dos bens aos seus herdeiros, à luz do artigo 1.784 do CC/02, consagrando-se o princípio da Saisine, segundo o qual: "aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários".

Como se sabe, a partir da transmissão, instala-se o condomínio "pro indiviso" sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02 (REsp 1.192.027/MG, 3ª Turma, DJe 06/09/2010).

Relativamente à controvérsia, as considerações doutrinárias de Francisco Eduardo Loureiro:

(...) O entendimento dos tribunais é do cabimento da usucapião entre condôminos no condomínio tradicional, desde que seja o condomínio pro diviso, ou haja posse exclusiva de um condômino sobre a totalidade da coisa comum. Exige-se, em tal caso, que a posse seja inequívoca, manifestada claramente aos demais condôminos, durante todo o lapso temporal exigido em lei. Deve estar evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum (Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei 10.406, de 10.01.2002; Coordenador Cezar Peluso. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014, p. 1.129).

No caso, é plenamente possível aos Apelantes requererem a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor do seu irmão e sua cônjuge (co-herdeiros/condôminos), se observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no artigo 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.

Nesse sentido, relevante apontar o posicionamento há muito adotado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Confirmam-se os precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais

atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários. 7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem. 8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. (STJ - REsp. 163859/SP, Rel(a) Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgamento em 22/05/2018, DJe. 29/05/2018)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse exclusiva com animus domini e sejam atendidos os requisitos legais do usucapião. 2. Agravo regimental provido (AgRg no AREsp 22.114/GO, 3ª Turma, DJe 11/11/2013). USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO. PODE O CONDOMINO USUCAPIR, DESDE QUE EXERÇA POSSE PRÓPRIA SOBRE O IMÓVEL, POSSE EXCLUSIVA. CASO, PORÉM, EM QUE O CONDOMINO EXERCIA A POSSE EM NOME DOS DEMAIS CONDÔMINOS. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO (COD. CIVIL, ARTS. 487 E 640). 2. ESPÉCIE EM QUE NÃO SE APLICA O ART. 1.772, PARÁGRAFO 2º DO COD. CIVIL. 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (REsp 10.978/RJ, 3ª Turma, DJe 09/08/1993)

Por fim, quanto ao reconhecimento de domínio de área inferior ao módulo urbano, recentemente, o Colendo Superior Tribunal de Justiça pacificou a matéria, por meio do julgamento do REsp. 1667842/SC, para efeito do art. 1.036 do CPC:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, ANIMUS DOMINI, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA. 1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. 2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária. (destaque próprio, STJ - REsp. 1667842/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgamento em 03/12/2020, DJe. 05/04/2021)

Com efeito, a imposição de limite mínimo para a aquisição originária da propriedade via usucapião extraordinário importa em vedação ao próprio direito à propriedade e à sua função social, penalizando justamente aquele que tornou produtiva pequena parcela de solo urbano.

Posto isso, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para cassar a sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de ser realizada a indispensável instrução probatória, oportunizando aos Apelantes/Autores a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária.

Custas recursais, pelo vencido, ao final.

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

DES. JOÃO CÂNCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais