



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0460.15.000566-4/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 20/05/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 01/06/2016

Cidade: Ouro Fino

Estado: Minas Gerais

Relator: Cláudia Maia

Ementa

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL SEM MATRÍCULA PRÓPRIA. DESMEMBRAMENTO IRREGULAR. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. DECISÃO CASSADA. PROSSEGUIMENTO DO FEITO. RECURSO PROVIDO. - A ausência de matrícula própria do imóvel, em razão de desmembramento irregular do lote, não inviabiliza o manejo da ação de usucapião extraordinária, que permanece disponível àquele que, preenchendo os requisitos constitucionalmente estabelecidos, pretende a declaração de aquisição originária da propriedade. Com efeito, pareceria, quando nada, ilógico, admitir que a irregularidade do registro (que pode traduzir, no máximo, violação a norma infraconstitucional) pudesse obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0460.15.000566-4/001

Relatora: Des.(a) Cláudia Maia

Relatora do Acórdão: Des.(a) Cláudia Maia

Data do Julgamento: 20/05/0016

Data da Publicação: 01/06/2016

EMENTA: APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL SEM MATRÍCULA PRÓPRIA. DESMEMBRAMENTO IRREGULAR. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. DECISÃO CASSADA. PROSSEGUIMENTO DO FEITO. RECURSO PROVIDO. - A ausência de matrícula própria do imóvel, em razão de desmembramento irregular do lote, não inviabiliza o manejo da ação de usucapião extraordinária, que permanece disponível àquele que, preenchendo os requisitos constitucionalmente estabelecidos, pretende a declaração de aquisição originária da propriedade. Com efeito, pareceria, quando nada, ilógico, admitir que a irregularidade do registro (que pode traduzir, no máximo, violação a norma infraconstitucional) pudesse obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0460.15.000566-4/001 - COMARCA DE OURO FINO - APELANTE(S): JOSÉ RICARDO BARBOZA - APELADO(A)(S): INTERESSADOS AUSENTES REPDO(A) P/CURADOR(A) ESPECIAL DEFENSOR PÚBLICO, EVANDRO LUIZ DOS SANTOS, JOSÉ BARROSO NETO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais,

na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES^a. CLÁUDIA MAIA, RELATORA

DES^a. CLÁUDIA MAIA (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ RICARDO BARBOZA contra a sentença proferida pelo eminente Juiz de Direito investido na 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Ouro Fino, por meio da qual, nos autos da ação de usucapião, julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, I, CPC.

Nas razões de fls. 52/54, o apelante afirma, em síntese, que detém o tempo de posse exigido para a configuração da usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil, uma vez que, à sua posse, deve ser somada a posse de seu antecessor, em virtude do instituto da accessio possessionis. Alega ser esta a via adequada para regularizar a propriedade do imóvel por ele adquirida, até porque não vem obtendo sucesso na regularização extrajudicial do bem. No particular, aduz que, após a aquisição do bem, procurou o cartório competente para outorga da respectiva escritura, juntamente com o antigo proprietário, o que não foi possível em razão da irregularidade do registro.

Contrarrazões pela Defensoria Pública (atuando na condição de curadora especial) às fls. 57/59.

O Ministério Público, por meio do ilustre Procurador de Justiça Geraldo de Faria Martins da Costa, se manifestou às fls. 67/68, pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, por estarem presentes os pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, urge analisar a questão atinente ao interesse de agir da parte autora na presente demanda. Permissa venia, entendo que não merece subsistir a sentença, qual proferida.

O interesse de agir consiste, em suma, na necessidade e na utilidade da prestação jurisdicional pleiteada pela parte. Desta feita, de acordo com Humberto Theodoro Jr., "o interesse de agir, que é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter por meio do processo a proteção ao interesse substancial" ao se demonstrar "necessidade do processo como remédio à aplicação do direito objetivo no caso concreto (...)". (THEODORO JR., Humberto; Curso de Direito Processual Civil. vol. I, Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2015, p.160).

Ainda, segundo as elucidativas palavras de Fredie Didier Jr., "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' (...)". (DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael. Curso de Direito Processual Civil. vol. I, Bahia: Ed. Edições JusPodivm, 2008, p. 188).

Por meio da sentença ora recorrida, o magistrado a quo considerou inadequada a via eleita pelo autor para regularizar a propriedade do imóvel objeto da lide, em virtude da ausência de matrícula própria do referido bem junto ao CRI local, haja vista não ter se efetivado, na integralidade, o projeto de desmembramento constante da descrição do imóvel na escritura particular de fl. 14.

Entretanto, entendo que a ausência de matrícula própria do imóvel, em razão de desmembramento irregular, não obsta a propositura da ação de usucapião, dado que, com a devida vênia, admitir o contrário seria criar novo requisito para a aquisição originária de propriedade. Até porque visa o autor, por meio da presente ação, justamente o reconhecimento judicial da propriedade sobre o bem descrito na inicial, para que, então, possa, com o título judicial em mãos, levá-lo ao cartório competente e regularizar a situação do bem. Percebo, deste modo, a necessidade e a utilidade da presente demanda para o autor, de forma que resta configurado o interesse de agir.

Em situação semelhante, a respeito da usucapião em loteamento irregular, o Supremo Tribunal Federal emitiu o informativo nº 772/2014, do qual transcrevo o trecho abaixo:

Assim, a eventual irregularidade do loteamento em que localizado o imóvel objeto da usucapião ou a desconformidade de sua metragem com normas e posturas municipais que disciplinariam os módulos urbanos em sua respectiva área territorial não poderiam obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado a quem preenchesse os requisitos exigidos pela Constituição, especialmente por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade. (RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 19.12.2014).

Vejamos, ainda, jurisprudência consonante do TJMG:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO - PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO - IMÓVEL NÃO LOTEADO - POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO - IMÓVEL EM CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE DE

FRACIONAMENTO - CASSADA A R. SENTENÇA. Não obstante tratar-se de usucapião extraordinário de imóvel não loteado, não é lícito penalizar os seus possuidores em razão do estado do imóvel. A lei não exige que a área usucapienda seja dividida, quanto mais tratando-se de imóvel não loteado, sendo certo que a doutrina permite que seja concedida a propriedade do imóvel em condomínio, independentemente, do mesmo encontrar-se loteado ou não. Encontrando-se o imóvel usucapiendo devidamente individualizado, indicando de maneira satisfatória, a área ocupada por cada um dos autores, torna-se perfeitamente possível o fracionamento da matrícula junto ao cartório de registro de imóveis competente, de acordo com a fração ideal ocupada por cada um dos autores. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.97.064777-2/001, Relator(a): Des.(a) Hilda Teixeira da Costa, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/06/2011, publicação da súmula em 05/07/2011).

EMENTA: APELAÇÃO - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - EXIGÊNCIA DE MÓDULO MÍNIMO - DESNECESSIDADE - INTERESSE DE AGIR PRESENTE.

- O interesse de agir pode ser compreendido sob dois enfoques: a necessidade/utilidade do provimento jurisdicional pleiteado e a adequabilidade do procedimento escolhido para atingir tal fim.

- Destarte, pretendendo os autores adquirir a propriedade do imóvel, através da ação de usucapião, revela-se presente o interesse de agir.

- Lado outro, importante salientar a limitação da parcela mínima de fracionamento de uma área urbana pelo município aplica-se aos loteamentos para os fins de regularização do uso e ocupação do solo.

- Nessa ordem de ideias, não sendo este o caso dos autos, uma vez que aqui não se discute o desmembramento de área para loteamento de solo urbano, mas, sim, a eventual declaração de propriedade de parte de um lote urbano por meio da usucapião, não há que se falar em carência de ação. (TJMG - Apelação Cível 1.0027.10.014571-6/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/10/2015, publicação da súmula em 23/10/2015).

Nessa toda, segue o entendimento contido em julgamento no TJSP:

E, por outro lado, o fato da área usucapienda se constituir em destaque de área maior integrante de parcelamento de solo não inscrito não é óbice à pretensão dos autores de obter declaração de domínio por força de usucapião. Isso porque dentre os requisitos da usucapião não consta a obrigatoriedade de regularização urbanístico-registrária da área maior onde situado o imóvel usucapiendo.

Muito pelo contrário, a usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade, sempre foi considerada hábil a regularizar a aquisição de domínio de lote integrante de parcelamento ou desmembramento irregular.

Muito pelo contrário, a usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade, sempre foi considerada hábil a regularizar a aquisição de domínio de lote integrante de parcelamento ou desmembramento irregular. Nesse sentido se inclina a jurisprudência de nossos Tribunais, podendo-se invocar julgado desta própria A. Corte, onde se lê o seguinte: "tratando-se a usucapião de forma originária de aquisição de propriedade sobre imóvel, não há qualquer mácula no fato de que a área maior onde o imóvel usucapiendo está inserido seja relativa a loteamento irregularmente implantado, pois uma vez procedente a ação, se for o caso, a área destacar-se-á da porção maior, tornando-se independente e de propriedade dos requerentes" (Apelação Cível nº 123.604.4/9-00, rel. Des. Ribeiro dos Santos).

De todo modo, o que importa, no caso concreto, é que há possibilidade de individualização da área objeto da lide, bem como de sua concreta e escoreita localização no todo onde está inserida, independentemente do registro do loteamento ou desmembramento, sendo isso bastante para futura e eventual abertura de matrícula, na conformidade das regras postas pela legislação aplicável na espécie (Lei 6.015/73). (Relator(a): Percival Nogueira; Comarca: Bragança Paulista; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/08/2015; Data de registro: 13/08/2015)

De outro lado, conquanto o princípio da prioridade da resolução do mérito (interesse jurisdicional na resolução de mérito, como preferem alguns) e a celeridade processual tenham sido móveis naturais do legislador do diploma processual de 2015, registro que o julgamento do mérito se nos afigura, no momento, inviável, uma vez que o magistrado indeferiu a inicial (artigo 267, I, CPC/73), não tendo dado início, portanto, à fase instrutória - o que revela, diante do pleito de produção de prova testemunhal e pericial (fl. 05), que o processo não reúne "condições de imediato julgamento", nos termos trazidos pelo artigo 1.013, §3º, I, CPC.

De tal sorte, a anulação da sentença se nos revela, renovada vênica, de rigor.

Diante do exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso para cassar a sentença e determinar ao magistrado que dê regular prosseguimento ao feito.

Custas recursais ao final da demanda.

SÚMULA: ".

DES. ESTEVÃO LUCCHESI (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"