



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0241.08.027534-0/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 16/12/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 28/01/2015

**Cidade:** Esmeraldas

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Vicente de Oliveira Silva

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. FRACIONAMENTO IRREGULAR. LOTEAMENTO CLANDESTINO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. I - A ação de usucapião não se constitui em instrumento processual adequado a regularizar o fracionamento de área rural em urbana, notadamente quando se sabe que se trata de área integrante de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário. II - Verificado que eventual sentença declaratória de aquisição do domínio de bem imóvel não poderá ser transcrita no registro de imóveis, é de se manter a sentença que julgou extinto o processo, sem a resolução de mérito.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0241.08.027534-0/001**

**Relator:** Des.(a) Vicente de Oliveira Silva

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Vicente de Oliveira Silva

**Data do Julgamento:** 16/12/2014

**Data da Publicação:** 28/01/2015

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. FRACIONAMENTO IRREGULAR. LOTEAMENTO CLANDESTINO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA.

I - A ação de usucapião não se constitui em instrumento processual adequado a regularizar o fracionamento de área rural em urbana, notadamente quando se sabe que se trata de área integrante de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário.

II - Verificado que eventual sentença declaratória de aquisição do domínio de bem imóvel não poderá ser transcrita no registro de imóveis, é de se manter a sentença que julgou extinto o processo, sem a resolução de mérito.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0241.08.027534-0/001 - COMARCA DE ESMERALDAS - APELANTE(S):  
NILTON CÉZAR DE SOUZA - APELADO(A)(S): TERRITORIAL INVESTIMENTOS LTDA

**ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA, RELATOR.**

**DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA (RELATOR)**

## **VOTO**

Trata-se de apelação interposta por Nilton Cezar de Souza contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Esmeraldas /MG (fls. 98/99) que, nos autos da 'ação de Usucapião Especial Rural' que move em desfavor de Territorial Investimentos Ltda., julgou extinto o feito, sem julgamento do mérito nos moldes do art. 267, VI do CPC, condenando a parte autora ao pagamento da custas processuais e honorários advocatícios que fixou em R\$500, 00, suspensa a exigibilidade face à gratuidade da justiça deferida na própria sentença.

Em suas razões recursais (fls.101/106) alega o recorrente, sucintamente, que a lei municipal não pode criar requisitos não previstos no ordenamento jurídico, além do que, desatende aos princípios constitucionais da função social da propriedade e da propriedade privada.

Assevera que a Lei nº 6.766/79, a dispor sobre o parcelamento do solo urbano, por ser mais flexível, deve ser aplicada por analogia aos casos como o versado nos autos.

Diz que o art. 1.238 do Código Civil de 2002 não estabelece fração mínima de terreno para a sua aquisição pelo Usucapião Extraordinário.

O recurso foi recebido em ambos os efeitos (fl.107).

O preparo não foi realizado por estar o recorrente sob o pálio da gratuidade da justiça, deferido na sentença.

Contrariando o recurso (fls. 109/111) o recorrido rebateu os fundamentos expostos na apelação e requereu a manutenção da sentença, que aponta justa e correta.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de "ação de usucapião especial rural" proposta por Nilton César de Souza em face de Territorial Investimentos Ltda., ao fundamento de que adquiriu da ré um imóvel para construção de sua residência, com área aproximada de 416,90m<sup>2</sup>, porém os anos se passaram e ele não obteve a documentação necessária à transferência do bem.

A ilustre Juíza da causa, fundada no art. 65 da Lei nº 4.504/64 e art. 8º da Lei nº 5.868/72, houve por bem reconhecer a impossibilidade de venda de frações de terreno situado em zona rural, sem a prévia autorização do município, até porque o terreno rural não pode ser divisível em áreas com medida inferior ao módulo de propriedade rural, julgou extinto o processo, sem a resolução de mérito.

Contra o aludido provimento insurge-se o autor que, com arrimo nos arts. 1.238 e 1.240, ambos do Código Civil de 2002, postula a reforma da douda sentença.

Sem razão o apelante.

Em análise ao contexto fático-jurídico verifica-se que o autor, por intermédio da usucapião, busca a regularização de um imóvel objeto de um loteamento clandestino situado em zona rural.

Não se pode ignorar que legislação em que se sustenta a douda sentença realmente proíbe a alienação de frações ideais de terreno localizado em zona rural, sem que o ente municipal tenha concedido a indispensável autorização.

Enfatizo não ser possível ao autor, ora apelante, venha se valer do Poder Judiciário, com o propósito de convalidar uma conduta ilícita da ré que, conforme já dito, sem a prévia e válida autorização do município de Esmeraldas, quis dar destinação irregular de área rural para fins urbano.

Além disso, é preciso ter em mente que a área prometida à venda ao autor, cuja regularização busca via ação de usucapião tem apenas 416,90m<sup>2</sup>, quinhão muito inferior ao módulo rural mínimo, que deve ser de 02,00 (dois) hectares.

O instituto da usucapião não se presta a conferir à parte interessada a consecução de fins defesos em lei, pois embora tal instituto seja um meio de aquisição da propriedade, não deve ser utilizado para convalidar o parcelamento irregular de imóvel rural, como se urbano fosse, tudo em preterição ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pelos órgãos públicos competentes.

Por outro lado, é evidente que a ação proposta não traz nenhum benefício ao autor-apelante, pois busca

obter a declaração do domínio, via usucapião, de um imóvel que não tem matrícula no cartório de registro de imóveis da Comarca de Esmeralda. Aliás, sem que haja a regularização e aprovação do loteamento pelo município, não há como proceder à abertura de matrícula da irregular fração ideal, o que seria verdadeiro óbice à transcrição da sentença se o pedido fosse julgado procedente.

Diante dessas circunstâncias, deve ser mantida a sentença que bem aplicou o direito ao caso concreto.

Em face do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas pelo apelante, suspensa a exigibilidade nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

É como voto.

**DESA. ÂNGELA DE LOURDES RODRIGUES (REVISORA)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. VEIGA DE OLIVEIRA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO"