

- Uma vez afastada a alegação de carência de ação, por falta de interesse processual, o Tribunal pode, desde logo, apreciar a lide, estando o processo maduro e em condições de imediato julgamento, nos termos do § 3º do art. 515 do CPC.

- Se a parte reside no imóvel por mais de doze anos de forma ininterrupta e sem oposição, com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, deve ser julgado procedente o pedido de usucapião.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0086.05.013476-5/001 - Comarca de Brasília de Minas - Apelante: José Afonso Mendes da Silva - Litisconsortes: Neusa Mendes Silva, Luiz Antonio Pereira Vieira - Apelados: Luciane Vieira Cesário, representada pelo Curador Especial Celso Almeida Filho, ausentes incertos e desconhecidos representados pelo Curador Especial Clóvis Augusto de Freitas - Relator: DES. TIBÚRCIO MARQUES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA CASSAR A SENTENÇA E, COM FUNDAMENTO NO ART. 515, § 3º DO CPC, REJEITAR A PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL E JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

Belo Horizonte, 9 de fevereiro de 2012. - *Tibúrcio Marques* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. TIBÚRCIO MARQUES - Cuida-se de recurso de apelação interposto por José Afonso Mendes da Silva, nos autos da "ação de usucapião", ajuizada em face de Luciane Vieira Cesário e outros, tendo em vista o inconformismo com os termos da sentença de f. 78/80 que julgou extinto o processo sem resolução de mérito.

Alega que adquiriram o imóvel, objeto da lide, há mais de 12 (doze) anos.

Afirma que o imóvel era de propriedade dos apelados.

Alega que os alienantes do imóvel se separaram, sem que fosse outorgada a escritura pública aos recorrentes.

Sustenta que a ré está em local incerto e não sabido e que é impossível a lavratura da escritura administrativamente.

Alega que está demonstrado que reside no imóvel há mais de 10 (dez) anos.

Sustenta que estão preenchidos os requisitos para a concessão da usucapião extraordinária.

Requer que seja dado provimento ao recurso para que a sentença seja cassada e que, nos termos do art. 515, § 3º, do CPC, seja julgado procedente o pedido inicial.

Usucapião extraordinária - Requisitos - Preenchimento - Arts. 1.238, parágrafo único, e 2.029 do Código Civil - Incidência - Contrato de compra e venda não assinado - Ausência de oposição de um dos proprietários - Impossibilidade de manifestação do outro - Adjudicação compulsória - Súmula 239 do STJ - Inteligência - Causa madura - Art. 515, § 3º, do CPC - Aplicação - Exame da ação em segundo grau - Possibilidade - Interesse de agir - Extinção do processo sem resolução do mérito - Sentença - Reforma - Petição inicial - Art. 282 do CPC - Cumprimento - Inépcia - Afastamento

Ementa: Apelação cível. Contrato de compra e venda não assinado. Impossibilidade de transmissão do imóvel administrativamente. Interesse de agir configurado. Causa madura. Usucapião. Requisitos. Preenchimento. Pedido inicial procedente.

- O adquirente de um imóvel tem interesse de ajuizar a ação usucapião, uma vez que o contrato de compra e venda não foi assinado pelos contratantes e a vendedora do bem encontra-se em local incerto e não sabido.

Dispensado o preparo, ante o benefício da assistência judiciária gratuita à f. 80.

Os apelados não apresentaram contrarrazões, conforme certidão à f. 87-v.

É o breve relatório.

Conhece-se do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de ação de usucapião.

É necessário tecer algumas considerações acerca da dinâmica dos fatos.

O apelante alega que celebrou com os apelados um contrato de compra e venda de um imóvel.

Sustenta que reside no imóvel há mais de 12 (doze) anos.

Afirma que não foi outorgada a escritura quando da celebração do contrato.

Alega, ainda, que é impossível a outorga da escritura, já que a ré se encontra em local incerto e não sabido.

O Juízo *a quo* julgou extinta a ação, ao fundamento de que o apelante não tem interesse de agir.

Afirmou que os apelados anuíram expressamente com a transferência do bem.

Sustenta que, ante a anuência dos apelados, caberia aos recorridos efetuar a transferência do imóvel extrajudicialmente.

Conforme documento de f. 68, verifica-se que o bem objeto da lide está registrado em nome de Luiz Antônio Pereira Vieira e Luciane Viera Cesário.

Nos termos do documento de f. 42, o réu Luiz Antônio Pereira Vieira declarou que não se opõe à usucapião.

Ocorre que a ré Luciane Viera Cesário não declarou que concorda com o pedido de usucapião, já que a mesma está em local incerto e não sabido (f. 71 e 74).

Assim sendo, verifica-se que os proprietários do imóvel não anuíram com a usucapião, já que não houve manifestação expressa da apelada Luciane Viera Cesário.

Nesses termos, não procedem as ponderações apontadas pelo Juízo *a quo*, uma vez que, ante a ausência da concordância da ré Luciane Viera Cesário, o apelante não poderia efetuar a transferência do imóvel administrativamente.

Assim sendo, está configurado o interesse de agir do recorrente, já que não tem como requerer a outorga da escritura administrativamente.

Registra-se, ainda, que, com base em uma interpretação do Enunciado 239 do STJ, impossível o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, já que, como o contrato de f. 09 não foi assinado pelas partes, não é possível exigir o cumprimento do mesmo.

Nesses termos, a sentença deve ser cassada, ante a demonstração de interesse de agir do recorrente.

Embora o feito tenha sido julgado extinto sem resolução do mérito, deve ele, tendo em vista que está apto para o julgamento, com base no art. 515, § 3º, do CPC, ser julgado pelo Tribunal, já que a causa está madura.

2. Do mérito.

2.1. Da inépcia da inicial.

Os apelados, através de seu curador, afirmam que a inicial é inepta.

Todavia, verifica-se que a inicial preenche os requisitos do art. 282 do CPC.

Como os apelados não apontaram sequer os motivos da suposta inépcia, a preliminar deve ser rejeitada.

Rejeita-se, pois, a preliminar de inépcia da inicial.

2.2. Do mérito propriamente dito.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário, com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

Para que seja concedida a usucapião ao apelante, necessário que esteja provado que o recorrente é possuidor do imóvel por 10 (dez) anos ininterruptos e sem oposição.

É necessário, também, que esteja provado que o apelante reside no imóvel.

Registra-se, ainda, que a usucapião extraordinária não exige a presença de justo título, nem de boa-fé.

No caso em tela, pode-se verificar que o apelado reside no imóvel desde 1999, ou seja, há 12 (doze) anos, conforme depoimento da testemunha de f. 59.

O contrato de compra e venda, apesar de não estar assinado, demonstra que os apelantes adquiriram o imóvel em 10 de fevereiro de 1999 (f. 09).

Nesses termos, como os apelantes adquiriram o imóvel há mais de 12 (doze) anos, estando comprovado que residem no imóvel, com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, cumulado com o art. 2.029, ambos do Código Civil, deve ser julgado procedente o pedido inicial.

Registra-se, ainda, que as Fazendas foram notificadas, conforme f. 17-v. e 18, sendo que a União e o Estado manifestaram que não têm interesse na solução do litígio (f. 19/20 e 23/24).

O Município, embora devidamente notificado (f. 17-v.), nada informou, conforme certidão à f. 95-v.

Os confinantes foram intimados às f. 25/30, e foi expedido edital, a fim de que qualquer interessado se manifestasse (f. 32), ou seja, o feito está regular.

Nesses termos, como está provada a posse ininterrupta e sem oposição dos apelantes por mais de 12 (doze) anos sob o imóvel objeto da usucapião, com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, cumulado com o art. 2.029, ambos do Código Civil, deve ser julgado procedente o pedido inicial.

Com tais considerações, dá-se provimento a apelação para reformar a sentença, a fim de declarar que os apelantes possuem interesse de agir, e, com fundamento no art. 515, § 3º, do CPC, rejeita-se a preliminar de inépcia da inicial, julgando-se procedente o pedido inicial, para declarar aos apelantes o domínio do imóvel objeto da lide.

Transitado em julgado, expeça-se mandado para a devida transcrição.

Com fundamento no princípio da causalidade, condena-se a ré, Luciane Viera Cesário, ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, que, nos termos do art. 20, §§ 3º e 4º, se arbitra em R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Fica a cargo do Estado o pagamento de honorários advocatícios (contratuais) ao procurador dativo.

DES. TIAGO PINTO - O voto do eminente Relator segue a esteira do que tem entendido o egrégio STJ.

Dessa forma, acompanha-se o voto condutor.

DES. ANTÔNIO BISPO - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARA CASSAR A SENTENÇA, MAS, COM FUNDAMENTO NO ART. 515, § 3º, DO CPC, REJEITARAM A PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL E JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.