

Usucapião - Interesse de agir - Escritura pública de doação - Título hábil ao registro de propriedade do imóvel - Extinção do processo

Ementa: Apelação cível. Usucapião. Interesse de agir. Escritura pública de doação. Título hábil ao registro de propriedade do imóvel. Processo extinto.

- A ação de usucapião visa à obtenção de sentença declaratória de propriedade de bem móvel ou imóvel, título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.241, parágrafo único, do Código Civil).

- A escritura pública de doação constitui título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para que o domínio sobre o bem seja reconhecido perante terceiros (art.167, I, item 33, da Lei de Registros), de modo que, munida do referido documento, carece a parte de interesse de agir para ajuizamento da ação de usucapião.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0137.10.000440-7/001 - Comarca de Carlos Chagas - Apelante: Siria dos Santos - Apelado: Espólio de Carolina Leal do Norte - Relator: DES. JOÃO CANCIO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AO APELO.

Belo Horizonte, 20 de março de 2012. - João Cancio - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOÃO CANCIO - Trata-se de recurso de apelação interposto por Siria dos Santos contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Carlos Chagas, que julgou extinta, por ausência de interesse de agir, a ação de usucapião por ela ajuizada em face do Espólio de Carolina Leal do Norte.

Nas razões de f. 32/37, sustenta, em síntese, que estão comprovados nos autos os requisitos ao deferimento

do pedido, ressaltando que se encontra na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 15 anos, haja vista que o art. 1.243 do CC autoriza a soma do tempo em que seus ascendentes estiveram na posse do bem.

Sem contrarrazões.

A d. Procuradoria-Geral de Justiça, através do eminente Procurador Geraldo de Faria Martins da Costa, jungido à f. 46, manifestou-se pela desnecessidade de intervenção no feito.

É o relatório.

Passo a decidir.

Cuidam os autos de ação de usucapião de imóvel urbano, constituído por

uma casa com 07 cômodos, com terreno medindo área de 7,45 metros de frente, 7,40 metros de fundos, 23,00 metros de lateral esquerda, 22,50 metros de lateral direita; situada na Rua Manoel Esteves Otoni, número 133, antiga Rua Liberdade, Bairro Lagoinha, nesta cidade e Comarca de Carlos Chagas (f. 03).

A autora alega que recebeu o imóvel em doação feita por seus pais, Genaro dos Santos e Maria Aparecida Esteves dos Santos, mas que o bem está registrado em nome de Carolina Leal do Norte, primeira dona do bem, já falecida, conforme revelam as escrituras de compra e venda e a certidão de f. 12/16.

Afirma que, quando da propositura da ação, em 12.03.2010, detinha a posse mansa e pacífica do bem, há mais de 15 anos, visto que seus pais adquiriram o imóvel em 31.10.1995, restando preenchidos os requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião.

A sentença extinguiu o feito, por ausência de interesse de agir, sob o fundamento de que a doação de ascendente a descendente importa em adiantamento de legítima, nos termos do art. 544 do CC, de modo que a autora

não pode se valer da ação de usucapião para ver reconhecido seu domínio, eis que tal bem deve integrar o monte partilhável a compor o inventário de seus genitores e ser colacionado no momento oportuno (art.1.014 do CPC) (f. 29).

No recurso, a apelante defende o preenchimento dos requisitos da usucapião.

Pois bem.

Por interesse de agir, na lição de Humberto Theodoro Júnior, entende-se

[...] não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto [...] (*Curso de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. 1).

O interesse de agir exige, pois, verificação da indispensabilidade do procedimento judicial para obtenção da tutela pretendida pelo autor.

Como cediço, o instituto da usucapião constitui meio de aquisição da propriedade pela posse continuada, durante certo decurso de tempo, desde que observados

os requisitos da lei, quais sejam: a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o decurso do prazo legalmente previsto.

Na lição de Maria Helena Diniz,

[...] a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo (*Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. 18. ed. São Paulo: Saraiva, v. 4, 2002).

Para que tal direito seja reconhecido, é necessário que sejam atendidos determinados pré-requisitos previstos em lei, como se vê dos arts. 1.238 e seguintes do Código Civil, sendo importantes ao caso presente as disposições contidas no art. 1.242, que trata da usucapião ordinária, *verbis*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

No caso dos autos, a autora busca a declaração da prescrição aquisitiva de imóvel urbano que lhe foi doado por seus pais, conforme instrumento público de f. 12, alegando, com fulcro no art. 1.243 do CC, possuir a posse mansa e pacífica do bem desde 1995, data em que foi adquirido por seus genitores.

Diz a norma:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Autorizada, então, *ex vi legis*, a cumulação do tempo em que houve posse dos antecedentes ao período em que autora alega possuir o bem.

Por sua vez, o justo título consiste no documento hábil a justificar a posse, como, por exemplo, escritura pública para as negociações envolvendo imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme dispõe o art. 108 do Código Civil, *verbis*:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Segundo Sílvio de Salvo Venosa (*Direito civil*. 3. ed. São Paulo: Atlas, v. 5, 2003), “é o fato gerador do qual a posse deriva”, não sendo empregado apenas como um documento ou instrumento, como indica o sentido mais usual do termo.

Especificamente sobre a doação, que se traduz pelo “contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra” (art. 538 do CC), o art. 541 do Código Civil preconiza que sua forma pode ser a escritura pública ou particular, *verbis*: “Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular”.

Adotada qualquer uma das formas (pública ou particular), o negócio deve ser levado a registro no Cartório, da situação do imóvel, por força do art. 167, I, item 33, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros).

Bem se vê, pois, que, *in casu*, a autora possui justo título a justificar sua posse (escritura de doação - f. 12) e ajuíza ação visando à declaração da propriedade, visto que, no registro cadastral, o imóvel está em nome da primeira proprietária, Sr.^a Carolina Leal do Norte, já falecida.

Analizando detidamente o feito, vislumbra-se que a pretensão autoral deriva de conduta usual em nossa sociedade, em que determinado imóvel é adquirido por alguém que deixa de registrar a alienação e, posteriormente, o vende ou transfere a alguém, que, também, não registra a negociação, de modo que, por fim, o bem permanece registrado em nome do primeiro proprietário.

Ou seja, são realizados “contratos de gaveta”, que somente produzem efeitos entre os pactuantes, haja vista que quem apenas firma contrato ou escritura de compra e venda não é reconhecido como proprietário do bem alienado perante terceiros. Para ser proprietário, é necessário registrar a escritura no Cartório de Registro de Imóvel, pois “quem não registra não é dono”.

Reza a norma do art. 1.245 do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Contudo, há peculiaridade nesta demanda que merece destaque.

É que a autora pretende “[...] a constituição em Título Hábil para registro no Cartório [...]” (f. 05); contudo já possui escritura pública de doação, outorgada por seus genitores, como se vê à f. 12, bem como todas as escrituras das vendas que precederam a doação, demonstrando, assim, a regularidade da cadeia de transmissão da propriedade do imóvel.

Dispõem o art. 1.241 do Código Civil e o art. 941 do Código de Processo Civil:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

A sentença da ação de usucapião é, portanto, de natureza declaratória, a fim de que se constitua título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para finalidade de reconhecimento da propriedade, ex vi do art.167, I, item 28, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros).

Ora, uma vez que a autora possui escritura pública de doação do imóvel que ela pretende usucapir, a declaração de domínio que vai se concretizar com a sentença dessa *actio* revela-se dispensável, pois ambos os títulos autorizam a autora a proceder ao registro de propriedade no cartório competente.

É dizer: munida da escritura pública de doação de imóvel, não se faz necessário, à autora/apelante, pronunciamento judicial para constituição de título hábil a ser levado a registro de propriedade do imóvel.

Assim sendo, extrai-se dos autos que o efetivo resultado almejado é a regularização da documentação cartorária atinente ao imóvel doado à autora/apelante, a fim de que se consolide o registro de propriedade em seu nome.

Frise-se: não se trata de *actio* com fins de constituição de título hábil à realização de registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que este já existe (escritura pública de doação). A parte já possui o título hábil que a presente ação visava constituir.

Dessa feita, carece a autora de interesse de agir, uma vez que a ação de usucapião não constitui a via adequada para satisfação do direito ora buscado, devendo ser mantida a extinção do processo sem julgamento de mérito.

Nesse sentido:

Ementa: Ação de usucapião extraordinária. Regularização da propriedade. Via inadequada. Extinção do processo. Como a ação de usucapião não é a via adequada para regularizar documentação referente à propriedade do imóvel, deve o processo ser extinto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC (Apelação Cível nº 1.0572.04.005319-9/001 - Relator: Des. Arnaldo Maciel - 18ª Câmara Cível - pub. em 23.09.2011).

Ementa: Ação usucapião. Existência de escritura de compra e venda. Via inadequada para se buscar o registro do imóvel. Inexistência de provas de recusa dos cartórios. Improcedência do pedido. - A ação de usucapião não é a via adequada para se buscar o registro de um imóvel do qual já possui o requerente a Escritura de Compra e Venda. Não existindo nos autos qualquer prova da negativa do cartório em registrar o imóvel em questão, ou que houve rejeição da referida escritura, evidencia-se a falta de interesse de agir dos autores, devendo ser mantida a decisão que extinguiu o feito sem a análise de seu mérito (Apelação Cível nº 482.250-0 - Relatora: Des.ª Selma Marques - 11ª Câmara Cível - pub. em 06.08.2005).

Ante o exposto, nego provimento ao apelo.

Custas, pela apelante.

É como voto.

DES. CORRÊA CAMARGO - De acordo com o Relator.

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.