

**Usucapião - Possibilidade jurídica do pedido -
Imóvel - Gravame determinado pela Justiça do
Trabalho - Condições da ação**

Ementa: Direito civil. Usucapião. Possibilidade jurídica do pedido. Imóvel com gravame determinado pela Justiça do Trabalho. Existência das condições da ação.

- É plenamente possível o pedido de declaração de usucapião de imóvel que tenha gravame em seu registro, pois

a prescrição aquisitiva caracteriza-se como forma originária de aquisição da propriedade, liberando-a de quaisquer ônus e gravames sobre ela existentes após o transcurso do seu lapso temporal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0713.11.005263-4/001 - Comarca de Viçosa - Apelantes: Maria Aparecida Moreira Soares, João Bosco Soares e sua mulher - Relator: DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA

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, à unanimidade, EM DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 6 de dezembro de 2011. - *Álvares Cabral da Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - Adoto o relatório do juízo *a quo*, à f. 24, por representar fidedignamente os fatos ocorridos em primeira instância.

Trata-se de apelação interposta por João Bosco Soares e Maria Aparecida Moreira Soares, às f. 27/30, contra decisão de f. 24/26, prolatada pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Viçosa, nos autos de “ação de usucapião” julgada extinta sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VI, CPC.

Em suas razões recursais, os apelantes pretendem a reforma do r. *decisum a quo* alegando, em síntese, que:

[...] não obstante existir um impedimento judicial na matrícula do imóvel usucapiendo - f. 15-v. - datada de 09/05/2011, o que numa primeira análise consistiria impossibilidade jurídica, o certo é que, conforme relatado na inicial - itens ‘e’ e ‘d’ de f. 04 e 05 - mesmo antes daquele impedimento judicial determinado pela Justiça do Trabalho, os apelantes já estavam no dito imóvel, possuindo-o com o *animus* de donos.

[...]

Portanto, salvo melhor juízo, a pretensão dos apelantes não é de impossibilidade de pedido, uma vez que eles agiram sempre de boa-fé e querem ver reconhecida sua posse mansa e pacífica no período compreendido entre a /quisição do imóvel, item ‘a’ de f. 02 até 27 (f. 15), que é quando a Justiça do Trabalho pela primeira vez interferiu naquela matrícula.

A intenção dos apelantes é a de ver reconhecida sua posse no imóvel usucapiendo, pelo lapso temporal de 20 anos até a interferência da Justiça do Trabalho, que se deu em 27/07/2004 (f. 15).

Este é o breve relatório.

Cinge-se o *punctum saliens* da pretensão recursal a caracterizar a possibilidade jurídica do pedido de declaração da aquisição da propriedade imóvel por meio de usucapião de bem imóvel que se encontra gravado por decisão da Vara do Trabalho de Ponte Nova nos autos de nº 0061-2010-158-03-00-6.

Consoante a doutrina de Luiz Guilherme Marinoni acerca das teorias da ação e a posição do vigente Código de Processo Civil:

A possibilidade jurídica do pedido, por fim, quer dizer que o autor não pode formular pedido juridicamente impossível. Pedido juridicamente impossível é aquele que não é viável, seja por estar expressamente proibido por uma norma, seja por estar obstaculizado pelo sistema jurídico. Como já foi lembrado, Liebman deixou essa categoria de lado, ao escrever a nova edição do seu *Manuale*, um pouco antes da aprovação do CPC de 1973. Liebman tomou esta posição quando se instituiu o divórcio na Itália, mediante a aprovação da Lei 898, de 1º de dezembro de 1970. Como com a edição da nova lei não havia mais como se dizer que o divórcio era juridicamente impossível, e esse era o seu exemplo de impossibilidade jurídica do pedido, Liebman entendeu por bem abandonar tal categoria, a qual, também no direito brasileiro, não tem muita razão de ser, pois o exemplo dado pela doutrina para exemplificá-la, isto é, o da cobrança de dívida de jogo, certamente poderia ser pensado como ausência de interesse de agir (*Curso de processo civil*. Teoria geral do processo. São Paulo: RT, 2006, v. 1, p. 173/174).

Não obstante a discussão doutrinária entre a sobrevivência da impossibilidade jurídica do pedido de forma autônoma como condição da ação ou a sua fusão com o interesse de agir, percebe-se ser plenamente possível o pedido de declaração de usucapião de imóvel que tenha gravame em seu registro, pois a prescrição aquisitiva caracteriza-se como forma originária de aquisição da propriedade, liberando-a de quaisquer ônus e gravames sobre ela existentes após o transcurso do seu lapso temporal.

Comentando a usucapião como modo originário de aquisição da propriedade, Francisco Eduardo Loureiro assim leciona:

É modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. 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. São efeitos do fato da aquisição do título ser originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença, com a ressalva, porém, que a negativa fiscal do IPTU dos últimos cinco anos deve ser apresentada; o título judicial ingressar no registro independentemente de registro anterior, ou seja, constituir exceção ao princípio da continuidade e mitigação ao princípio da especialidade registrária; os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitirem ao usucapiente; e, caso resolúvel a propriedade, o implemento da condição não resolver a propriedade plena adquirida pelo usucapiente; constituir esplêndido instrumento jurídico; sanar os vícios da propriedade defeituosa adquirida a título derivado (*Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Coordenador César Peluso. 4. ed. Barueri: Manole, 2010, p. 1.212).

Ou seja, caso seja julgado procedente o pedido de usucapião articulado na petição inicial, por óbvio, o gravame perderá seu valor, pois a propriedade do

imóvel é declarada com efeitos *ex tunc* (retroativos), sendo, portanto, plenamente possível o pedido e, assim, preenchidas as condições da ação.

Este, inclusive, é o entendimento do col. Superior Tribunal de Justiça, *verbi gratia*:

Direito civil. Usucapião. Sentença declaratória. Efeito *ex tunc*. Ônus real. Hipoteca constituída no curso da posse *ad usucapionem*. Não-prevalhecimento do gravame contra o usucapiente. 1. Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concedida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos *ex tunc* da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário. 2. Recurso especial não-conhecido (REsp 716753/RS - Rel. Ministro João Otávio de Noronha - DJe de 12.04.2010).

Ex positis, dou provimento à apelação aviada para reconhecer a possibilidade jurídica do pedido e, por conseguinte, cassar a r. sentença de f. 24/26, determinando o prosseguimento do feito na forma da lei.

Custas, *ex lege*.

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA - De acordo com o Relator.

Súmula - RECURSO PROVIDO.