

Usucapião - Registro de imóveis - Certidão negativa - Ausência de registro - Réu incerto e desconhecido - Citação por edital - Extinção do processo - Carência da ação - Impossibilidade

Ementa: Ação de usucapião. Certidão negativa expedida pelo cartório competente. Ausência de registro imobiliário de origem. Extinção do processo por carência de ação. Impossibilidade.

- A certidão negativa expedida por cartório competente, em que se atesta a ausência de proprietário do imóvel objeto da ação de usucapião, não impede o prosseguimento da ação, porque o referido documento tem a função de instruir o processo, a fim de se averiguar a presença dos requisitos necessários à configuração do usucapião.

- Não há como se exigir que a parte autora proceda à indicação precisa do propenso proprietário do imóvel objeto da ação de usucapião para formar a relação processual, sendo impossível citar pessoalmente o eventual proprietário, visto que incerto em face da ausência de registro imobiliário de origem.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.493508-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: José Carlos Lanças Mercês e outra - Relator: DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de setembro de 2010. - José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - Tratam os autos de ação de usucapião ajuizada por José Carlos Lanças Mercês e Justina Alves Mercês julgada extinta sem resolução do mérito por impossibilidade jurídica do pedido e inépcia da inicial, conforme sentença proferida à f. 119, ao fundamento de que a parte não indicou o réu da ação, ou seja, o proprietário do imóvel.

Da decisão foram opostos embargos de declaração (f. 120/126), rejeitados nos termos da decisão de f. 127 e 127-verso.

Às f. 148/151, parecer ofertado pela Procuradoria Geral de Justiça pelo provimento do recurso para cassar a sentença com o retorno dos autos à instância de origem para seu regular processamento.

Em suas razões (f. 129/139), a parte apelante aduz, no corpo do recurso, preliminar de negativa de prestação jurisdicional, ao fundamento de ocorrência de erro de fato e erro material (*error in procedendo*), em violação ao artigo 458 do CPC. Quanto ao mérito do recurso, dispõe em síntese que são possuidores do imóvel descrito na inicial, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, há aproximadamente 25 (vinte cinco anos). Sustenta que realizou todas as diligências necessárias para o cumprimento dos pressupostos processuais para a propositura da referida ação de usucapião, que ao final revelou ser impossível encontrar o proprietário do imóvel, na medida em que não consta nenhum registro ou transcrição, pelo que se trata de proprietário incerto e desconhecido. Que foram cumpridas todas as citações na forma determinada pela lei. Ao final, aduz que no caso específico, o imóvel objeto da ação não se encontra registrado ou mesmo transcrito em nome de qualquer pessoa, o que impede que seja nomeado réu certo para ação, não havendo descumprimento de norma legal, em face da especificidade do caso, sendo incertos e desconhecidos. Pugna ao final pelo provimento do recurso, para que a sentença seja cassada.

Ausência de preparo, visto que a parte litiga sob o pálio da justiça gratuita.

Em síntese é o relatório.

Inicialmente, no que se refere a preliminar suscitada pela parte de negativa de prestação jurisdicional, ao fundamento de ocorrência de erro de fato e erro material (*error in procedendo*), em violação ao artigo 458 do CPC, argumentando que não foram violados os pressupostos legais, tem-se que tal questão se confunde com o mérito e com ele será analisado.

Tratam os autos de ação de usucapião interposta pelos ora apelantes em que pretende a declaração do

domínio do imóvel descrito na inicial, localizado no Bairro Araguaia, no Município de Belo Horizonte.

Dispõe o artigo 942 do CPC que o autor da ação requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como os confidentes e por edital, os réus em lugar incertos e dos eventuais interessados.

Contudo, no caso dos autos em face da ausência de registro imobiliário de origem, conforme demonstrado pelo autor pelas certidões atualizadas expedidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte (f. 18/24), notório não haver réu certo, o que evidencia na verdade a figura do réu incerto, sendo forçoso concluir que se encontra em local indeterminado.

Assim, a teor das certidões expedidas pelos cartórios competentes, vê-se que em face de ausência de inscrição do imóvel e, por sua vez, não há registro do nome do eventual proprietário.

Dessa forma, vislumbra-se que não há como se exigir que a parte autora proceda à indicação precisa do propenso proprietário do imóvel objeto da ação de usucapião para formar a relação processual, sendo impossível citar pessoalmente o eventual proprietário, eis que até agora incerto.

Assim, não obstante o posicionamento do juízo de primeira instância, nada impede que a citação em casos como o presente se faça por edital, nos termos do art. 231, I c/c o art. 942, segunda parte, ambos do CPC, estando o réu incluído no rol dos eventuais interessados, conforme f. 84 e 89.

Sobre o tema, o processualista Humberto Theodoro Júnior, conforme já transcrito no parecer do Ministério Público, cabendo aqui apenas reiterar:

Réus incertos são aqueles cuja existência é possível, mas não conhecida, ainda, do autor, como, por exemplo, o proprietário ou condômino sem título transcrito no Registro de Imóveis [...].

Costuma-se também exigir a juntada de certidão de Registro Imobiliário para comprovar o nome da pessoa em que se acha matriculado o imóvel, bem como para identificar seus confrontantes, ou certidão negativa de registro, quando se tratar de imóvel não transcrito. [...].

A ausência de transcrição do imóvel, como já se expôs, não é empecilho à declaração de usucapião e, não se sabendo quem é o dono, por impossibilidade de localizar, positiva ou negativamente, a transcrição no cartório do foro da situação do bem é o caso de considerar-se o réu como desconhecido ou incerto, operando-se a sua citação por edital, nos termos dos arts. 231, n° I, e 942, n° II, 2° parte. [...] O que não é correto nem razoável é indeferir liminarmente a pretensão do usucapiante somente porque não tem ele (nem o próprio Registro Público) como identificar a pessoa em cujo nome eventualmente esteja transcrito o imóvel usucapiendo (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, v. 3, p. 207 e 210).

Nesse sentido:

Ação de usucapião. Certidão negativa expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Extinção do processo por carência de ação. Impossibilidade. - A certidão negativa de registro - documento que atesta a ausência de proprietário do imóvel pesquisado - não impede o prosseguimento da ação de usucapião. Isso porque o referido documento tem a função de instruir o processo, a fim de se averiguar a presença dos requisitos necessários à configuração do usucapião (TJMG, 13ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 2.0000.00.517852-5/000, Comarca de Lagoa da Prata, Relator: Des. Elpídio Donizetti, DJ de 15.09.2006).

Processual civil. Ação de usucapião. Inteligência do art. 942 do CPC. Certidão negativa do CRI. Preenchimento. Sentença cassada. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. Tratando-se de réus incertos e desconhecidos deve ser possibilitada a citação por edital (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.514601-6/000, Comarca de Lagoa da Prata, Relator Desembargador Antônio Sérvulo, julgado em 28.09.2005).

Portanto, deve ser considerada hábil para instruir o processo a certidão negativa do Serviço de Registro de Imóveis, f.18/24, determinando-se, via de consequência, o prosseguimento regular do feito, eis que a certidão negativa de registro não tem o condão de obstar a marcha da ação de usucapião, afastando-se a carência de ação, visto que restou comprovada a inexistência de proprietário do imóvel.

Em face de tais considerações, recurso provido para cassar a sentença proferida em primeira instância, determinando o retorno dos autos ao juízo singular para seu regular processamento.

Custas, ao final.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MAURÍLIO GABRIEL e ANTÔNIO BISPO.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.