

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.04.139722-6/001 -
Comarca de Uberlândia - Apelantes: Sílvio Ribeiro e
outra - Apelado: Manoel Neto de Souza, representado
pelo curador - Relator: DES. LUCAS PEREIRA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 24 de junho de 2010. - *Lucas Pereira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUCAS PEREIRA - Relatório.

Trata-se de ação de usucapião de imóvel foreiro ajuizada por Sílvio Ribeiro e Iolanda Amâncio Ribeiro em face de Manoel Neto de Souza.

Alegaram os autores que residem no imóvel descrito na exordial há mais de 15 (quinze) anos, de forma mansa e pacífica, sem interrupção nem oposição, requerendo o domínio sobre o mesmo. Juntaram com a inicial a certidão do registro do imóvel que pretendem usucapir, imóvel este foreiro, constando como enfiteuta o réu desta ação.

Todos os confrontantes e interessados foram devidamente citados, tendo o Município de Uberlândia (f. 48/50), o Estado de Minas Gerais (f. 78/79) e a União (f. 54/55) manifestado não ter interesse no feito. Os confrontantes não se manifestaram.

O réu foi citado por edital (f. 32/33), sendo-lhe nomeado curador especial, que apresentou contestação (f. 71/74), alegando, preliminarmente, inépcia da inicial sob o argumento de que o imóvel que se pretende usucapir é foreiro, sendo necessária a citação do senhorio direto. No mérito, informa que os autores não comprovaram a posse mansa e pacífica e que, caso o Juízo entenda pelo acolhimento do pedido de usucapião, deverá ser conferido aos autores apenas o domínio útil do bem, já que este é foreiro, reservando a sua propriedade.

Depoimento pessoal dos autores e oitiva das testemunhas às f. 156/161.

O Ministério Público foi devidamente intimado (f. 163), manifestando a desnecessidade de sua intervenção no feito.

À f. 165, o Juízo primevo solicitou diligência ao Cartório de Registro de Imóveis, tendo sido acostados aos autos os documentos de f. 169/174 e 179/184.

Usucapião - Enfiteuse - Posse mansa e pacífica - Requisitos legais - Art. 1.238 do Código Civil - Atendimento - Domínio útil - Aquisição - Possibilidade - Laudêmio - Não pagamento - Óbice - Inexistência - Reserva da sua propriedade

Ementa: Apelação. Ação de usucapião de imóvel foreiro. Caracterização da posse mansa e pacífica. Requisitos legais preenchidos. Concessão do domínio útil. Possibilidade. Procedência parcial do recurso.

- Atendidos os requisitos legais do art. 1.238 do Código Civil, o usucapião deve ser concedido.

- Possível o usucapião do domínio útil de imóvel reconhecidamente foreiro.

- Na nova concepção do direito hodierno, necessária a análise da causa de forma criteriosa, com aproveitamento dos atos processuais quando possível, homeageando o princípio da economia processual.

Em sentença proferida às f. 188/191, o ilustre Juiz singular julgou improcedente o pedido inicial sob o argumento de que, embora a prova produzida nos autos tenha comprovado a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel que se pretende usucapir, os autores não teriam comprovado que exercem a posse do imóvel por força de enfiteuse, pois não estariam pagando o laudêmio. Entendeu ainda o MM. Juiz que os autores teriam pleiteado na ação o domínio direto do bem, o que não seria possível, razão pela qual o direito foi negado.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação (f. 193/197), afirmando, em apertada síntese, que requereram por meio desta ação apenas o domínio útil do bem a ser usucapido. Juntaram ainda aos autos o comprovante de pagamento do laudêmio no mês de abril de 2009.

Às f. 208/211, o réu apresentou contrarrazões, aduzindo que está de acordo com o pedido dos autores em relação à declaração do domínio útil do bem foreiro.

Em manifestação de f. 223, a douta Procuradoria-Geral de Justiça entendeu ser incabível a sua intervenção no presente feito.

Juízo de admissibilidade.

Conheço do recurso, porque próprio, tempestivo, sendo isento de preparo por estarem os autores sob o amparo da justiça gratuita.

Mérito.

Depreende-se dos autos que o bem objeto da ação se trata de imóvel foreiro, pertencendo a sua nua propriedade ao réu, conforme certidão de f. 06 dos autos. Importante registrar que o documento de f. 184 dos autos deixa clara a caracterização da enfiteuse sobre o bem descrito na exordial.

Os autores ajuizaram a ação de usucapião, pretendendo obter o domínio do imóvel com a inscrição no registro imobiliário. Inicialmente, não informaram especificamente na inicial se o domínio pretendido seria o domínio direto ou apenas o domínio útil. Contudo, após a contestação do réu, os autores deixam claro que pretendem por meio da ação o domínio útil do bem foreiro.

E, com relação ao domínio útil, entendo que este é possível com reserva da nua propriedade ao nu proprietário. Conforme vem decidindo a remansosa jurisprudência, *in verbis*:

O imóvel foreiro do patrimônio público pode ser objeto de usucapião, relativamente ao seu domínio útil, desde que este já se ache em poder de terceiro, particular, por direito de aforamento, permanecendo inalterada a situação da nua propriedade do Poder Público (*Jurisprudência Mineira*, 131/361).

Usucapião de direito real - Enfiteuse - Possibilidade de aquisição do domínio útil do imóvel foreiro - Precedentes do STF e STJ - Respaldo doutrinário - Recurso conhecido e

provido. - A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça entendem, de maneira pacífica, que, em se tratando de bem público, o usucapião não é admissível para a constituição de enfiteuse que vai transformar o imóvel em foreiro. O mesmo não sucede, porém, quando - e este é o caso dos autos - o imóvel já era foreiro e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então enfiteuta, e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, na de nua proprietária. (Precedente do STF: RE nº 82.106, Relator Ministro Thompson Flores.) (TJMG, 5ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0000.00.259153-5/000, Relatora Des.ª Maria Elza, acórdão de 05.09.2002, p. em 22.11.2002.)

No caso dos autos, verifica-se dos depoimentos pessoais das partes (f. 156/157) que o imóvel foi dado pela filha do réu aos autores, residindo estes no local desde então, há mais de 15 anos. O depoimento das testemunhas de f. 158/161 segue a mesma linha, restando comprovada indubitavelmente a posse dos autores, exercida mansa e pacificamente, sem interrupção nem oposição, possuindo o imóvel como seus nos termos do art. 1.238 do CC.

Assim, verificam-se atendidos os requisitos previstos em lei, autorizando a sua pretensão aquisitiva, com base no novo Código Civil.

Restou demonstrado, ainda, que a posse se deu de modo contínuo, ininterrupto e sem impugnação, e, não obstante se tratar de terreno foreiro, têm os apelantes direito a usucapir o seu domínio útil, com reserva da nua propriedade ao réu.

Embora não tenham os autores formulado pedido específico de aquisição do domínio útil, o seu acolhimento não importa em violação ao art. 128 do CPC. Isso porque o deferimento do domínio útil não ultrapassará os limites do pedido formulado na inicial, pois se encontra abarcado por ele.

Data maxima venia, a decisão primeva de improcedência do pedido, tal como lançada, ao afirmar que os autores teriam pleiteado na ação o domínio direto do bem, não tendo formulado pedido de domínio útil, acaba por causar enorme prejuízo às partes, que não mais divergem quanto à questão exposta na lide, tendo inclusive o réu, em sede de contrarrazões, concordado com o pedido dos autores para a concessão do domínio útil do bem foreiro; e, caso mantida a sentença, haveria violação ao princípio da economia processual.

Consoante entendimento consolidado na 2ª Seção do STJ, em aresto da lavra do Ministro Carlos Alberto Menezes Direito:

[...] o aproveitamento dos atos processuais, por sua vez, que não os decisórios, obviamente, estará submetido à avaliação do juiz que presidir o feito, fazendo as adaptações necessárias para que não haja prejuízo, concreto, às partes e, simultaneamente, não sejam repetidos os atos desnecessários, atentando contra a economia processual [...] (cf. Ag. Reg. no Ag. Reg. nº CC 21.168/RJ, DJU de 08.03.2000). Inteligência do art.113, § 2º, do CPC.

Por fim, entendo que a ausência do pagamento do laudêmio não implica óbice à concessão do domínio útil em imóvel foreiro, já que o nu proprietário tem resguardada a nua propriedade, podendo valer-se do seu direito, em ação própria, para cobrança do laudêmio efetivamente devido, observado o disposto no art. 2.038 do CCB.

Com tais considerações, dou parcial provimento ao recurso, reformando a r. sentença para julgar parcialmente procedentes os pedidos dos autores, declarando a prescrição aquisitiva tão somente do domínio útil do imóvel, objeto da inicial, em favor destes, com a consequente transcrição no competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser ressalvada, no entanto, a permanência da nua propriedade sobre o domínio do réu.

Em face da sucumbência recíproca, deverão os autores arcar com 50% (cinquenta por cento) das despesas processuais, inclusive recursais, ficando a cargo do réu os 50% (cinquenta por cento) remanescentes. Honorários advocatícios fixados na sentença em R\$ 1.000,00 (mil reais), na mesma proporção. Fica autorizada, desde já, a compensação dos honorários advocatícios nos termos do art. 21 do CPC e da Súmula nº 306 do STJ. Suspendo a exigibilidade de tais verbas por parte dos postulantes nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EDUARDO MARINÉ DA CUNHA e IRMAR FERREIRA CAMPOS.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.