



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0114.07.087089-3/001      **Númeraço** 0870893-  
**Relator:** Des.(a) José Affonso da Costa Côrtes  
**Relator do Acordão:** Des.(a) José Affonso da Costa Côrtes  
**Data do Julgamento:** 24/01/2013  
**Data da Publicação:** 31/01/2013

**EMENTA:** USUCAPIÃO. CONDÔMINO/HERDEIRO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. É juridicamente possível o pedido de usucapião deduzido pelo condômino/herdeiro, nos casos em que este exerça a posse, com exclusividade, sobre o imóvel, objeto do litígio.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0114.07.087089-3/001 - COMARCA DE IBIRITÉ - APELANTE(S): PAULO CÉSAR DA SILVA, MARIA APARECIDA DA SILVA E OUTRO(A)(S), JOSÉ ROBERTO DA SILVA, ANTÔNIO MÁRCIO DA SILVA - APELADO(A)(S): CRISLENE VIANA DA SILVA, CRISTIANO VIANA DA SILVA, LINA JOANA VIANA DA SILVA E OUTRO(S), REPDO(S) P/CURADOR ESPECIAL, MANOEL TEIXEIRA DA SILVA, INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS REPDO(A) P/CURADOR(A) ESPECIAL

## A C Ó R D ã O

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 REJEITAR AS PRELIMINARES DE DESERÇÃO E ILEGITIMIDADE PASSIVA. PROVER O RECURSO.

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTE

RELATOR.

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTE (RELATOR)

V O T O



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Trata-se de recurso de apelação visando a reforma da r. sentença de fls. 120/121, que, nos autos da ação de usucapião ajuizada por Maria Aparecida da Silva e outros em desfavor de Lina Joana Viana da Silva e outros, reconheceu a impropriedade da ação, julgando extinto o feito, sem julgamento de mérito, nos termos do artigo 267, VI do CPC. Condenou os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de R\$1.000,00, suspensa a exigibilidade nos termos do artigo 12 da Lei 106050.

Inconformados, os autores recorreram às fls. 123/131, sustentando, em síntese, que desde 1982, ou seja, há 28 anos, exercem a posse exclusiva sobre o bem imóvel, com ânimo de donos e sem qualquer oposição ou interrupção, sendo conhecidos por todos como proprietários do imóvel usucapiendo, que constitui moradia habitual; afirmam que o STJ já firmou entendimento de ser possível ao condômino/herdeiro usucapir se exercer posse exclusiva sobre o bem imóvel; asseveram que já possuem direitos sucessórios sobre o referido imóvel, pleiteando com a ação o reconhecimento do domínio dos 10/14 restantes, não havendo se falar em impossibilidade jurídica do pedido; destacam que a legitimidade para figurar no pólo passivo da ação é dos demais condôminos/herdeiros, ora apelados, sendo que foram citados por edital, os interessados, ausentes, incertos e desconhecidos, para que tomassem ciência da ação; ao final, requereram provimento ao recurso, para cassar a sentença.

Contrarrazões às fls. 133/137, suscitando preliminares de deserção, ilegitimidade passiva e impossibilidade jurídica do pedido; no mérito, pugnando pela manutenção da sentença.

Parecer do douto Procurador de Justiça às fls. 144/150, opinando pelo provimento do recurso.

Preliminares:

Deserção:

Não há se falar em deserção da apelação, haja vista que



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

aos autores foram deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita, fls. 121.

## Legitimidade Passiva:

Os apelados suscitaram preliminar de ilegitimidade passiva, porque, segundo alegam, deveria figurar no pólo passivo o Espólio de Raimundo Rodrigues da Silva.

O proprietário do imóvel objeto da ação de usucapião, Raimundo Rodrigues da Silva, faleceu há mais de 30 anos atrás (1982), fls. 17. É verdade que o registro do imóvel (fl. 16) ainda encontra-se em seu nome o que, a princípio, conduziria a legitimidade passiva ao seu respectivo espólio ou de seus herdeiros.

No entanto, compulsando os autos, e após proceder a uma pesquisa no Sistema de Informações Processuais deste Tribunal, não constatei a existência de espólio em nome do falecido.

O espólio é o conjunto de bens que formam o patrimônio de uma pessoa falecida, a ser partilhado no processo de inventário.

A figura jurídica do espólio surge no momento da abertura do inventário. Se não há inventário, não há espólio e, se não há espólio, ele não pode compor o pólo passivo da demanda. Neste caso, a ação deve ser direcionada contra os herdeiros do falecido.

## REJEITO A PRELIMINAR.

### Impossibilidade Jurídica do Pedido:

A preliminar se confunde com o próprio mérito do recurso, e com ele será analisado.

### Mérito:

Os apelantes alegaram que há 28 anos exercem a posse



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

exclusiva sobre o bem imóvel, com ânimo de donos e sem qualquer oposição ou interrupção, sendo conhecidos por todos como proprietários do imóvel usucapiendo, que constitui moradia habitual. Pretenderam com a ação, o reconhecimento do domínio dos 10/14 restantes do imóvel usucapiendo.

Por impossibilidade jurídica do pedido deve-se entender a ausência, no ordenamento jurídico, do tipo de providência judicial pretendida pela parte autora por meio da ação, o que não é o caso dos autos.

A respeito da possibilidade jurídica do pedido, Humberto Theodoro Júnior, in Curso de Direito Processual Civil, volume I - Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento -, editora Forense, Rio de Janeiro, 39ª edição, 2003, página 50, leciona:

"Pela possibilidade jurídica, indica-se a exigência de que deve existir, abstratamente, dentro do ordenamento jurídico, um tipo de providência como a que se pede através da ação. Esse requisito, de tal sorte, consiste na prévia verificação que incube ao juiz fazer sobre a viabilidade jurídica da pretensão deduzida pela parte em face do direito positivo em vigor. O exame realiza-se, assim, abstrata e idealmente, diante do ordenamento jurídico."

No caso dos autos, doutrina e jurisprudência mais atual têm entendido que é possível a usucapião entre condôminos/herdeiros, quando a posse em área determinada tenha sido exercida com exclusividade e sem qualquer reconhecimento da propriedade comum pelo condômino possuidor.

Carlos Roberto Gonçalves, in Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Editora Saraiva, São Paulo, 2006, página 363, leciona:

"A jurisprudência tem, todavia, admitido tal modalidade aquisitiva do domínio em casos especiais, ou seja, desde que a posse do condômino tenha sido exclusiva sobre o bem usucapiendo e com



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ânimo de dono, caracterizado por atos exteriores que demonstrem a vontade de impedir a posse dos demais condôminos, como se proprietário único do imóvel fosse."

Esse é o entendimento do STJ:

"USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO. - Pode o condômino usucapir, desde que exerça posse própria sobre o imóvel, posse exclusiva. (...)" (STJ - 3ª Turma - REsp 10978/RJ - Rel. Min. Nilson Naves - Julgamento em 25/05/1993 - Publicação no DJ em 09/08/1993, página 15.228).

No mesmo sentido é o entendimento deste Tribunal:

"USUCAPIÃO - EXTINÇÃO DA AÇÃO POR CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - PROCEDIMENTO ADEQUADO. (...) A ação de usucapião é o meio adequado para satisfazer direito da parte cuja pretensão é declaração de domínio de área, ainda que em condomínio. Recurso provido e sentença cassada." (TJMG. 1.0114.03.027597-7/001(1) Des.(a) ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA J. 30/10/2007).

"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS. ÁREA EM CONDOMÍNIO. POSSE EXERCIDA PRO DIVISO PELOS CONDÔMINOS. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. CABIMENTO. - (...) É possível o usucapião em condomínio, desde que os condôminos possuam as respectivas áreas em caráter pro diviso, ou seja, áreas delimitadas onde cada um exerça sua posse com exclusividade. (...)" (TJMG - Apelação Cível 2.0000.00.336293-4/000(1) - Rel. Des. Edgard Penna Amorim - Julgamento em 07/05/2002 - Publicação no DJ em 15/06/2002).

Portanto, sendo possível a declaração da usucapião em área de propriedade em condomínio, entendo que é o caso de se cassar a sentença, para que o processo siga seu curso normal.

Com estas razões, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para CASSAR a r. sentença e determinar que o processo siga seu regular andamento. Custas ao final.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MAURÍLIO GABRIEL (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM AS PRELIMINARES DE DESERÇÃO E ILEGITIMIDADE PASSIVA. PROVERAM O RECURSO."