

- O fato de a área ser inferior ao módulo urbano não tem o condão de levar à improcedência do pedido inicial, por se tratar o usucapião de modo originário de aquisição da propriedade, com requisitos estabelecidos em lei, os quais se encontram devidamente preenchidos. Tal entendimento prestigia o princípio da segurança jurídica, visto que não seria crível inadmitir o usucapião, na hipótese dos autos, uma vez que a situação da autora já se consolidou no tempo.

Recurso desprovido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0476.10.000527-3/001 -
Comarca de Passa Quatro - Apelante: Ministério Público
do Estado de Minas Gerais - Apelada: Dirce Ribeiro
da Silva - Litisconsorte: Município de Passa Quatro -
Interessados: Flávio de Brito, Ivani de Castro Gonçalves,
ausentes, incertos, desconhecidos representados pelo
curador especial José Eloy Nogueira. - Relator: DES.
EDUARDO MARINÉ DA CUNHA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 14 de novembro de 2013. - *Eduardo Mariné da Cunha* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - Cuida-se de ação de usucapião ajuizada por Dirce Ribeiro da Silva, alegando ser possuidora, há 32 (trinta e dois) anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, do imóvel descrito na exordial. Juntou os documentos de f. 7-15, requereu a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita e pediu a procedência do pedido.

Adoto o relatório da sentença de f. 72-73, acrescentando que o MM. Juiz *a quo* julgou procedente o pedido inicial, "para declarar o domínio da requerente sobre a área descrita no memorial e planta de f. 8/9".

Inconformado, apelou o Ministério Público às f. 74-76, sustentando que o imóvel usucapiendo é inferior ao módulo urbano do Município de Passa Quatro (art. 17 da Lei Complementar Municipal nº 36/03 - Código de parcelamento do solo no Município de Passa Quatro), devendo-se julgar improcedente o pedido inicial.

Contrarrazões às f. 99-101.

Em parecer ministerial de f. 107-110, a d. Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos legais de sua admissibilidade.

Sabe-se que o usucapião se constitui num modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais

Usucapião - Requisitos legais - Preenchimento - Área inferior ao módulo urbano - Irrelevância - Princípio da segurança jurídica - Procedência do pedido

Ementa: Apelação cível. Ação de usucapião. Requisitos para o usucapião configurados. Exigência de módulo mínimo. Desnecessidade. Procedência do pedido. Sentença mantida. Recurso desprovido.

pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para esse fim.

Na definição de Caio Mário da Silva Pereira, em *Instituições de direito civil*, Forense, 4. ed., v.4, p.119, constitui o usucapião: “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei.”

A propósito, preleciona Orlando Gomes, em sua obra *Direitos reais*, Forense, p. 223, que, no conceito clássico de Modestino, é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei: “*usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definit*” (Dig. 41, 3, fr. 3).

Ensina o jurista pátrio M. Carvalho Santos, em *Código Civil brasileiro interpretado*, v. VII, p. 427, que:

a prescrição imemorial, isto é, aquela que se funda em posse, de cujo começo não há lembranças, constitui antes uma presunção de aquisição legal de que uma terceira formação de usucapião (cf. Vampyré, obra referida).

A autora embasa sua pretensão no art. 1.238 do Código Civil de 2002, alegando que a posse exercida sobre o imóvel, com ânimo de dono e sem qualquer resistência, perfaz, aproximadamente, 32 anos. Vejamos o que diz o mencionado dispositivo da lei substantiva:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Entretanto, o Ministério Público afirma que a área usucapienda é inferior ao módulo urbano, devendo-se, por essa razão, julgar improcedente o pedido inicial.

Verifico que a autora pretende usucapir imóvel com área total de 141,12m² (f. 3) e a Lei Complementar Municipal nº 36/2003 (Código de Parcelamento do solo no Município de Passa Quatro) estabelece que os lotes terão área mínima de 150m².

Não obstante reconheça que a área em questão é inferior ao módulo urbano do Município de Passa Quatro, considero que tal fato, por si só, não tem o condão de levar à improcedência do pedido inicial, por se tratar o usucapião de modo originário de aquisição da propriedade, com requisitos estabelecidos em lei, os quais se encontram devidamente preenchidos na espécie.

Acerca da matéria, os comentários ao art. 1.238 do CCB/2002, sob a coordenação do Ministro Cezar Peluso, em *Código Civil comentado*, Ed. Manole, 5. ed., p. 984:

Quanto ao objeto, finalmente, controvertem doutrina e jurisprudência sobre a possibilidade da usucapião incidir sobre imóveis rurais de área de superfície inferior ao módulo rural, ou sobre imóveis urbanos de área inferior à Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79) ou leis municipais. O melhor entendimento é admitir a usucapião, salvo prova

de marcada fraude à lei, levando em conta o modo originário e a consolidação de situação jurídica já sedimentada de fato. De igual modo, a ausência da menção à existência de acessões não impede o registro da sentença, pois a aquisição originária do solo inclui a das construções acessórias. Controverte a doutrina sobre as questões atinentes a parcelamentos do solo clandestinos, ocupação de áreas mananciais e de proteção ambiental, de risco ou inadequadas para moradias. É preciso entender, porém, que eventuais ilegalidades dizem respeito à ocupação do solo, e não à declaração de propriedade. Parece pouco lógico que se negue a usucapião, mas se mantenham as posses sobre imóveis irregulares, perpetuando situação de incerteza. A usucapião não gera a ocupação irregular do solo, mas apenas é o primeiro passo para futura reurbanização.

Dessarte, não exigindo a lei exercício de posse sobre área igual ou maior do que o módulo mínimo para a declaração dominial, como quis fazer crer o apelante, deve ser mantida a procedência do pedido inicial. Tal entendimento prestigia o princípio da segurança jurídica, visto que não seria crível inadmitir a usucapião, na hipótese dos autos, uma vez que a situação da autora já se consolidou no tempo.

Não destoam a jurisprudência desta Corte:

Apelação cível. Usucapião especial. Indeferimento da petição inicial. Art. 183 da Constituição da República. Irrelevância de o imóvel situar-se em loteamento irregular ou clandestino, sem observância de parcelamento do solo. Mera irregularidade administrativa. - Não constitui óbice para o processamento da Ação de Usucapião Especial o fato de o imóvel a ser usucapido não atender às normas municipais que estabelecem o módulo mínimo para parcelamento urbano, vez que o art. 183 da CR não exige que o imóvel tenha sido objeto de regular parcelamento do solo e atenda às posturas municipais e aos preceitos urbanísticos. - Recurso provido. (Apelação Cível 1.0433.08.252359-1/001, Relatora: Des.ª Electra Benevides, 10ª Câmara Cível, julgamento em 11.8.2009, publicação da súmula em 28.8.2009).

Ementa: Apelação cível. Usucapião. Área inferior ao módulo rural. Irrelevância. Posse indireta. Usucapião. Impossibilidade. Falta de prova de ocupação pelo tempo previsto na lei. Pedido julgado improcedente. - O fato de a área rural, objeto da ação de usucapião, ser inferior ao módulo rural local não impede a aquisição do imóvel por meio da prescrição aquisitiva, pois a regra do art. 5º, III, do Estatuto da Terra somente se aplica em caso de transmissão da propriedade por ato voluntário entre pessoas vivas, mas não na hipótese da usucapião, que, como sabido, é modo originário de aquisição de propriedade. - A posse direta não permite, por si só, que o possuidor adquira a propriedade por meio da usucapião, uma vez que, embora o possuidor direto tenha o *ius possessionis*, que lhe permite proteger seus direitos oriundos da posse perante terceiros e até mesmo em face do possuidor indireto, não tem a faculdade de usucapir, haja vista que a posse direta não anula a indireta, pois aquele se encontra na posse do bem por mera cessão, gratuita ou onerosa, do possuidor indireto. - Não comprovado o tempo de ocupação do imóvel exigido pela lei para que se possa adquiri-lo por meio da usucapião, há o pedido nesse sentido deduzido na ação de ser indeferido (Apelação Cível 1.0016.08.077945-3/004, Relator: Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª Câmara Cível, julgamento em 22.8.2013, publicação da súmula em 3.9.2013).

Enfim, o fato de o imóvel da presente ação possuir área inferior ao módulo urbano do Município de Passa Quatro não constitui óbice ao implemento da prescrição aquisitiva, sendo que possível empecilho para registro do título dominial poderá ser solucionado através da consideração de que exista, na verdade, um condomínio *pro diviso* entre a autora apelada e os confrontantes e confinantes do imóvel, o qual, em conjunto com os demais condôminos, perfaz o fracionamento mínimo estabelecido pela LC 36/2003.

Com tais razões de decidir, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença hostilizada em sua integralidade.

Custas recursais, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES LUCIANO PINTO e MÁRCIA DE PAOLI BALBINO.

Súmula - RECURSO DESPROVIDO.

...