

**Usucapião extraordinário - Imóvel rural - Área inferior ao módulo rural - Preenchimento dos requisitos - Possibilidade - Estatuto da Terra - Aplicabilidade em casos de transmissão voluntária da propriedade**

Ementa: Apelação cível. Usucapião extraordinário. Imóvel rural. Área menor que um módulo rural. Possibilidade. Preenchimento dos requisitos.

- O art. 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) dispõe que “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”.

- “A regra do art. 65 daquela lei somente se aplica à aquisição da propriedade por ato voluntário entre vivos, e não à aquisição originária, que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios” (Apelação Cível 1.0433.11.019407-6/001, Relator Des. Otávio Portes, 16ª Câmara Cível, 15.03.2013).

- No caso da usucapião extraordinária, é necessária a análise quanto à presença de três requisitos para a sua configuração, quais sejam o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini* (posse com ânimo de dono).

- Presentes os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, deverá ser julgada procedente a sentença declaratória do direito do autor.

Recurso não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0133.02.002695-0/001 - Comarca de Carangola - Apelante: Espólio de Antônio Braz Ribeiro, representado pela inventariante Zenite de Oliveira Ribeiro - Apelado: Alaor Pereira Gomes e sua mulher Maria Aparecida da Silva Gomes - Litisconsorte: José da Silveira Gomes Primo e outros - Relator: DES. VEIGA DE OLIVEIRA**

**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 NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 5 de novembro de 2013. - *Veiga de Oliveira* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. VEIGA DE OLIVEIRA - Trata-se de apelação interposta por espólio de Antônio Braz Ribeiro, inventariante Zenite de Oliveira Ribeiro, contra sentença de f. 156/161 e 167/169, proferida pela MM. Juíza da 1ª Vara Cível da Comarca de Carangola, que, nos autos da ação de usucapião ajuizada por Alaor Pereira Gomes e sua mulher Maria Aparecida da Silva Gomes, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar o domínio dos apelados sobre o imóvel constituído pela metade de 1,0582 ha, cujas características estão discriminadas no laudo topográfico de f. 82/83.

Em suas razões recursais, o apelante faz as seguintes considerações:

1 - preliminar de nulidade de citação, tendo em vista que os apelados deixaram de requerer a citação do proprietário do imóvel e não juntaram certidão positiva ou negativa do registro de imóveis, sendo a ação nula desde o seu nascedouro, bem como a carência de ação pelo fato de ser juridicamente impossível usucapião de imóvel rural com área inferior ao módulo estabelecido pelo Incra para a região, ou a fração mínima de parcelamento, nos termos do art. 65 da Lei nº 4.504/64.

2 - quanto ao mérito, afirma que não foram preenchidos os requisitos para a usucapião.

O Ministério Público apresentou parecer, às f. 192/195, em que se manifesta pelo não provimento do recurso.

É esse, em epítome, o relatório. Decido.

Conheço do recurso, pois se encontram presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Preliminares.

Os apelantes suscitaram preliminar de nulidade do processo, ao argumento de que os apelados deixaram de requerer a citação dos proprietários do imóvel, ora apelantes.

Entretanto, não há falar em nulidade do processo, uma vez que, em que pese os apelados não terem requerido a citação dos apelantes, eles voluntariamente se deram por citados ao integrarem espontaneamente a lide.

Com relação à ausência da certidão do registro de imóvel quando da propositura da ação, verifica-se que determinado vício foi sanado, já que houve a juntada do referido documento de f. 39/42.

Os apelantes suscitam, ainda, a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, ao argumento de que não pode ocorrer usucapião de imóvel rural com área

inferior ao módulo estabelecido pelo Incra para a região, ou a fração mínima de parcelamento, nos termos do art. 65 da Lei nº 4.504/64.

O art. 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) dispõe que: "Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural".

Entretanto, conforme decidido reiteradamente por este eg. Tribunal,

[...] a regra do artigo 65 daquela lei somente se aplica à aquisição da propriedade por ato voluntário entre vivos, e não à aquisição originária, que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios (Apelação Cível 1.0433.11.019407-6/001, Rel. Des. Otávio Portes, 16ª Câmara Cível, 15.03.2013).

Nesse sentido:

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 *jus 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 (TJMG, Apelação Cível 1.0016.08.077945-3/004, Rel. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª Câmara Cível, 03.09.2013).

Dessa forma, deverá ser afastada a preliminar de carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido. Mérito.

A usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por outros requisitos estabelecidos em lei (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado artigo por artigo*. 5. ed. Barueri: Manole, 2011, p. 3229).

No caso dos autos, trata-se de usucapião extraordinária que se encontra prevista no art. 1.238 do CC/2002, *verbis*:

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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Conforme bem observado pela Juíza primeva, ao se aplicar o disposto no art. 2.028 do Código Civil, regra de direito intertemporal, o prazo da usucapião, para o caso concreto, será de 20 anos, conforme disposto no art. 550 do Código Civil de 1916.

No caso da usucapião extraordinária, é necessária a análise quanto à presença de três requisitos para a sua configuração, quais sejam o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini* (posse com ânimo de dono).

Passa-se, pois, à verificação da existência dos referidos requisitos:

1 - tempo (20 anos): de acordo com as provas realizadas nos autos, notadamente o laudo pericial (f. 81/83) e o depoimento das testemunhas arroladas pelos apelados (f. 137/138/139), restou devidamente comprovado que os apelados têm a posse do imóvel por mais de 20 anos. De fato, o Sr. perito ao responder o questionamento nº 03 (f. 64), informou que os apelados estão há aproximadamente 25 anos no imóvel objeto da lide. Além disso, as testemunhas Joaquim Bartolomeu Ferraz e Sebastião José da Silva, que são vizinhos das partes, atestaram que os apelados residem no imóvel há mais de 20 (vinte) anos;

2 - posse mansa e pacífica: encontra-se presente. Não há nenhuma comprovação nos autos de que a posse exercida pelos apelados sobre o imóvel foi contestada pelos apelantes, não havendo, pois, oposição ao exercício da posse;

3 - *animus domini*: encontra-se presente. De acordo com as provas carreadas aos autos, resta comprovado que os apelados exercem a posse em seu nome próprio, de forma pessoal, possuindo o imóvel como se este lhes pertencesse.

Assim, acertou a Juíza primeva ao julgar parcialmente procedente o pedido inicial para declarar o domínio dos apelados sobre o imóvel constituído pela metade de 1,0582 ha, cujas características estão discriminadas no laudo topográfico de f. 82/83.

*Ex positis*, nego provimento à apelação interposta, mantendo a r. sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes, suspendendo, desde já, a sua cobrança pelo fato de estarem litigando sob o pálio da gratuidade judiciária.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARIANGELA MEYER e ÁLVARES CABRAL DA SILVA.

*Súmula* - RECURSO NÃO PROVIDO.

...