

Belo Horizonte, 13 de março de 2013. - *Saldanha da Fonseca* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. SALDANHA DA FONSECA - Conheço do recurso, porque próprio e tempestivo.

A análise dos autos revela que os apelantes celebraram com o filho (falecido, f. 191) dos apelados um contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, este constituído pelo apartamento 101, do Edifício Fernando Bretas, localizado na Rua Afonso Pena Júnior, 47, Bairro Cidade Nova, Belo Horizonte - MG (f. 21/22). Pago o preço e não outorgada escritura pública de compra e venda, sanado arresto por embargos de terceiro, postulam usucapião ordinária em virtude da posse mansa, pacífica e ininterrupta, já que falecido o promitente vendedor.

Processo extinto, sem resolução de mérito, por falta de interesse processual, (art. 267, VI, do CPC), pela inexistência de controvérsia (f. 186/187) (f. 202/204 e 211).

Os apelantes sustentam que o fato de existir um contrato particular de compra e venda, sem registro, firmado há duas décadas, não retira o interesse processual de usucapir. Há previsão legal expressa possibilitando reivindicar o direito de usucapir (art. 1.242 do Código Civil), de modo que resta satisfeita a condição de interesse processual. Pedem a aplicação da norma do § 3º do art. 515 do CPC.

Humberto Theodoro Júnior, na obra *Curso de direito processual civil* (52. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, v. 1, p. 76-77), anota:

Il - a segunda condição da ação é o interesse de agir, que também não se confunde com o interesse substancial, ou primário, para cuja proteção se intenta a mesma ação. O interesse de agir, que é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter através do processo a proteção ao interesse substancial. Entende-se, dessa forma, que interesse processual, 'se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais'.

Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação "que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)". Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico, representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação. Falta interesse, portanto, se a lide não chegou a configurar-se entre

Usucapião - Imóvel - Promessa de compra e venda - Justo título - Promitente comprador - Interesse processual - Carência da ação - Não ocorrência - Provimento do recurso

Ementa: Usucapião. Contrato particular de promessa de compra e venda. Imóvel. Carência da ação. Interesse processual.

- A posse fundada em contrato particular de promessa de compra e venda legítima a propositura de ação de usucapião; assim sendo, o promitente comprador, que dela faz uso, não pode ser declarado carecedor da ação por falta de interesse processual.

Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.659244-9/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Aloísio Batista dos Santos e outro, Guiomar Gonçalves dos Santos - Apelados: Delviro Guilherme de Campos e outro, Maria Divino Bretas de Campos - Relator: DES. SALDANHA DA FONSECA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO.

as partes, ou se, depois de configurada, desapareceu em razão de qualquer forma de composição válida.

O interesse processual, a um só tempo, haverá de traduzir-se numa relação de necessidade e também numa relação de adequação do provimento postulado, diante do conflito de direito material trazido à solução judicial.

Mesmo que a parte esteja na iminência de sofrer um dano em seu interesse material, não se pode dizer que exista o interesse processual, se aquilo que reclama do órgão judicial não será útil juridicamente para evitar a temida lesão. É preciso sempre “que o pedido apresentado ao juiz traduza formulação adequada à satisfação do interesse contrariado, não atendido, ou tornado incerto”. Em outras palavras: “Inadmissível, para o caso levado a juízo, a providência jurisdicional invocada, faltar-lhe-á legítimo interesse em propor a ação, porquanto inexistente pretensão objetivamente razoável que justifique a prescrição jurisdicional requerida. *Pas d'intérêt, pas d'action*”.

Falta interesse, em tal situação,

[...] porque inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção arguida na inicial. Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação. [...].

O interesse processual, em suma, exige a conjugação do binômio necessidade e adequação, cuja presença cumulativa é sempre indispensável para franquear à parte a obtenção da sentença de mérito. Assim, não se pode, por exemplo, postular declaração de validade de um contrato se o demandado nunca a questionou (desnecessidade da tutela jurisdicional), nem pode o credor, mesmo legítimo, propor ação de execução, se o título de que dispõe não é um título executivo na definição da lei (inadequação do remédio processual eleito pela parte). [...].

O Superior Tribunal de Justiça orienta:

O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como ‘justo título’ apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião (REsp 941464/SC - Rel. Ministro Luis Felipe Salomão - DJe de 29.06.2012).

Usucapião extraordinária. Promessa de venda e compra. Transmutação da posse, de não própria para própria. Admissibilidade. - ‘O fato de ser possuidor direto na condição de promitente comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria’ (REsp nº 220.200/SP). Recurso especial não conhecido (REsp 143976/GO - Rel. Ministro Barros Monteiro - DJ de 14.06.2004, p. 221).

Os apelantes, promitentes compradores (f. 21/22), fazem uso de processo útil e necessário, para haver a aquisição da propriedade, por usucapião, de imóvel (unidade habitacional), cujo prego se mostra pago (f. 21/25) e a posse decorre de justo título, dotado de boa-fé (art. 1.201 do Código Civil). Com efeito, não são carecedores da ação, por falta de interesse processual (art. 267, VI, Código de Processo Civil).

Por final, não cabe a aplicação da norma do § 3º do art. 515 do CPC. Isso porque a ação de usucapião somente pode ser julgada depois de cumpridos os requisitos dos arts. 941/944 do Código de Processo Civil.

Com tais razões, dou provimento à apelação, para cassar a sentença recorrida e determinar o regular prosseguimento do feito.

Sem custas.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o Relator.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

...