

**Usucapião - Propriedade rural - Herança-
Condomínio *pro diviso* - Herdeiro - Posse
acrescida com o passar do tempo - Pretensão de
usucapir - Viabilidade - Via eleita - Adequação-
Falta de interesse de agir - Carência da ação
- Afastamento**

Ementa: Apelação cível. Usucapião. Propriedade rural. Herança. Condomínio *pro diviso*. Herdeiro. Posse que se cresceu com o passar do tempo. Pretensão de usucapir. Viabilidade. Adequação da via eleita. Falta de interesse de agir e carência da ação afastadas. Recurso provido.

- Não há carência de ação, por falta de interesse de agir, na demanda movida por quem exerce posse sobre área rural maior que aquela inicialmente herdada de seus pais, atualmente em situação de condomínio *pro diviso*, desejando adquirir, por usucapião, a propriedade da porção de terra que, sob o aspecto formal, não lhe pertence. Não existe vedação no ordenamento jurídico para que um condômino possa usucapir a fração de outro, desde que se cuide de posse individualizada, adquirindo de forma originária a propriedade por usucapião.

- Vale registrar que o interesse processual decorre de uma relação de necessidade e de utilidade (adequação) ligados ao pleito vindicado e ao próprio direito judicializado. Assim sendo, se a via escolhida é apta ao fim proposto e perseguido pelo autor com o provimento jurisdicional, não há que se falar em carência da ação por falta de interesse processual ou de agir, devendo apenas ser mais bem minudenciada a área que efetivamente constitui o objeto do pedido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0183.07.132024-0/001 -
Comarca de Conselheiro Lafaiete - Apelantes: Agostinho
Celso de Souza e sua mulher, Maria Imaculada Gonçalves
de Souza - Apelados: Efigênia Quintina de Souza e outro,
Afonsino Ferreira de Carvalho (herdeiros de) - Interessado:
João Candido de Souza - Relator: DES. OTÁVIO DE
ABREU PORTES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDO O REVISOR.

Belo Horizonte, 31 de outubro de 2012. - Otávio de Abreu Portes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - Trata-se de ação de usucapião que Agostinho Celso de Souza ajuizou em desfavor de Efigênia Quintina de Souza e herdeiros de Cândido Zózimo de Souza, narrando em resumo que possui de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono e por mais de vinte anos, o imóvel descrito na inicial, localizado em Joselândia, lugar denominado "Rocinha" ou "Buraco do Gavião", medindo área de 65.650,00 m², registrado no CRI do 2º Ofício da Comarca. Asseverou que a posse do imóvel advém da sucessão de seus falecidos genitores (Cândido Zózimo de Souza e Rosa Cândida de Assis) e já está dividido faticamente, sendo que cada herdeiro ocupa a respectiva porção de terra dividida, pretendendo o reconhecimento da usucapião para fins de regularização da sua fração.

Pediu, nesses termos, a procedência do pedido.

Expedidas as cartas citatórias, foram juntadas aos autos certidões dos Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca (f. 42 e f. 44), sendo cientificados da existência da ação a União, o Estado e o Município; o Ministério Público requereu diligências, e o autor se manifestou (f. 62/63 e f. 64). Nova vista ao *Parquet*, que opinou pela extinção do processo sem resolução do mérito (f. 67/69).

Em sentença de f. 70/71, o processo foi extinto, sem apreciação meritória, por entender o juiz que a via eleita é inadequada ao que realmente pretende o autor com a ação proposta.

Inconformado, apela o autor, alegando em resumo do necessário que a via eleita é adequada, pois o Código Civil estabelece que a usucapião é forma de aquisição e regularização da propriedade; que a gleba de terras já está registrada em nome do recorrente e que, por ser pobre, procurou a via menos onerosa para adequar o registro ao seu tamanho real; que não existe composesse no local, pois todos os herdeiros possuem suas respectivas propriedades e posses bem definidas e registradas.

Pede o provimento do recurso, com a reforma ou cassação da sentença, para o prosseguimento da demanda.

Contrarrazões recursais nas f. 76/77.

Franqueada vista ao IRMP, na f. 85 a PGJ/MG afirmou o desinteresse na manifestação recursal.

É o breve relatório.

Presentes os pressupostos, admito o recurso.

A usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela

posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. Diz-se modo originário porque não há relação de direito pessoal entre o proprietário anterior e o subsequente, ou seja, o direito do usucapiente não se funda sobre direito do titular precedente, não constituindo este direito pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, qualidades e extensão, conforme pontifica Francisco Eduardo Loureiro (*Código Civil comentado*, Coord. Ministro César Peluzo, 2. ed., p. 1.161).

Conforme se pode concluir da leitura do processado, a despeito da narrativa lacônica e substanciação evasiva do pedido inicial, o autor/recorrente afirma em várias passagens dos autos que:

[...] ...o Autor que, vem agora, regularizar suas terras uma vez que a gleba de terra do Autor possui área maior que a que consta do seu título atual; [...] ...sendo seu imóvel maior que o que consta na escritura pública, preferiu usar a ação de usucapião [...]; [...] ...impedido de regularizar suas poucas terras metricamente pela presente via [...] (f. 55; f. 64; f. 73).

Nesse cenário, ao qual se acresce o teor da certidão de f. 42, vê-se que o imóvel originário, após a morte de Cândido Zózimo de Souza e de Maria Cândida de Assis, foi partilhado entre os herdeiros, entre eles o apelante, ficando configurada comunhão (condomínio) dividida faticamente entre eles (*pro diviso*), ou seja, cada um se alojando na sua parcela determinada da coisa. Logo, ao que tudo indica, há ali um estado de indivisão jurídica, mas não de indivisão fática.

Supõe-se seja a pretensão do recorrente usucapir parcela de terra que se acresceu à posse faticamente por ele exercida no imóvel litigioso com o passar dos anos. Ou seja, afirma o apelante que exerce posse sobre área maior que aquela herdada de seus pais, desejando adquirir, por usucapião, a propriedade da porção de terra que, sob o aspecto formal, não lhe pertence.

O objeto do pedido não é, pois, a fração de propriedade já pertencente ao apelante, devidamente registrada, mas sim porção sobre a qual exerce apenas posse, também não se cuidando de retificação de registro, razão pela qual viável, em abstrato, o pedido de usucapião.

Registre-se que não existe vedação no ordenamento jurídico para que um condômino possa usucapir a fração de outro, desde que se cuide de posse individualizada, adquirindo de forma originária a propriedade, o que parece ser também a hipótese dos autos.

Vale ressaltar que o interesse processual decorre de uma relação de necessidade e de utilidade (adequação) ligados ao pleito vindicado e ao próprio direito judicializado.

Ou seja, pode-se afirmar que o interesse de agir se assenta exatamente sobre tal binômio, devendo refletir a necessidade do provimento jurisdicional, veiculada através do meio adequado para satisfazê-la, na persecução de um determinado bem da vida.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (2006, p. 436) professam que:

Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Verifica-se o interesse processual quando o direito tiver sido ameaçado ou efetivamente violado (v.g., pelo inadimplemento da prestação e resistência do réu à pretensão do autor). De outra parte, o autor, movendo a ação errada ou utilizando-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência de interesse processual.

Ainda sobre o tema ora abordado, diz Moacyr Amaral Santos (1993, p. 166) que

o interesse de agir é secundário, instrumental, subsidiário, de natureza processual, consistente no interesse ou necessidade de obter uma providência jurisdicional quanto ao interesse substancial contido na pretensão.

In casu, não paira dúvida quanto à necessidade da jurisdição, bem como da adequação/utilidade do provimento pretendido, com as observações já decantadas. Assim sendo, se a via escolhida é apta ao fim proposto e perseguido pelo autor com o provimento jurisdicional, não há que se falar em carência da ação por falta de interesse processual ou de agir, devendo apenas ser melhor minudenciada a área que efetivamente constitui o objeto do pedido.

Aliás, a adequação da pretensão em caso bastante similar já foi admitida por esta 16ª Câmara Cível, *mutatis mutandis*:

Direito processual civil. Apelação cível. Ação de usucapião. Pretensão de reconhecimento de propriedade sobre terras que se acresceram à área inicial. Possibilidade. Ação de retificação descabida na espécie. Pedido de unificação das matrículas. Inviabilidade. Provimento que extrapola o âmbito temático da usucapião. - Pretendendo o autor o reconhecimento da propriedade sobre diferença de terra que se acresceu à área inicial com o passar do tempo, pelo exercício da posse, não há que se falar em impertinência da ação de usucapião, via adequada para tanto. [...]. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0433.11.006031-9/001. Rel. Des. Sebastião Pereira de Souza. Publicação: 25.05.2012.)

O conhecimento direto do pedido ou o julgamento antecipado recursal, nos termos do art. 515, § 3º, do CPC, todavia, fica obstado, por carecer o feito de melhor instrução, não estando ainda o processo maduro o suficiente para o desfecho meritório.

Conclusão.

Nessa ordem de ideias é que dou provimento ao recurso para cassar a sentença e determinar o prosseguimento da ação, devendo, todavia, providenciar o autor/apelante, no momento oportuno, os memoriais descritivos, plantas baixas e outros documentos que identifiquem, de forma precisa e clara, quais são e onde estão localizados os 6,5650 hectares de terra que constituem o objeto do pedido, sob pena de nova extinção do processo.

Custas, ao final.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - Apelação cível. Usucapião. Inadequação da via eleita. Ausência interesse de agir. Há de ser mantida a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por falta de interesse de agir, quando o objetivo do autor na ação de usucapião é a retificação de área, e não a aquisição da propriedade.

Peço vênua ao Relator para dele divergir.

Da análise da petição inicial, constato que o pedido do autor nesta ação de usucapião não é a aquisição de propriedade, mas sim a regularização das terras que foram objeto da partilha. Vejamos:

[...] valendo lembrar que propõe a presente ação, tendo em vista não haver composição amigável para regularização das glebas já divididas de fato a mais de vinte anos, uma vez que cada herdeiro se encontra na posse de sua parte da terra, o que foi definido e acordado por eles [...] À vista do exposto e tendo interesse na regularização de sua área de terra e que ora se encontra em comum com os demais herdeiros [...].

Conforme bem informado pelo MM. Juiz *a quo*, a ação de usucapião é meio de aquisição de propriedade, não servindo para proceder à retificação de área. Desta forma, voto pela manutenção da decisão recorrida que indeferiu a inicial e extinguiu o processo sem julgamento de mérito.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Acompanho o Relator.

A temática dos autos é de alta indagação. Remonta à pretensão de usucapião capaz de frustrar a divisão ou demarcação.

In casu, não cabe usucapião ordinário (contra o título), mas só o extraordinário.

Sobre a matéria, disserta Humberto Theodoro Junior (*Terras particulares*, 1. ed., 2. tiragem, São Paulo: Leud, 1981, p. 100):

O usucapião produz efeito contra a pretensão demarcatória fundada nos títulos dominiais e nos demais critérios legais de superar a confusão de limites, no caso em que um dos confrontantes firma posse *pro diviso* (isto é, posse certa e determinada, bem delimitada), de acordo com seu título ou em contrário a ele [e diríamos, por usucapião ordinário ou extraordinário, respectivamente], além da extrema verdadeira ou da linha pretendida por outro confrontante, e faz que essa posse perdue, sem contestação, pelo lapso previsto em lei suficiente para gerar a prescrição aquisitiva.

Eis os termos da inicial (f. 02-TJ):

O suplicante possui de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono por mais de 20 (vinte) anos, o imóvel (croqui anexo) situado na localidade de Joselândia - Rocinha/Buraco do Gavião nos municípios de Santana do Montes e Haverava, numa área de terra rural medindo 65.650 m² (sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados), posse esta advinda de herança de seus pais, Cândido Zózimo de Souza e Rosa Cândido de Assis, com registro no Cartório Imobiliário do 2º Ofício desta Comarca, conforme documentos em anexo, e que se encontra em comum com as glebas de terra dos demais herdeiros, não obstante já tenha havido a divisão de fato das mesmas.

Mais adiante (f. 55-TJ), o autor esclarece, ante a alegação de falta de registro imobiliário da área de 6,5650 ha, objeto do processo nº 0183.07.132024-0 (estes autos), passada pelo 2º Oficial de Reg. de Imóveis da Comarca de Conselheiro Lafaiete:

[...] na certidão do imobiliário local às f. 42 constam vários herdeiros, dentre os quais está também o autor (Agostinho Celso de Souza), tem a esclarecer que cada um deles já possui sua gleba de terras devidamente cercada há mais de trinta anos, o mesmo ocorrendo com o autor, que vem, agora, regularizar suas terras, uma vez que a gleba de terra do autor possui área maior da que consta em seu título atual e o mesmo ocorre com os demais herdeiros.

Embora a imprecisão desta última frase, “o mesmo ocorre com os demais herdeiros”, parece querer o autor dizer de área diversa, no caso de algum deles ou alguns deles, tanto que, dos autos, decorre a seguinte constatação: o Formal de Partilha de f. 11/12-TJ indica ser o autor proprietário, por herança, de 1/8 (um oitavo) da gleba de 6,5 ha - enquanto, na inicial, invocando posse, o autor reclama usucapião da totalidade da gleba.

Estou em que, se não houvesse partilha, a comosse excluiria a obtenção de título, por já titulada.

Mas, como na hipótese dos autos, partilha há, cuida-se de reconhecimento de domínio sobre áreas que se tenham acrescido à área inicial. E não é caso de retificação de área, d.v. do Revisor, pois, ao contrário do que se dá nesta, o autor quer se tornar proprietário de algo que não é. Pelos dizeres do pedido, quer (o autor) ver-se reconhecido proprietário do que não está em seu nome.

Assim, pretendendo a aquisição da propriedade de imóvel que não lhe pertence, entendo correto o ajuizamento de ação de usucapião, sendo, portanto, adequada a via eleita para a formulação do pedido.

Com tais considerações, acompanho o Relator para dar provimento ao recurso, cassar a sentença e determinar o prosseguimento da ação.

Súmula - DAR PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDO O REVISOR.