

Processo: 1.0000.25.124969-4/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acórdão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 20/08/2025
Data da Publicação: 29/08/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - COMPRA E VENDA - AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - INDIVIDUALIZAÇÃO E REGISTRO DE FRAÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE CONDOMÍNIO EM LOTEAMENTO IRREGULAR - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - INTERESSE PROCESSUAL - AUSÊNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

- Será extinta sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, a ação de usucapião proposta por quem objetiva apenas regularizar a situação registral de imóvel adquirido por compra e venda e/ou obter a individualização e o registro de fração ideal de imóvel integrante de condomínio em loteamento irregular.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.124969-4/001 - COMARCA DE ITAJUBÁ - APELANTE(S): PAULO SERGIO DOS SANTOS, SONIA MARIA BALBINO DOS SANTOS - APELADO(A)(S): JOAO VICENTE JUNIOR, MARCELINA MARIA DA SILVA

ACÓRDÃO

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

DES. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por PAULO SERGIO DOS SANTOS e SONIA MARIA BALBINO DOS SANTOS contra a sentença (doc. 118) proferida na ação de usucapião que movem em desfavor de JOÃO VICENTE JUNIOR e MARCELINA MARIA DA SILVA, por meio da qual o MM. Juiz de 1º grau julgou extinto o processo sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual.

Sustentam os apelantes que tal extinção deve ser desconstituída, uma vez que a ação de usucapião foi ajuizada de forma regular.

Alegam que questões de ordem administrativa e financeira vêm impedindo a lavratura da competente escritura pública de compra e venda, dificultando, assim, a regularização dominial do imóvel objeto da lide.

Afirmam, também, que o bem integra um condomínio, e que a dissolução deste, por meio da ação de usucapião, seria a "solução natural" para viabilizar a abertura da matrícula individualizada da fração correspondente junto ao Registro Imobiliário.

Requerem, ao final, o provimento do recurso, para que seja reconhecido o interesse processual e, ainda, julgado procedente o pedido inicial.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

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

Com a alegação de que a ação de usucapião seria adequada à satisfação de seus interesses, os apelantes buscam o reconhecimento da presença do interesse processual, com a conseqüente reforma da sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito.

Tal pretensão, contudo, não merece acolhimento, pois a via processual eleita mostra-se inadequada à pretensão deduzida, revelando-se correta a sentença terminativa recorrida.

Com efeito, a ação de usucapião constitui o instrumento processual destinado ao reconhecimento judicial da aquisição originária da propriedade, sendo a respectiva sentença, no caso de bem imóvel, título hábil para registro junto ao serviço competente (CC, art. 1.241).

No caso em exame, os próprios apelantes afirmam que, mediante contrato de promessa de compra e venda (instrumento de ordem 09), adquiriram, junto ao proprietário tabular, direito real de aquisição sobre

a área delimitada na petição inicial, integrante do imóvel registrado sob o n. 12.357 no Ofício do Registro de Imóveis de Itajubá/MG (doc. 21), em regime de condomínio pro diviso.

Alegam, ainda, a impossibilidade de transferência do domínio da área pela via administrativa e sustentam estarem preenchidos os requisitos das modalidades de usucapião previstas nos arts. 1.238, caput e parágrafo único, e 1.242, caput, do CC, pleiteando, assim, a regularização do caso mediante declaração judicial de aquisição da propriedade por prescrição aquisitiva.

Dessa forma, é certo que a aquisição da propriedade pretendida pelos apelantes não tem natureza originária, mas derivada, por decorrer de negócio jurídico oneroso celebrado com o proprietário tabular, circunstância que evidencia a inadequação da ação de usucapião.

Sobre a diferença entre a aquisição originária e a aquisição derivada da propriedade, devem ser lidos os seguintes ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

A importância da distinção entre modos originário e derivado reside nos efeitos que se produzem. Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo do negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente.

(in Curso de direito civil, v. 5. Salvador: Juspodivm, 2017, 13. ed, p. 395)

Ainda sobre o tema, devem ser lidos os seguintes julgados deste Tribunal:

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. VIA INADEQUADA. AQUISIÇÃO DERIVADA MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por Valmir de Melo Pereira contra sentença que julgou extinto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, o processo de Ação de Usucapião Ordinária ajuizado em face de Corretora Davin Ltda - ME. O autor alegava preencher os requisitos legais para a usucapião, tendo exercido posse mansa, pacífica e ininterrupta por 10 anos, com base em contrato particular de compra e venda, pleiteando o reconhecimento do domínio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se é cabível o manejo da ação de usucapião ordinária como meio de regularizar a propriedade de imóvel adquirido mediante contrato de compra e venda, não registrado, e se a existência de justo título e de posse prolongada autoriza a aquisição originária da propriedade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pressupõe posse com animus domini e não se presta à regularização de imóvel cuja propriedade já foi transmitida por negócio jurídico entre as partes.

4. A existência de contrato particular de compra e venda entre o autor e a proprietária registral do imóvel demonstra aquisição derivada, sendo inadequado o uso da ação de usucapião.

5. A jurisprudência consolidada do TJMG afasta a utilização da usucapião como sucedâneo de regularização de registro imobiliário, recomendando-se, nesses casos, as vias específicas de formalização e adjudicação compulsória.

6. A parte autora é carecedora de interesse processual, por ausência de necessidade e inadequação da via eleita, pois detém título registrável que viabiliza a transmissão da propriedade por via própria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A ação de usucapião é via inadequada para regularizar imóvel adquirido por contrato de compra e venda, por se tratar de aquisição derivada.

2. A existência de título registrável afasta o interesse de agir na ação de usucapião, por ausência de necessidade e inadequação do meio processual.

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.519281-0/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/07/2025, publicação da súmula em 04/07/2025)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRETENSÃO DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL DE IMÓVEL. COMPRA E VENDA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

- A Ação de Usucapião não é via adequada para regularizar a situação registral de imóvel adquirido por

celebração de promessa de compra e venda. Portanto, deve ser mantida a sentença de extinção do feito sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir (art. 485, VI, do CPC).

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.425319-1/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 11/06/2025, publicação da súmula em 18/06/2025)

Além disso, a ação de usucapião mostra-se imprestável para a divisão de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular, com a consequente obtenção de registro individualizado de parcela ideal, como pretendem, de forma inadequada, os apelantes no caso concreto.

Não é outro o entendimento do STJ, conforme se depreende dos seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL FRACIONADO. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. PRECEDENTE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É inadmissível a utilização da ação de usucapião para que a parte obtenha a individualização e o registro de fração de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular. Assim, será útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional somente quando o provimento pretendido for apto a corrigir a situação concreta, isto é, se a pretensão de direito material tem aptidão para solucionar a questão de fato objeto de controvérsia, o que não se verifica na espécie. Precedente.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.539.964/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/12/2019, DJe de 12/12/2019.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRETENSÃO. REGISTRO INDIVIDUALIZADO DA MATRÍCULA DA PARCELA IDEAL. CONDIÇÕES DA AÇÃO. INTERESSE DE AGIR. AFERIÇÃO. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. Cinge-se a controvérsia a determinar se a ação de usucapião é o meio jurídico adequado para que os recorrentes obtenham a individualização e o registro de fração ideal de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular.

2. O interesse de agir é condição da ação, e, assim, corresponde à apreciação de questões prejudiciais de ordem processual relativas à necessidade, utilidade e adequação do provimento jurisdicional, que devem ser averiguadas segundo a teoria da asserção.

3. O provimento jurisdicional pleiteado pelo autor deve ser, em abstrato, capaz de lhe conferir um benefício que só pode ser alcançado com o exame de uma situação de fato que possa ser corrigida por meio da pretensão de direito material citada na petição inicial. Em outras palavras, só é útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional se o provimento de mérito requerido for apto, em tese, a corrigir a situação de fato mencionada na inicial.

4. Nem o reconhecimento da prescrição aquisitiva, nem a divisão do imóvel têm, em tese, o condão de modificar a situação de fato mencionada na inicial, referente à impossibilidade de obtenção do registro individualizado de fração ideal de condomínio irregular, pois não há controvérsia sobre a existência e os limites do direito de propriedade, sequer entre os condôminos.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.431.244/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 15/12/2016.)

Logo, sendo inadequada a ação de usucapião para a satisfação da pretensão deduzida, carecem os apelantes de interesse processual, impondo-se a extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, tal como corretamente decidido pela sentença recorrida.

Com tais razões, nego provimento ao recurso.

Fica mantida a condenação dos apelantes ao pagamento das custas processuais, inclusive recursais, observada a suspensão da respectiva exigibilidade, em razão de serem beneficiários da gratuidade da justiça (CPC, art. 98, § 3º).

Deixo de majorar honorários advocatícios sucumbenciais, pois estes não foram fixados em 1º grau (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais