

Processo: 1.0000.25.202189-4/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 27/08/2025
Data da Publicação: 01/09/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - HERDEIRO DO TITULAR REGISTRAL - REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO.

- A usucapião é o meio pelo qual o possuidor de um imóvel, de forma mansa e pacífica, busca a sua propriedade em razão do tempo de exercício da posse, bem como do animus domini (vontade de ser dono).

- Considerando ser um dos autores herdeiro do titular registral do imóvel em discussão, pretendem, na realidade, a regularização do registro do bem sem a realização do inventário e partilha, o que leva à extinção do processo de usucapião em razão da ausência de interesse de agir e inadequação da via eleita.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.202189-4/001 - COMARCA DE ERVÁLIA - APELANTE(S): GILBERTO DOMINGOS DELFINO, VERA LUCIA ROSA DELFINO - APELADO(A)(S): ALBERTO CANDIDO MACEDO ESPÓLIO DE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por GILBERTO DOMINGOS DELFINO e VERA LÚCIA ROSA DELFINO, em face da sentença proferida pelo Juízo Vara Única da Comarca de Ervália que, nos autos da "ação de usucapião extraordinária", proposta em face de ESPÓLIO DE ALBERTO CÂNDIDO MACEDO.

A sentença (ordem nº 102), extinguiu o feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, IV, do CPC, condenando os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da causa, suspendendo a exigibilidade, por litigarem amparados pela assistência judiciária gratuita.

Em suas razões recursais (ordem nº 104) os autores/apelantes aduzem que "exercem posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini sobre o referido imóvel há aproximadamente 16 (dezesesseis) anos. A posse se iniciou após o falecimento da genitora do primeiro Apelante, Sra. Maria Rosa de Jesus, que, por sua vez, havia recebido a posse do imóvel de seu pai, o Sr. Alberto Cândido Macedo, proprietário registral do bem".

Afirmam que o imóvel sempre pertenceu à família, porém nunca houve a formalização da partilha, o que torna a via sucessória ordinária inviável e desproporcional para a regularização da propriedade.

Relatam que estabeleceram sua moradia no local, exercendo também agricultura e zelando pelo pagamento de impostos e conservação do bem.

Advertem que, devidamente citados, os herdeiros e confrontantes não se opuseram ao pedido, concluindo que a sentença seria equivocada ao reconhecer a ausência de interesse de agir.

Discorrem acerca da natureza da usucapião e da forma de aquisição originária da propriedade, aduzindo que "a existência de um processo sucessório pendente ou a ausência de partilha não constitui óbice à usucapião, pois a aquisição originária rompe a cadeia dominial", bem como que o princípio de saisine se refere à aquisição derivada da propriedade, criando um condomínio pro indiviso, concluindo que a usucapião constituiria um novo direito que se sobreporia à lógica sucessória.

Asseveram que "o argumento de que o imóvel 'deveria ser transmitido aos herdeiros através de

processo sucessório' desconsidera a natureza originária da usucapião. Os Apelantes não buscam uma 'transmissão' ou 'regularização' de uma herança, mas sim o reconhecimento de um novo direito de propriedade, constituído pela posse qualificada ao longo do tempo".

Salientam ser possível a usucapião pelo coerdeiro, diante da demonstração robusta e inequívoca do exercício exclusivo da posse sobre a integralidade do bem herdado, com animus domini, advertindo que a passividade dos herdeiros não seria mera tolerância, mas desinteresse manifesto e duradouro que permitiu a consolidação da posse exclusivamente em favor dos recorrentes.

Defendem que o caso não se trata de burla às formalidades sucessórias, mas situação excepcional e consolidada pela posse qualificada, promovendo a função social da propriedade.

Por fim, ressaltam que "a certidão do CRI (ID 10456091875) aponta que o imóvel pode estar inserido em matrículas já existentes (nº 7.955 e 8.948), mas é categórica ao afirmar a dificuldade em confirmar a sobreposição devido à imprecisão e obsolescência das matrículas antigas. Isso demonstra que a via sucessória, por si só, não resolveria a questão da individualização e descrição precisa do imóvel".

Pugnam pelo provimento do recurso, com o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito, ou, subsidiariamente, pela reforma da sentença com procedência dos pedidos iniciais.

Sem contrarrazões.

Do necessário, é o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

A apelação cível é cabível, foi interposta tempestivamente, sendo os apelantes dispensados de recolher o preparo, por serem beneficiários da gratuidade de justiça, cumpridas as exigências do art. 1.010, do CPC. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos art. 1.012 e 1.013, do CPC.

MÉRITO

Cuida-se na origem de ação de usucapião via da qual pretendem os recorrentes o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre um imóvel rural situado no lugar denominado Sítio Palmeiras, Jatiboca, Zona Rural de Ervália-MG, de propriedade do falecido avô do autor, Alberto Candido Macedo, que teria sido transmitido aos sucessores sem prévia realização de inventário e partilha.

A sentença reconheceu a ausência de interesse de agir, pela inadequação da via eleita, extinguindo o feito, sem resolução de mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal em aferir se estaria presente o interesse de agir dos autores para pleitear o reconhecimento do direito originário de propriedade do bem imóvel.

Nesse contexto, o art. 17, do CPC, preconiza que "para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade", instituindo na ordem processual civil duas condições para o exercício do direito de ação: interesse de agir (ou interesse processual) e legitimidade ad causam.

Em relação ao interesse de agir, oportuno trazer à baila as precisas lições de Daniel Amorim Assumpção Neves:

A ideia de interesse de agir, também chamado de interesse processual, está intimamente associada à utilidade da prestação jurisdicional que se pretende obter com a movimentação da máquina jurisdicional. Cabe ao autor demonstrar que o provimento jurisdicional pretendido será capaz de lhe proporcionar uma melhora em sua situação fática, o que será o suficiente para justificar o tempo, a energia e o dinheiro que serão gastos pelo Poder Judiciário na resolução da demanda. [...]

[...]

Segundo parcela da doutrina, o interesse de agir deve ser analisado sob dois diferentes aspectos: a necessidade de obtenção da tutela jurisdicional reclamada e a adequação entre o pedido e a proteção jurisdicional que se pretende obter.

Haverá necessidade sempre que o autor não puder obter o bem da vida pretendido sem a devida intervenção do Poder Judiciário. Em regra, havendo a lesão ou ameaça de lesão a direito, consubstanciada na lide tradicional, haverá interesse de agir, porque, ainda que exista a possibilidade de obtenção do bem da vida por meios alternativos de solução de conflitos, ninguém é obrigado a solucionar seus conflitos de interesse por essas vias alternativas. Na jurisdição voluntária há lide presumida, conforme analisado no

Capítulo 1, item 1.7.2.3, decorrendo a necessidade da própria previsão legal que obriga as partes à intervenção jurisdicional.

Por adequação se entende que o pedido formulado pelo autor deve ser apto a resolver o conflito de interesses apresentado na petição inicial. Sendo a lide consubstanciada numa resistência à pretensão de

obtenção de um bem da vida, cabe ao autor requerer

uma prestação jurisdicional que seja apta a afastar essa resistência, com isso liberando seu caminho para a obtenção do bem da vida pretendido. Narrando-se um esbulho possessório, não é adequado o pedido reivindicatório, porque, mesmo que o autor realmente seja o proprietário da área invadida, esse reconhecimento não será capaz de afastar o esbulho cometido, para o que deveria ter sido pedido uma tutela possessória e não petítória. Na realidade, não sendo adequada a pretensão formulada para resolver a lide narrada na petição inicial, a tutela pretendida é inútil, faltando interesse de agir ao autor. (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil - Volume único - 8. ed. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2016. p. 74/75).

Extrai-se da citada lição doutrinária, em suma, que haverá interesse de agir sempre que a tutela jurisdicional pleiteada se denotar necessária para a obtenção do bem ou direito almejado pelo autor da ação, bem como adequada para proporcionar ao autor o resultado por ele pretendido.

A usucapião é o meio pelo qual o possuidor de um imóvel, de forma mansa e pacífica, busca a sua propriedade em razão do tempo de exercício da posse, bem como do animus domini (vontade de ser dono).

Sobre o tema, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal ensinam:

"Posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo - como força que opera a transformação do fato em direito - e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto" (FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais, 6ª ed. 2010).

É, também, a lição de Orlando Gomes:

"A posse que conduz à Usucapião deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. O animus domini precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse.

(...)

Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com animus domini. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse animus, não pode adquirir a propriedade por usucapião.

(...)

Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem." (ORLANDO GOMES, in "Direitos Reais", 12ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 1996, p. 166).

Contudo, constata-se que os autores buscam, na realidade, a regularização do registro do imóvel do qual possivelmente seriam proprietários de certo quinhão.

Isso porque, a despeito de não se desconsiderar o princípio da saisine (art. 1.784, do Código Civil), segundo o qual aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários, duas importantes questões obstam o pedido nos termos em que formulado.

A primeira é que o imóvel não foi inventariado, não sendo possível aferir, com segurança, por quaisquer outros documentos jungidos ao feito, que, de fato, integraria o espólio dos pais do autor a fim de que se pudesse afirmar categoricamente que a posse, ainda que indireta, foi transmitida aos requerentes.

Não fosse isso, ainda que o bem fosse considerado indiscutivelmente parte do espólio, é sabido que, enquanto não houver a partilha, o bem é coisa comum e indivisa, o que afasta a possibilidade de absoluta exclusão dos demais herdeiros, notadamente em se tratando de bem com registro, ainda que suas especificidades dependam de eventual retificação a ser feita pelas vias próprias.

Assim, por todos os ângulos que se analise, o pedido de usucapir imóvel não encontra respaldo legal por inadequação da via eleita, devendo o feito ser extinto, sem julgamento do mérito, como bem pontuado na sentença.

É a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - DESNECESSIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL - CONDOMÍNIO DE PROPRIEDADE DOS PRÓPRIOS AUTORES - PROCESSO EXTINTO. - A ação de usucapião visa à obtenção de sentença declaratória de propriedade de bem imóvel, cujo título será hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. - A ação de usucapião não é a via processual adequada para o fim de demarcação/divisão de condomínio, nem de retificação de área. - Constatada a falta de interesse de agir da parte autora para o ajuizamento da ação de usucapião, pela inadequação da via eleita, impõe-se a extinção do feito sem resolução de mérito. (TJMG - Apelação Cível

1.0000.22.050245-4/001, Relator: Des. José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/05/2022, publicação da súmula em 20/05/2022.)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO FEITO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. Pretendendo a parte, por meio da ação de usucapião, regularizar a situação registral de imóvel cujo domínio já foi adquirido em decorrência da celebração de escritura pública de compra e venda, deve ser julgado extinto o feito por falta de interesse de agir (inadequação da via eleita). (TJMG - Apelação Cível 1.0470.16.008797-4/001, Relatora: Desª. Cláudia Maia, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/2021, publicação da súmula em 07/05/2021.)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE - VIA INADEQUADA - EXTINÇÃO DO PROCESSO. Como a ação de usucapião não é a via adequada para regularizar documentação referente à propriedade do imóvel, acertada a sentença que indeferiu a inicial e extinguiu o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, I e VI do CPC." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.044952-6/002, Relator: Des. Arnaldo Maciel, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/11/2021, publicação da súmula em 17/11/2021.)

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TRANSFERÊNCIA DO BEM. VIA INADEQUADA. 1. É de ser mantida a sentença de extinção do processo quando a parte pretende, através da ação de usucapião, obter a regularização do imóvel que já lhe pertence em virtude de contrato de compra e venda. 2. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.164068-9/001, Relator: Des. José Arthur Filho, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/05/2020, publicação da súmula em 02/06/2020.)

Logo, considerando que o autor é herdeiro do titular registral, afere-se que pretendem os requerentes, na realidade a regularização do registro do imóvel, de sorte que a extinção do processo de usucapião, sem resolução do mérito, em razão da ausência de interesse de agir é medida que se impõe.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO. De ofício, decoto a condenação em honorários advocatícios na origem, porque a relação processual não se formou.

Custas recursais pelos apelantes, suspensa a exigibilidade, por estarem litigando sob os benefícios da assistência judiciária gratuita.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"