



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0805633-79.2019.8.12.0002 - Dourados

Relator(a) – Ex.mo(a). Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Apelante : Thiago Martins de Souza.

Advogado : Fernando Freitas Fernandes (OAB: 19171/MS).

Apelante : Rejane Gonçalves Souza.

Advogado : Fernando Freitas Fernandes (OAB: 19171/MS).

Apelado : Alfredo Gobbo Junior.

Advogado : Agnaldo Luis Costa (OAB: 105542/SP).

Advogado : Matheus Meneghel Costa (OAB: 377416/SP).

Interessado : Dilene Cordeiro Martins de Souza.

Interessado : Osmar Matos de Oliveira.

Interessado : Maria das Graças Santos Oliveira.

Interessado : Estado de Mato Grosso do Sul.

Interessado : União - Advocacia Geral da União - AGU/MS.

Interessado : Município de Dourados.

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO – RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO – ÁREA MENOR DESTACADA DE ÁREA MAIOR – IMÓVEL USUCAPIDO SEM MATRÍCULA PRÓPRIA – PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS A CARGO DO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO - EFEITOS DA SENTENÇA DECLARATÓRIA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Considerando que a sentença julgou procedente o pedido formulado declarando a propriedade e determinou a expedição do mandado, as providências administrativas atinentes ao registro e abertura de matrículas ficam a cargo do respectivo cartório imobiliário.

Eventual problema de matrícula não tem seara de discussão em sede da ação cognitiva. Portanto, a pretensão de que conste na sentença providências que deverão ser tomadas em cartório de registro imobiliário, não tem espaço de discussão neste momento.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 19 de setembro de 2024

Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo.

Thiago Martins de Souza e Rejane Gonçalves Souza interpõem apelação contra sentença que, na **ação de usucapião** movida em face de **Alfredo Gobbo Júnior**, julgou procedente o pedido inicial a fim de declarar a propriedade dos autores sobre o imóvel determinando pelo Lote nº 01 A, desmembrado do Lote 01, da quadra 03, situado no Residencial das Palmeiras, sendo parte da Chácara nº 10, do desmembramento feito da Fazenda Coqueiro, zona urbana da Cidade de Dourados, medindo área de 242,47 metros quadrados.

Custas pela parte autora, suspensa a exigibilidade por ser beneficiária da justiça gratuita.

Determinou a isenção do pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis, bem como para, após o trânsito em julgado, expedir o mandado para registro.

Sustentam que a área usucapienda mede 242,47 metros quadrados, conforme corrobora o memorial descritivo e levantamento topográfico (fls. 44-53), está inserida em uma área maior de 11.167,00m², matriculada sob n ° 42094, fruto de um loteamento irregular realizado pelo recorrido.

A fim de que alcance o resultado útil do processo, faz-se necessário determinar o desmembramento da área usucapienda da área maior com a abertura de nova matrícula em nome dos recorrentes.

Como se trata de loteamento irregular, o loteador não cumpriu as exigências previstas na Lei nº 1.041/79, que regulamenta o loteamento de terrenos urbanos no Município de Dourados, não tem legitimidade para assinar eventual projeto e requerimento de desmembramento por não ser proprietário da área total, além de não disporem de recursos suficientes para as providências.

Sem uma matrícula individualizada para o imóvel usucapiendo não usufruirão da condição de proprietários do imóvel, conforme reconhecido na sentença.

Sem contrarrazões.

Sem oposição ao julgamento virtual.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

V O T O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo. (Relator(a))

– Juízo de admissibilidade

O recurso é tempestivo (art. 1.003, § 5º c/c 219, *caput*, do CPC), está em consonância com o artigo 1.010, incisos I a IV, do mesmo diploma. Sem preparo por serem os recorrentes beneficiários da justiça gratuita.

- da usucapião – imóvel usucapiendo inserido em área maior – abertura de matrícula

Consta dos autos que os autores ajuizaram ação de usucapião extraordinária alegando serem legítimos possuidores do imóvel determinado pelo Lote “01 A”, desmembrado do Lote “01”, da Quadra “3”, situado no Residencial das Palmeiras, sendo parte da Chácara n. 10, do desmembramento feito da fazenda Coqueiro, perímetro urbano desta cidade, medindo 242,47m², com matrícula imobiliária nº 42.094, do CRI de Dourados, sendo a área pretendida assim descrita no memorial descritivo (fl. 49):

SITUAÇÃO EXISTENTE

Área: 242,47m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados e quarenta e sete centímetros).

LOTE – “01A”, Quadra “03” – parte da Chácara nº10, do desmembramento feito em partes da Fazenda Coqueiro.

Um terreno de formato irregular, denominado de LOTE “01A” (hum A) desmembrado do lote 01, da quadra de número 03 (três), situado na parte da Chácara nº10 (dez), do desmembramento feito em partes da Fazenda Coqueiro, perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 242,47m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados e quarenta e sete centímetros), dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte – 16,40 metros com a Rua Dr. Mandacaru de Araújo; ao sul – 17,00 metros com o lote “01B”; ao leste – 14,60 metros com o lote 02; ao oeste – 14,58 com a Rua Das Laranjeiras. Contém no lote um imóvel construído em alvenaria, com área construída de 120,30m².

Requerente: Thiago Martins de Souza e Rejane Gonçalves de Souza.

Norte: 16,40 m (dezesesseis metros e quarenta centímetros) com a Rua Dr. Mandacaru de Araújo;

Sul: 17,00 m (dezesete metros) com o lote “01B”;

Leste: 14,60m (quatorze metros e sessenta centímetros) com o lote 02;

Oeste: 14,58 m (quatorze metros e cinquenta e oito centímetros) com a Rua Das Laranjeiras;



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Explicaram que a área pretendida está inserida em uma área maior de 11. 167,00 metros quadrados, matrícula nº 42.094 (fl. 22).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido formulado declarando a propriedade dos recorrentes nos seguintes termos (fl. 183):

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de declarar a propriedade dos autores THIAGO MARTINS DE SOUZA e REJANE GONÇALVES SOUZA sobre o imóvel determinado por lote nº 01 A, desmembrado do Lote nº 01, da quadra nº 03, situado no Residencial das Palmeiras, sendo parte da Chácara nº 10, do desmembramento feito da Fazenda Coqueiro, zona urbana desta cidade, medindo área de 242,47m².

Os recorrentes pleiteiam a complementação da sentença a fim de seja determinado o desmembramento o do imóvel usucapiendo da matrícula n.º 42094, com a abertura de nova matrícula imobiliária em seus nomes, de conformidade com o memorial descritivo e levantamento topográfico de fls. 44-53, coma expedição de mandado para o CRI.

Razão não lhe assiste.

Consabido que a usucapião é forma originária de aquisição de domínio de imóvel por posse prolongada da coisa, desde que preenchidos certos requisitos, os quais variam conforme a modalidade pleiteada.

Sendo assim, não há óbice no fato do imóvel usucapiendo estar inserido em área maior, ainda que seja em loteamento irregularmente implantado pois, uma vez procedente a ação, a área destacar-se-á da porção maior, tornando-se independente das demais.

No caso, observa-se que o imóvel usucapiendo se trata de uma área menor e sem matrícula própria, uma vez destacada da área maior de 11.167,00 metros quadrados, de propriedade de Alfredo Gobbo Júnior, nos termos da matrícula nº 42094 (fl. 22).

A sentença recorrida, que tem natureza declaratória, já declarou a propriedade e a delimitação do imóvel descrito no memorial descritivo de fl. 48/50, determinando, ainda, que após o trânsito em julgado, seja expedido o competente mandado para registro, de modo que foi cumprida a atividade jurisdicional.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

A fim de proceder a regularização, compete ao Cartório Imobiliário, a partir da sentença declaratória de usucapião, tomar as providências administrativas referentes à matrícula e respectivo registro, regularizando-se o imóvel, conforme estabelece a Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 (arts. 167, inciso I, 28, e 226).

Em caso semelhante, já decidiu este Tribunal:

E M E N T A – APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA PROCEDENTE – IMÓVEL INSERIDO EM LOTEAMENTO - POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA 1. Questão centrada na discussão acerca da possibilidade de abertura de nova matrícula com a declaração de aquisição de imóvel inserido em loteamento (área maior) pela usucapião. 2. A usucapião é meio de aquisição originária de propriedade, permitindo-se ao Cartório Imobiliário competente, a partir da sentença declaratória de usucapião, proceder a abertura de matrícula e do respectivo registro (artigo 167, inciso I, 28 - da Lei nº 6.015, de 31/12/1973 – Lei de Registros Públicos). 3. Apelação conhecida e provida. (TJMS. Apelação Cível n. 0800619-97.2014.8.12.0032, Deodápolis, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Paulo Alberto de Oliveira, j: 28/03/2019, p: 01/04/2019)

De tal modo, considerando que o pedido formulado foi julgado procedente para declarar a propriedade dos recorrentes e, ainda, determinou a expedição do mandado, as providências administrativas atinentes ao registro e abertura de matrículas ficam a cargo do respectivo cartório imobiliário, sem necessidade de constar expressamente, eis que se trata de efeitos da sentença declaratória de usucapião.

Dispositivo

Ante o exposto, **voto pelo não provimento do recurso.**

Sem majoração de honorários advocatícios, uma vez que não foram fixados em primeira instância.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Ex.mo(a). Sr(a). Des. Ary Raghiant Neto



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Relator(a), o(a) Ex.mo(a). Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Tomaram parte no julgamento os(as) Ex.mos(as). Srs(as). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo, Des. Eduardo Machado Rocha e Des. Nélío Stábile.

Campo Grande, 19 de setembro de 2024.