



Número: **0007150-30.2015.8.15.2001**

Classe: **USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **09/03/2015**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Assuntos: **Usucapião Especial (Constitucional)**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SILVIA CAROLINA SANTANA DA SILVA (AUTOR)		Rainier Freitas Rodrigues (ADVOGADO)	
FLORIANO MIRANDA DE OLIVEIRA (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
32568 937	04/11/2019 16:54	Parecer - apelação - usucapião - 0007150-30.2015.815.2001	Parecer



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA DE JUSTIÇA CÍVEL
Gabinete do 12º Procurador de Justiça

Proc. Nº 0007150-30.2015.815.2001

RECURSO DE APELAÇÃO

ORIGEM: 3ª Vara Cível da capital

APELANTE: Sílvia Carolina Santana da Silva

RELATOR: Des. Luiz Sílvio Ramalho Júnior

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª Câmara Cível – TJPB

PARECER

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por **Sílvia Carolina Santana da Silva**, em face da Sentença proferida pelo juízo *a quo*, que extinguiu sem resolução de mérito a *Ação de Usucapião*, processo que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Capital.

A promovente ingressou com a presente demanda, com fulcro no art. 1.240 do Código Civil, a fim de ter reconhecido a propriedade do imóvel urbano, com extensão inferior a 250 m², sobre o qual exerce a posse mansa e pacífica, de forma ininterrupta, a mais de cinco anos, comprovando preencher os demais requisitos essenciais da usucapião urbano previsto no art. 183 da Constituição Federal.

Apesar de dispensável, a promovente amparou o seu pedido de aquisição de propriedade originária do imóvel, em justo título, qual seja: uma Escritura Particular Declaratória de Compra e Venda, em que negociou-se os direitos possessórios sobre o bem usucapido, entre o antigo possuidor e a ora promovente. Uma vez que, o imóvel sequer possui cadastro cartorário, mediante matrícula no Cartório de Registro de Imóvel competente, sendo, portanto, inviável legalmente a transferência da propriedade por registro da escritura.

Compulsando os autos, verifica-se, inclusive, que o ingresso da demanda se deu sem parte ré, haja vista que o imóvel que pretende-se usucapir **não possui matrícula** ou qualquer registro cartorário em nome de quem quer que seja, **portanto, inexistente proprietário na acepção legal da palavra.**

Assim, diante da impossibilidade de se efetivar a transferência legal da propriedade que, como determina o Art. 1.245 do CC, “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, presumindo-se que há cadastro do respectivo imóvel no tabelionato, o que não é o caso.



Por este motivo é que as negociações envolvendo o referido imóvel só podiam versar sobre sua posse e jamais ter como objeto a transferência de sua propriedade.

Ocorre que, o juiz singular ao extinguir o processo sem resolução de mérito, entendeu que não haveria interesse processual da parte, uma vez que, em suma, não necessitaria submeter a análise do judiciário a questão para satisfazer a sua pretensão, pois a promovente já detinha o estado de domínio, bem como o título acostado seria capaz de lhe transferir a propriedade. Sendo, portanto, a ação de usucapião de caráter residual, incabível quando se pudesse reconhecer a propriedade por outros meios, *in casu*, entendeu que poderia ser resolvida extrajudicialmente.

Data máxima vênia, confundiu-se o nobre magistrado na interpretação jurídica dada, ao subsumir o fato à norma processual, haja vista que, no presente caso, impossível é, à Apelante, regularizar a propriedade do imóvel adquirido, extrajudicialmente, quando este sequer possui cadastro em Cartório, sendo a Sentença declaratória de Usucapião único meio hábil para registrar e conferir a propriedade à parte autora. Vejamos o entendimento jurisprudencial sobre o tema:

E M E N T A APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - PLEITO AUTORAL JULGADO PROCEDENTE - **IMÓVEL DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO ANTERIOR (FLS.22) - POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO -POSSE DA AUTORA/APELADA NO IMÓVEL EXERCIDA ININTERRUPTAMENTE**, COM MANSIDÃO E PACIFICIDADE POR MAIS DE 20 (ANOS) ANOS - DESINTERESSE DAS FAZENDAS PÚBLICAS E ESCORREITA CITAÇÃO DOS CONFINANTES E EVENTUAIS INTERESSADOS, VIA EDITAL - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 1238 DO CÓDIGO CIVIL - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME. I - Implementados os requisitos do usucapião dispostos no art. 1.238 do Código Civil, resta irreprochável a sentença recorrida; II - Recurso conhecido e desprovido. (Apelação Cível nº 201800719669 nº único0004435-65.2016.8.25.0040 - 1ª CÂMARA CÍVEL, Tribunal de Justiça de Sergipe - Relator (a): Ruy Pinheiro da Silva - Julgado em 27/08/2019) (TJ-SE - AC: 00044356520168250040, Relator: Ruy Pinheiro da Silva, Data de Julgamento: 27/08/2019, 1ª CÂMARA CÍVEL).

APELAÇÃO. **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL SEM MATRÍCULA PRÓPRIA. DESMEMBRAMENTO IRREGULAR. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. DECISÃO CASSADA.** PROSSEGUIMENTO DO FEITO. **RECURSO PROVIDO.** - A ausência de matrícula própria do imóvel, em razão de desmembramento irregular do lote, não inviabiliza o manejo da ação de usucapião extraordinária, que permanece disponível àquele que, preenchendo os requisitos constitucionalmente estabelecidos, pretende a declaração de aquisição originária da propriedade. Com efeito, pareceria, quando nada, ilógico, admitir que a irregularidade do registro (que pode traduzir, no máximo, violação a norma infraconstitucional) pudesse obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado. (TJ-MG - AC: 10460150005664001 MG, Relator: Cláudia Maia, Data de Julgamento: 18/05/0016, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/06/2016)

No presente caso, vê-se, claramente, que a procedência da Ação de Usucapião é a única forma de constituir a aquisição originária da propriedade do bem imóvel em questão. Enquanto que o título acostado, tendo como objeto os direitos



possessórios sobre o bem, não afasta a posse exercida nos termos do Art. 183 da CF e 1.240 do CC, apenas a assevera.

Outrossim, quanto aos julgados acostados na decisão, não tratam de casos congêneres, pois, em ambos os casos citados, o que se pleiteava não era o reconhecimento da posse, mas sim, viabilizar o registro da promessa ou da escritura de compra e venda não levada a registro.

Assim, uma vez julgada procedente a ação de usucapião e transitada a sentença em julgado, deve ser expedido o mandado destinado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, **para que seja aberta a matrícula e nela registrada a sentença.**

Ante o exposto, o Ministério Público Estadual, por sua Procuradoria de Justiça Cível, pugna **pele provimento do recurso, a fim de que seja reformada a Sentença a fim de apreciar o mérito da demanda quanto aos requisitos constitucionais da usucapião pretendida.**

É o parecer.

João Pessoa, 04 de novembro de 2019.

ARISTÓTELES DE SANTANA FERREIRA
12º Gabinete de Justiça

