

Apelação Cível n. 2012.067046-4, de Camboriú
Relator: Des. Ronei Danielli

USUCAPIÃO. CERTIDÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ATESTANDO NÃO HAVER NOTÍCIA DO BEM COM AS CARACTERÍSTICAS APONTADAS PELOS AUTORES. SITUAÇÃO QUE NÃO IMPLICA NA INEXISTÊNCIA DE TERRENO REGISTRADO. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIAS NA TENTATIVA EFICAZ DE IDENTIFICAR O PROPRIETÁRIO REGISTRAL E ATENDER O COMANDO DO ARTIGO 942 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA, DE OFÍCIO, PARA ANULAR-SE O PROCESSO A PARTIR DA INICIAL. RECURSO PREJUDICADO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2012.067046-4, da comarca de Camboriú (2ª Vara Cível), em que é apelante Ministério Público do Estado de Santa Catarina e apelada Susan Margareth Schepers:

A Sexta Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, desconstituir, de ofício, a sentença, para anular o processo a partir da inicial; prejudicado o recurso. Custas legais.

O julgamento, realizado no dia 06 de junho de 2013, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Jaime Luiz Vicari, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Joel Figueira Júnior.

Florianópolis, 17 de junho de 2013.

Ronei Danielli
RELATOR

RELATÓRIO

Susan Margareth Schepers promoveu, perante o juízo da 2ª Vara Cível da comarca de Camboriú, ação de usucapião, sob o fundamento de exercer posse prolongada, pacífica e com *animus domini* do imóvel descrito na inicial.

O Magistrado Paulo Afonso Sandri, por sentença, julgou procedente o pedido.

Irresignado, o Ministério Público do Estado de Santa Catarina apelou, pugnando pela improcedência da ação ao argumento de que esta é um "*subterfúgio às exigências previstas pela Lei nº 6.766/79 e na Lei Municipal Complementar nº 17/08 para parcelamento do solo urbano*".

Foram apresentadas contrarrazões.

Os autos ascenderam a esta Corte Estadual de Justiça.

Lavrou parecer pela douta Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. Vânio Martins de Faria, manifestando-se pelo conhecimento e desprovemento do recurso.

Esse é o relatório.

VOTO

Narra a autora possuir há mais de vinte anos, o imóvel descrito na exordial, com *animus domini*, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição de quem quer que seja, nele estabelecendo sua moradia.

Juntou certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Camboriú (fl. 09) e de Balneário Camboriú (fl. 10) atestando que não foi encontrado registro do imóvel com as características descritas na exordial.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 48/49, requerendo que se oficiasse à Prefeitura Municipal de Camboriú para informar se o imóvel urbano usucapiendo possui os requisitos de infraestrutura básica para desmembramento previstos na Lei n. 6.766/79 (art. 2º, § 5º e art. 3º, parágrafo único) e na legislação municipal específica.

Em seguida, foi realizada audiência de instrução e julgamento, em que foram ouvidas duas testemunhas arroladas pela autora, negado o requerimento do Ministério Público e julgada procedente a ação.

Tendo em vista a não realização da diligência requerida, o Ministério Público apelou pugnando pela improcedência da usucapião, por entender tratar-se de tentativa de burla à lei.

Compulsando-se os autos, verificam-se algumas irregularidades processuais e deficiências na instrução que impedem o julgamento adequado do caso.

A primeira delas refere-se ao fato de não ter sido citada a pessoa em cujo nome está registrado o imóvel. A usucapiante tentou eximir-se da obrigação com a apresentação de certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Camboriú (fl. 09) e de Balneário Camboriú (fl.10), as quais atestam que não foram

encontrados registros naquela serventia do imóvel com as descrições contidas na exordial.

Ocorre que referidas certidões, por si só, não são suficientes para se comprovar que o imóvel usucapiendo não está registrado. Isso porque as medidas e confrontações foram fornecidas pela interessada, sendo tais dados atualizados e, portanto, pode-se admitir a existência de divergências.

Além disso, no sistema de registro imobiliário brasileiro, o índice mais utilizado e confiável é aquele que se guia pelo nome dos proprietários (Livro n. 5 - Indicador Pessoal) e não pelas características do imóvel (Livro n. 4 - Indicador Real). Assim, as certidões que atestam que um determinado imóvel não está registrado têm que ser interpretadas exatamente por aquilo que dizem: não se localizou o imóvel com as exatas características. O que não significa que o bem, fisicamente considerado, não esteja devidamente registrado, mas com outras ou algumas características diferentes, o que dificulta sua localização.

Some-se a isso a declaração do Cartório de Balneário Camboriú de que *"anteriormente à instalação desta Serventia, ocorrida no ano de 1698, os imóveis eram registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí e, mesmo que o bem supra descrito estivesse aqui registrado, impossível seria localizá-lo através da descrição fornecida pela parte, posto que os antigos titulares deste Ofício não elaboraram o Livro 4 - Indicador Real."*

Neste contexto, as certidões apresentadas, isoladamente, não podem ser consideradas, principalmente quando não se constata nos autos esforço para caracterizar adequadamente o imóvel. Não há, ainda, qualquer outra tentativa ou diligência, por parte da autora, no sentido de localizar o proprietário registral do imóvel, cuja citação é imprescindível, sob pena de nulidade da ação de usucapião.

Observa-se, portanto, a deficiência da instrução, no que se referem às possíveis diligências a serem realizadas para descobrir a identidade e o paradeiro do proprietário registral. Não se pode olvidar que ambas as testemunhas ouvidas em audiência referiram que os possuidores anteriores, de quem a usucapiante adquiriu a posse, foram Márcio e Itamar. Também foi ressaltado que foi Itamar quem vendeu muitos dos terrenos da região para os atuais moradores, bem como que ele é morador antigo da região, casado com Olívia, que foi apontada como vizinha da requerente. Logo, deveriam ter sido qualificados e ouvidos Márcio e Itamar.

No que se refere à imprescindibilidade da citação do proprietário registral, já decidiu esta egrégia Corte Estadual de Justiça:

1) Apelação Cível n. 2006.023088-3, de Camboriú, relator Des. Eládio Torret Rocha, Quarta Câmara de Direito Civil, DJe de 30.09.2010:

REIVINDICATÓRIA C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA, NA DEMANDA USUCAPIENDA, DE CITAÇÃO DO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. OFENSA AO DISPOSTO NO ART. 942 DO CPC. INOCORRÊNCIA DE COISA JULGADA EM RELAÇÃO AO TITULAR DE DOMÍNIO. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA AÇÃO RESCISÓRIA. NULIDADE DA USUCAPIÃO DECLARADA. [...]. APELO E AGRAVOS RETIDOS IMPROVIDOS. IMPOSIÇÃO DE LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ (ART. 17, VII E ART. 18, AMBOS DO CPC).

1. Em face do disposto no art. 942 do CPC, **tem-se por ineficaz a sentença contra aquele que, sendo o legítimo proprietário do imóvel, não é regularmente citado na ação de usucapião que trata de parte da área**, podendo, inclusive, reclamar a nulidade do ato jurídico na própria ação reivindicatória, porquanto inexistente, na hipótese, coisa julgada. [...]. (sem grifo no original).

2) Apelação Cível n. 2007.002999-1, de Criciúma, relator Des. Fernando Carioni, Terceira Câmara de Direito Civil, DJe de 13.09.2007:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS TITULARES DO DOMÍNIO - VIOLAÇÃO AO ART. 942 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - NULIDADE PROCESSUAL - VÍCIO INSANÁVEL - RECONHECIMENTO EX OFFICIO - RECURSO PREJUDICADO.

Em ação de usucapião, apresenta-se como requisito essencial à validade do processo a citação daquele em cujo o nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, sob pena de nulidade do feito. (sem grifo no original).

Em complemento, traz-se a lição de Benedito Silvério Ribeiro sobre o tema:

A citação daquele em cujo o nome conste registrado o imóvel é obrigatória, pois é pessoa certa e presumidamente o proprietário, nos moldes do disposto no art. 859 do Código Civil de 1916 (art. 1.245 do atual). [...]

A pessoa figurante no registro imobiliário, devendo obrigatoriamente ser chamada ao processo de usucapião, ocupará posição de ré, constando na distribuição e nos registros cartorários. [...]

Faltando, pois, qualquer citação reputada indispensável ao feito usucapional, estará aberta a via anulatória para a invalidação dos atos que lhe advenham. (*Tratado de usucapião*. 4. ed.. São Paulo, Saraiva, 2006, p. 1256, 1262 e 1285) (sem grifo no original).

Na mesma linha de pensamento, é a orientação do doutrinador Humberto Theodoro Júnior:

Os réus certos, citados por mandado, são a pessoa em cujo o nome o imóvel estiver transcrito no Registro Imobiliário e os confinantes do prédio usucapiendo (art. 942). [...].

Da falta de citação dos réus certos, ou de alguns deles, decorre a completa ineficácia do processo e a impossibilidade de a sentença atingir a plena autoridade da res iudicata. O título de propriedade do antigo dono permanecerá oponível *erga omnes* e a sentença será passível de rejeição, seja em embargos à execução, seja em ação rescisória, seja em qualquer outra ação comum de feito declaratório (querela nullitatis). (*Curso de Direito Processual Civil - Procedimentos especiais*, 3 v., 37. ed., Rio de Janeiro, Forense, 2006, p. 186) (sem grifo no original).

Verifica-se também que da planta da situação do imóvel (fl. 06) e do memorial descritivo (fl. 08) não consta o número do lote, em relação à rua e que na A.R.T (fl. 07) há dois endereços distintos atribuídos à demandante. Ainda, o Boletim Informativo de Débitos emitido pela Secretaria Municipal de Finanças (fl. 11) traz um terceiro endereço e como contribuinte menciona a pessoa de Olerindo Gonçalves, que não foi mencionada durante todo o curso processual.

Assim, há um problema na identificação do imóvel, não sendo possível afirmar que todos esses documentos fazem referência a ele.

Nota-se, ainda, que foi apontada como confrontante Olívia dos Santos Maciel, porém, esta não foi encontrada para ser citada no endereço contíguo ao da usucapiente, mas sim em Itajaí, ocasião em que declarou ter vendido o terreno que fazia extrema com o imóvel da requerente, não sabendo o porquê de seu nome ter sido colocado como confrontante. Exsurge, então, a necessidade de se perquirir o nome do comprador do terreno de Olívia, atual confrontante do lote usucapiendo, e citá-lo pessoalmente.

Da análise dos autos, afigura-se que o terreno integra área maior que não foi regularmente desmembrada, nem loteada e os confinantes citados não são proprietários dos imóveis, mas tão somente possuidores. Tal constatação, respalda a argumentação tecida, no sentido de que a descrição do imóvel, na forma como efetuada, não permite o processamento da ação.

Desse modo, diante das peculiaridades do caso e em respeito aos princípios da instrumentalidade das formas e da economia processual, anula-se o processo desde a citação, determinando-se seja emendada a petição inicial, promovendo-se as diligências necessárias à melhor caracterização do imóvel e à identificação e localização do proprietário registral e dos proprietários dos imóveis confinantes, para que possam ser feitas, regularmente, as citações.

Feitas essas considerações, a sentença é desconstituída para se anular o processo a partir da exordial. Prejudicado o recurso.

Esse é o voto.