

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA****EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA FÍSICA DE 14/05/2025****INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (GRUPO CIVIL/COMERCIAL) Nº 5061611-54.2022.8.24.0000/SC****INCIDENTE: INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS****RELATOR:** DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS**PRESIDENTE:** DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO**PROCURADOR(A):** IVENS JOSE THIVES DE CARVALHO**SUSTENTAÇÃO ORAL PRESENCIAL:** FELIPE DA LUZ SILVA POR ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SANTA CATARINA**SUSCITANTE:** LOURDES PEDROSO**ADVOGADO(A):** ANNA JACKELLINE HAAS (OAB SC028586)**MP:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Física do dia 14/05/2025, na sequência 4, disponibilizada no DJe de 28/04/2025.

Certifico que o Grupo de Câmaras de Direito Civil, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão: O GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO CIVIL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, (I) FIRMAR A TESE JURÍDICA NOS TERMOS POSTOS NESTE IRDR E (II) CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL N. 0300234-49.2017.8.24.0104 E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS**VOTANTE:** DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS**VOTANTE:** DESEMBARGADOR JOSÉ AGENOR DE ARAGÃO**VOTANTE:** DESEMBARGADOR ÁLVARO LUIZ PEREIRA DE ANDRADE**VOTANTE:** DESEMBARGADORA HAIDÉE DENISE GRIN**VOTANTE:** DESEMBARGADOR FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM**VOTANTE:** DESEMBARGADOR EDUARDO GALLO JR.**VOTANTE:** DESEMBARGADOR MARCOS FEY PROBST**VOTANTE:** DESEMBARGADOR SILVIO DAGOBERTO ORSATTO**VOTANTE:** DESEMBARGADOR JOAO DE NADAL**VOTANTE:** DESEMBARGADORA FERNANDA SELL DE SOUTO GOULART**VOTANTE:** DESEMBARGADORA GLADYS AFONSO**VOTANTE:** DESEMBARGADOR EMANUEL SCHENKEL DO AMARAL E SILVA**VOTANTE:** DESEMBARGADOR ANTONIO CARLOS JUNCKES DOS SANTOS**VOTANTE:** DESEMBARGADOR JOAO MARCOS BUCH**VOTANTE:** DESEMBARGADOR SUBSTITUTO VITORALDO BRIDI**VOTANTE:** JUIZ GUSTAVO HENRIQUE ARACHESKI**VOTANTE:** DESEMBARGADOR LUIZ CÉZAR MEDEIROS**VOTANTE:** DESEMBARGADOR MONTEIRO ROCHA**VOTANTE:** DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO**VOTANTE:** DESEMBARGADOR SAUL STEIL**VOTANTE:** DESEMBARGADOR VOLNEI CELSO TOMAZINI**VOTANTE:** DESEMBARGADORA CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA**VOTANTE:** DESEMBARGADOR ANDRÉ CARVALHO**VOTANTE:** DESEMBARGADOR GERSON CHEREM II

GRAZZIELLE RAVIZON DA SIQUEIRA VIEIRA
Secretária





ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (GRUPO CIVIL/COMERCIAL) Nº 5061611-54.2022.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

SUSCITANTE: LOURDES PEDROSO

ADVOGADO(A): ANNA JACKELLINE HAAS (OAB SC028586)

RELATÓRIO

Trata-se, originalmente, de recurso de apelação interposto por Lourdes Pedroso contra sentença que, nos autos da *ação de usucapião ordinária* n. 0300234-49.2017.8.24.0104, ajuizada contra Maria Goreti Rachadel e Ademir Rachadel, extinguiu o processo, sem análise do mérito, ante a falta de interesse de agir. O juiz de primeira instância constatou que a área objeto desta ação estava inserida em uma área maior de propriedade dos réus, regularmente registrada, e que as partes mantinham entre si contrato de compra e venda em vigor, o que denunciava a natureza derivada da propriedade e inviabilizava, por conseguinte, a usucapião (ev. **107.1**).

A autora recorreu, sustentando que demonstrou o exercício da posse sobre o imóvel, sem oposição e há mais de 10 anos. Disse ainda que, ao contrário do que foi consignado na sentença, não é possível a regularização administrativa do imóvel, que demanda, dentre outros requisitos, o desmembramento da área, já que o terreno é parte integrante de uma área maior. Por fim, sustentou que, nesse contexto, a existência do contrato não é suficiente para lhe garantir o direito ao registro da transmissão de propriedade. Assim, sob a justificativa de que a ação de usucapião é via adequada para amparar a sua pretensão, pugnou pelo provimento do recurso, com a desconstituição da sentença e o retorno dos autos à origem para o seu regular processamento (ev. **130.1**).

Sem contrarrazões, em decorrência da revelia.

Os autos, então, ascenderam a esta Corte de Justiça e foram distribuídos à relatoria da Exma. Des. Maria do Rocio Luz Santa Ritta.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo conhecimento e não provimento do recurso (ev. **10.1**).

A apelante, apontando divergência entre as Câmaras de Direito Civil deste Tribunal de Justiça, requereu a instauração de Incidente de Assunção de Competência (IAC) para pacificar a discussão relativa a esse assunto (ev. **29.1**).

A Exma. Relatora do apelo, Des. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, diante da relevância da questão, decidiu, então, suscitar o Incidente de Assunção de Competência, na forma do disposto no art. 947, § 4º, do CPC, para que o Grupo de Câmaras de Direito Civil desse a solução adequada ao tema.

O Incidente de Assunção de Competência foi cadastrado e a mim distribuído por sorteio.

A Procuradoria de Justiça opinou pela admissão do Incidente de Assunção de Competência (ev. **11.1**).

A Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional de Santa Catarina, admitida na condição de *amicus curiae* (ev. **13.1**), manifestou-se pela admissibilidade do Incidente de Assunção de Competência ou, na hipótese de não admissão, pela conversão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) (ev. **20.1**).

Ausente o requisito negativo (inexistência de repetição em múltiplos processos) previsto no art. 974 do CPC e, presentes os requisitos do art. 976 do CPC, o Incidente de Assunção de Competência foi convertido em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, que foi admitido (ev. **28.1**), para esclarecer os seguintes questionamentos:

a) a hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir?

b) é possível processar a ação de usucapião mesmo em caso de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada?

c) à luz do princípio da boa-fé, cuidando-se de transmissão derivada da propriedade, e não havendo prova de empecilho à regularização registral do bem, é possível processar a ação de usucapião quando evidenciado que a providência pode driblar as regras de parcelamento do solo e ilidir as custas (administrativas e tributárias) exigíveis para o recebimento do título no Ofício de Registro de Imóveis?

Ainda, entendeu-se não ser o caso de determinar a suspensão de todos os processos pendentes de julgamento que envolvam a questão de direito em discussão.

Nos termos do art. 983 do CPC, deu-se ciência aos possíveis interessados quanto à admissão desse incidente, facultando-lhes manifestação no prazo de quinze dias (ev. **49.1**).



Sobrevieram aos autos as manifestações dos interessados e o parecer do Procurador de Justiça (ev. 83.1).

Cumpridas as determinações promovidas na decisão que admitiu o incidente, os autos vieram conclusos.

É o relatório.

VOTO

Com o presente IRDR, objetiva-se responder aos seguintes questionamentos envolvendo o interesse processual em ações de usucapião:

a) a hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir?

b) é possível processar a ação de usucapião mesmo em caso de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada?

c) à luz do princípio da boa-fé, cuidando-se de transmissão derivada da propriedade, e não havendo prova de empecilho à regularização registral do bem, é possível processar a ação de usucapião quando evidenciado que a providência pode driblar as regras de parcelamento do solo e ilidir as custas (administrativas e tributárias) exigíveis para o recebimento do título no Ofício de Registro de Imóveis?

Passo, pois, à análise do primeiro questionamento:

1. A hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir?

1.1. A usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, sendo deferida àquele que comprovar exercer posse sobre bem móvel ou imóvel por determinado lapso de tempo. Por outro lado, compreende-se que o modo de aquisição é derivado quando o bem é adquirido do proprietário anterior mediante negócio jurídico translativo de propriedade.

A doutrina diferencia as formas de aquisição da propriedade do seguinte modo:

"A aquisição da propriedade móvel se apresenta em formas originárias (sem atuação intermediária de ninguém) e formas derivadas (com atuação intermediária). Nessa toada, na forma originária não existe translatividade, sendo a propriedade recebida de maneira livre e desembaraçada. Na forma originária, não se adquire a propriedade de alguém. Simplesmente, se adquire a propriedade. Já na forma derivada há translatividade, de modo que a propriedade será recebida com todas as características e gravames que tinha preteritamente. Na forma derivada, a propriedade é adquirida de alguém." Figueiredo, Luciano e Roberto Manual de Direito Civil - Volume Único, 4 ed. - São Paulo: Ed. Jhuspodivm, 2023, p. 1.038).

A questão analisada neste incidente diz respeito àquela na qual o autor da ação de usucapião adquiriu o bem de alguém, portanto, de modo derivado.

Isso, por si só, não impede o ajuizamento da ação de usucapião por falta de interesse de agir.

Como é cediço, o interesse processual é um dos elementos essenciais à legitimidade de uma ação judicial, referindo-se à necessidade de o autor demonstrar que a demanda é capaz de gerar uma resposta útil e eficaz ao seu conflito. Esse interesse é composto por dois aspectos: a necessidade do pedido (quando não é possível resolver a questão sem a intervenção judicial) e a utilidade da decisão (que deve trazer uma solução concreta ao problema). A adequação da via eleita, por sua vez, exige que o autor escolha o procedimento correto para a resolução do seu litígio, ou seja, que a ação seja proposta no tipo adequado para a natureza da pretensão. A escolha de uma via inadequada, como um procedimento que não corresponda à situação jurídica apresentada, pode acarretar a extinção do processo.

Trazendo esses conceitos jurídicos para o exame deste IRDR, pode-se afirmar, como regra processual aplicável indistintamente a qualquer demanda, que caberá ao postulante comprovar que o manejo da ação de usucapião é o meio jurídico adequado e necessário à conquista do seu direito. Para tanto, ele deverá demonstrar que na prática é impossível se obter a transmissão da propriedade pelos meios ordinários disponíveis ou que, apesar de possível no plano dos fatos, isso envolve uma dificuldade tão significativa que reclame a intervenção estatal para a realização desse direito.

Evidentemente, essa dificuldade deverá representar um problema revestido de relevância e excepcionalidade, ou seja, (i) algo não inserido dentro do expediente normal de regularização da propriedade e (ii) incapaz de ser resolvido pelo uso de outros meios jurídicos adequados, como, p. ex., a ação de adjudicação compulsória ou de obrigação de fazer.

Assim, reafirma-se que a aquisição derivada da propriedade não impede sumariamente o ajuizamento da ação de usucapião por falta de interesse de agir, que estará presente, em caráter excepcional, se demonstrada a necessidade e utilidade da demanda a partir da evidência de um impedimento concreto à transmissão do bem que não possa ser contornado pelo uso de outros meios jurídicos disponíveis.

1.2. Invoca-se, como tese a permitir o uso da usucapião nos casos de *aquisição derivada* da propriedade, a disposição contida no Provimento n. 149/2023/CNJ (Código Nacional de Normas, que substituiu o Provimento n. 65/2017), argumentando-se que, pelo seu art. 410, *caput* e § 1º, o CNJ teria chancelado o pedido extrajudicial de usucapião mesmo quando fundado em um negócio jurídico firmado diretamente com o proprietário registral do bem (modo de aquisição derivada da propriedade), situação que, pela sua equivalência, deveria refletir também no âmbito judicial, com idêntico tratamento.

Extrai-se do referido dispositivo:

Art. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I - compromisso ou recibo de compra e venda;

II - cessão de direitos e promessa de cessão;

III - pré-contrato;

IV - proposta de compra;

V - reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. [destacou-se]

Embora o pedido de usucapião possa ser formulado extrajudicialmente perante o cartório competente, podendo ser instruído com documento que "*demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral*", isso não induz a concluir que tal particularidade represente exceção à consagrada tese de que o instituto da usucapião é modo de aquisição originária da propriedade.

1.2.1. Primeiro, porque "*por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini")*" (STJ, 3ª Turma, rel. Min. Massami Uyeda, REsp 652.449/SP, j. 15/12/2009 - grifou-se).

Dito de outro modo, o fato de haver uma relação obrigacional subjacente com o proprietário da coisa não afeta a natureza jurídica da usucapião, justamente porque pode haver vícios ou falhas na reprodução da cadeia negocial que impeçam a transmissão comum da propriedade, embora induzam boa-fé. Isso ocorre, p. ex., nas situações em que falta ao postulante um ou alguns dos contratos que compõem essa cadeia de transações. Nesse caso, apesar de incontestada a existência de relação jurídica com o titular do domínio, há um hiato documental que impede o interessado de postular a transmissão do bem de forma administrativa ou mesmo a sua adjudicação judicial.

Nesses casos, então, haveria legítimo interesse em usucapir o bem, apesar da relação com o proprietário registral.

1.2.2. Vem também nessa linha, como regra de preservação dos princípios registrais e do crédito tributário das Fazendas Públicas, a própria orientação expressa no § 2º do art. 410 do Código Nacional de Normas do CNJ (Provimento nº 149/2023/CNJ), no sentido de se exigir da parte interessada que *justifique o motivo pelo qual ela não concluiu o processo de transferência mediante uso dos meios ordinários*, com a lavratura de escritura e registro no cartório imobiliário correspondente. Vejamos:

Art. 410. (...)

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. [destacou-se]

Como se vê, o uso da pretensão administrativa fica sempre condicionado à existência de um "*óbice à correta escrituração das transações*".

O nosso Tribunal já se manifestou pontualmente sobre a viabilidade da usucapião extrajudicial nestes casos, assentando ser ela inadequada nas situações de aquisição derivada da propriedade:

RECURSO ADMINISTRATIVO CONTRA ACÓRDÃO DO CONSELHO DA MAGISTRATURA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. NOTA DE REJEIÇÃO EMITIDA PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IMBITUBA.

PRETENDIDA DECLARAÇÃO DO DOMÍNIO DE PARCELA IDEAL DE IMÓVEL TITULARIZADO PELOS FALECIDOS GENITORES DOS INTERESSADOS, QUE, ATUALMENTE, ENCONTRA-SE EM CONDOMÍNIO COM OS DEMAIS HERDEIROS. AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DE SE OPTAR PELA VIA DA USUCAPIÃO. EVIDENTE INTUITO DE BURLA AO PROCEDIMENTO DE DESMEMBRAMENTO E AO RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS. DECISÃO COLEGIADA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO (TJSC, Recurso Administrativo n. 0044088-26.2019.8.24.0710, de Conselho da Magistratura, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Órgão Especial, j. 20-07-2022).

Assim, fica claro que o provimento do CNJ não buscou excepcionar a regra de que a usucapião é modo de aquisição originária da propriedade; muito pelo contrário, pois cuidou de impedir a burla justamente quando a cadeia de transmissão está evidenciada de tal modo que, a se desconsiderá-la, estar-se-ia subvertendo a legislação administrativa e tributária.

Desta forma, em resposta ao primeiro questionamento, conclui-se que a hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, não impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir.

Deste Tribunal, no sentido de admitir o ajuizamento da ação de usucapião, como regra, apenas nas hipóteses de aquisição originária de propriedade, ressalvados os casos em que o interesse da parte demandante se justifique diante de alguma particularidade que impeça a transmissão da propriedade pelas vias comuns:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ART. 1021 DO CPC. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO SEM MÉRITO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO RECURSO E NEGOU-LHE PROVIMENTO. IRRESIGNAÇÃO DOS POSTULANTES.

TESE DE IMPOSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO. REJEIÇÃO. PARTE AGRAVANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE DEMONSTRAR, NO CASO CONCRETO, QUE O RECURSO NÃO SE ENQUADRA NAS HIPÓTESES DO ART. 932, VIII, DO CPC E DO ART. 132, XV, DO REGIMENTO INTERNO DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO UNIPESSOAL VERIFICADA. DE TODO MODO, EVENTUAL NULIDADE POR JULGAMENTO MONOCRÁTICO SUPERADA COM A REAPRECIÇÃO DA INSURGÊNCIA PELO ÓRGÃO COLEGIADO. ENTENDIMENTO DO STJ. PRECEDENTE DA CÂMARA.

"(...) Eventual nulidade de decisão monocrática que julga o recurso com base no artigo 932 do CPC/2015 é suprida com o julgamento colegiado" (AgInt nos EREsp 1.581.224/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/6/2021, DJe 30/6/2021). (...) (STJ - AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.419.549/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024)".

MÉRITO. DEFENDIDA A PRESENÇA DE INTERESSE. INSISTÊNCIA NO PEDIDO DE USUCAPIÃO. INSUBSISTÊNCIA. PARTES QUE FIRMARAM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AQUISIÇÃO DIRETA DO BEM PERANTE A PROPRIETÁRIA REGISTRAL. CONTEXTO QUE EVIDENCIA A OCORRÊNCIA DE AQUISIÇÃO DERIVADA. IMÓVEL INDIVIDUALIZADO E QUE POSSUI MATRÍCULA PRÓPRIA. VIA ELEITA INADEQUADA PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE OS DEMAIS MEIOS ADMINISTRATIVOS OU MESMO JUDICIAIS NÃO SEJAM HÁBEIS PARA A AQUISIÇÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1025 DO STJ. ADEMAIS, BURLA AO RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS. EXTINÇÃO SEM MÉRITO INAFASTÁVEL.

1. A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade, por consequência disso a ação de usucapião, em regra, não é a via adequada para reconhecimento de propriedade derivada.

2. É inadequado o manejo da ação de usucapião a fim de regularizar a transmissão da propriedade obtida de forma derivada, diretamente do proprietário registral mediante contrato de compra e venda, na hipótese em que há meios diversos para resolução da questão, a exemplo da ação de adjudicação compulsória, sob pena inclusive de ofensa ao Sistema Tributário Nacional.

IRRESIGNAÇÃO APRESENTADA QUE NÃO TEM O CONDÃO DE DESCONSTITUIR O ENTENDIMENTO ADOTADO NO DECISUM. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. PENALIDADE DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJSC, Apelação n. 0302506-82.2016.8.24.0061, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Silvio Dagoberto Orsatto, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 05-12-2024 - destacou-se).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO. RECONHECIDA A FALTA DE INTERESSE DE AGIR. RECURSO DOS AUTORES. PLEITO DE USUCAPIÃO. AUTORES QUE ADQUIRIRAM O IMÓVEL MEDIANTE PACTO VERBAL/PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DIRETAMENTE DO TITULAR DO DOMÍNIO DO IMÓVEL. PROPRIEDADE DO BEM FOI TRANSFERIDA AOS SUCESSORES DE FORMA IMEDIATA ATRAVÉS DO PRINCÍPIO DA SAISINE. CIRCUNSTÂNCIA QUE INVIABILIZA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE VIA USUCAPIÃO. MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. MEIO PROCESSUAL INADEQUADO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA.

"A ação de usucapião é via inadequada para regularizar transmissão da propriedade adquirida por derivação do proprietário anterior, tal como por contrato de compra e venda, doação ou mesmo causa mortis, mormente porque acarretaria burla ao recolhimento de tributos de transmissão (ITBI, ITCMD e causa mortis) e eventualmente ao procedimento de prévio desmembramento do imóvel". (TJSC, Apelação n. 0001733-74.2009.8.24.0023, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 19-05-2022).

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJSC, Apelação n. 5003613-13.2022.8.24.0006, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Volnei Celso Tomazini, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 12-12-2024 - destacou-se).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO COM FULCRO NO ART. 485, VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DA AUTORA.

SUSTENTADA POSSIBILIDADE DE INGRESSO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO E INTERESSE DE AGIR. INSUBSISTÊNCIA. INSTITUTO QUE TEM POR PREMISSA PRIMÁRIA A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. IMÓVEL USUCAPIENDO ADQUIRIDO POR MEIO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DIRETAMENTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. DERIVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOMINIAL. INVIABILIDADE DE MANEJO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

"A ação de usucapião é via inadequada para regularizar transmissão da propriedade adquirida por derivação do proprietário anterior, tal como por contrato de compra e venda, doação ou mesmo causa mortis, mormente porque

acarretaria burla ao recolhimento de tributos de transmissão (ITBI, ITCMD e causa mortis) e eventualmente ao procedimento de prévio desmembramento do imóvel." (Apelação Cível n. 0300054-22.2016.8.24.0119, de Garuva, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 06-08-2020). TJSC, Apelação n. 0001327-96.2012.8.24.0104, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Rosane Portella Wolff, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 21-07-2022). (TJSC, Apelação n. 0300449-91.2019.8.24.0027, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. André Carvalho, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 19-11-2024).

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação de usucapião ajuizada pela parte autora, alegando posse mansa, ininterrupta e sem oposição de imóvel adquirido por contrato particular de compromisso de compra e venda. A sentença de primeiro grau julgou extinto o processo sem resolução de mérito, com base na ausência de interesse de agir.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em saber se a parte autora possui interesse de agir na ação de usucapião, considerando a possibilidade de regularização do imóvel pelas vias administrativas e/ou ordinárias.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A parte autora não comprovou a impossibilidade de regularizar o imóvel pelas vias administrativas e/ou ordinárias. A usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não se aplicando a casos de aquisição derivada. A parte autora adquiriu o imóvel diretamente dos proprietários registrais, configurando aquisição derivada. A ação de usucapião não é adequada para regularização de imóvel adquirido por contrato de compra e venda do proprietário registral.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A usucapião é forma originária de aquisição de propriedade e não se aplica a casos de aquisição derivada. 2. A ação de usucapião não é adequada para regularização de imóvel adquirido por contrato de compra e venda do proprietário registral."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 17, art. 330, inc. II, art. 485, inc. VI.

Jurisprudência relevante citada: TJSC, Apelação Cível n. 0300070-10.2015.8.24.0119, Rel. Des. Rosane Portella Wolff, j. 24/09/2020; TJSC, Apelação Cível n. 0302317-81.2017.8.24.0025, Rel. Des. Rubens Schulz, j. 16/12/2019; TJSC, Apelação Cível n. 0300572-13.2015.8.24.0033, Rel. Des. Rodolfo Cezar Ribeiro Da Silva Tridapalli, j. 13/12/2018.

(TJSC, Apelação n. 5024116-13.2022.8.24.0020, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 28-11-2024).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - USUCAPIÃO - EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - RECONHECIMENTO DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - AFERIÇÃO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO - VIABILIDADE - INTERESSE PROCESSUAL - CONDIÇÕES DA AÇÃO - PRESENÇA

Os precedentes mais recentes acerca da temática têm permitido considerar, mesmo nas hipóteses de aquisição derivada da propriedade, que a ocupação há muito consolidada de determinada área, de sorte a preencher os requisitos da aquisição do domínio pela usucapião, pode ser buscada nesta via. É o caso, por exemplo, em que se revelar difícil ou impossível dar seguimento à obtenção do registro da propriedade com base no contrato de compra e venda por eventuais dificuldades apresentadas no caso concreto (REsp n. 1818564/DF, Min. Moura Ribeiro).

Dessa forma, diante das dificuldades narradas no feito e não se evidenciando a má-fé dos adquirentes, é certo que o pedido de declaração da propriedade pela usucapião afigura-se necessário e adequado para o fim pretendido, de sorte a tornar presentes as condições da ação.

PROCESSUAL CIVIL - IMEDIATO JULGAMENTO - POSSIBILIDADE - CPC, ART. 1.013, § 3º, INC. I

Conforme determina o art. 1.013, § 3º, inc. I, do Código de Processo Civil, deve o Tribunal decidir desde logo a matéria de fundo quando for reformar sentença que extinguiu o feito sem apreciação do mérito, desde que o processo esteja em condições de imediato julgamento.

CIVIL - USUCAPIÃO ORDINÁRIA - CC, ART. 1.242, CAPUT - REQUISITOS SATISFEITOS - POSSE - EXERCÍCIO - PROVA - PRESENÇA

O reconhecimento do direito à aquisição da propriedade pela via da ação de usucapião ordinária fica na dependência de o postulante demonstrar satisfatoriamente os requisitos determinados no art. 1.242 do Código Civil: posse mansa e pacífica, com justo título, por 5 anos ou 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou realizado obras e serviços de caráter produtivo.

Satisfeitos os requisitos previstos no art. 1.242 do Código Civil, o julgamento de procedência do pedido de aquisição originária da propriedade é medida que se impõe.

(TJSC, Apelação n. 0300830-47.2018.8.24.0282, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 24-09-2024).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. RECURSO DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, AO INVÉS DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. ACOLHIMENTO. IMÓVEL ALIENADO POR INDIVÍDUOS QUE NÃO ASSUMIAM A POSIÇÃO DE PROPRIETÁRIOS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. CONDIÇÃO DE FILHO DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL POR UM DOS ALIENANTES QUE NÃO OPORTUNIZA A CONCLUSÃO DE TRATAR-SE DE AQUISIÇÃO DERIVADA. FILHO QUE ASSUMIA A CONDIÇÃO DE MERO POSSUIDOR AO TEMPO DA VENDA. ÓBITO DA PROPRIETÁRIA QUE OCORREU APÓS A ALIENAÇÃO, NÃO HAVENDO FALAR EM TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA DA PROPRIEDADE A ELE, POR FORÇA DO PRINCÍPIO DE SAISINE. CONFIRMADA PRESENÇA DO INTERESSE DO AUTOR. **USUCAPIÃO QUE É A ÚNICA VIA HÁBIL PARA OBTENÇÃO DA TITULARIDADE NO CASO. SENTENÇA CASSADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA CONTINUIDADE DO FEITO. SEM HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO PROVIDO.**

(TJSC, Apelação n. 0007474-11.2013.8.24.0135, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Marcos Fey Probst, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 30-07-2024).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. RECORRENTES QUE ALEGAM A INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO COM O PROPRIETÁRIO DA ÁREA. AQUISIÇÃO DA POSSE QUE SE DEU POR INTERMÉDIO DE PACTUAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRA PESSOA. ACOLHIMENTO. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA NA ORIGEM QUE EVIDENCIA A EXISTÊNCIA DE SUCESSIVAS COMERCIALIZAÇÕES DA POSSE DO BEM USUCAPIENDO. VÍNCULO DIRETO COM O DONO DA GLEBA QUE NÃO ESTÁ COMPROVADO. APELANTES QUE ADQUIRIRAM A ÁREA DE TERCEIRA PESSOA, A QUAL TERIA COMPRADO O LOTE DO PROPRIETÁRIO. CONSTATAÇÃO, ADEMAIS, DA INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA DO TERRENO, MAS APENAS INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. USUCAPIÃO QUE SE TRATA DE MEDIDA ADEQUADA À PRETENSÃO AUTURAL DA OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE. SENTENÇA QUE MERECE SER CASSADA. RETORNO AO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA O PROCESSAMENTO E JULGAMENTO QUE É MEDIDA SALUTAR.

2. *INSURGENTES QUE, ADEMAIS, ARGUMENTAM A DESNECESSIDADE DE PARTICIPAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO BEM NA AÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL EM RELAÇÃO AO TEMA QUE NÃO AFASTA A NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DAQUELE QUE FIGURA COMO DONO PERANTE O CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DE EVENTUAL DIREITO QUE ESTE AINDA POSSUA SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO.*

IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS.

APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA.

(TJSC, Apelação n. 5003204-08.2020.8.24.0006, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Osmar Nunes Júnior, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 03-10-2024).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. RECURSO DOS AUTORES. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL CONSIDERADA INCABÍVEL POR USUCAPIÃO, NA ORIGEM, POR REPRESENTAR HIPÓTESE DE AQUISIÇÃO DERIVADA. DESACERTO DA SENTENÇA. VIABILIDADE DO MANEJO DE USUCAPIÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL QUANDO IMPOSSÍVEL OU EXCESSIVAMENTE DIFÍCIL POR OUTRO PROCEDIMENTO PROCESSUAL. PRECEDENTES. CASO CONCRETO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM APENAS DOIS DOS [QUATRO] PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. IMÓVEL REGISTRADO EM CONDOMÍNIO COM MAIS OITO PESSOAS. IMPOSSIBILIDADE DE OBRIGAR OS DEMAIS PROPRIETÁRIOS A TRANSMITIR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INVIABILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PARA A FINALIDADE PROPOSTA. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. GLEBA USUCAPIENDA INSERIDA EM IMÓVEL MATRICULADO COM ÁREA SUPERIOR. IMPOSSIBILIDADE/DIFICULDADE EXCESSIVA DE REGULARIZAÇÃO DEMONSTRADA. SENTENÇA CASSADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. RECURSO PROVIDO.

(TJSC, Apelação n. 5001198-96.2021.8.24.0166, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Alex Heleno Santore, Oitava Câmara de Direito Civil, j. 03-12-2024).

Uma vez assentada a tese estabelecida neste item, passa-se a analisar o segundo questionamento.

2. É possível processar a ação de usucapião mesmo em caso de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada?

Essa problemática já foi resolvida pelo STJ por ocasião do Tema n. 1.025, quando assentou tese jurídica permitindo o ajuizamento de ação de usucapião para a obtenção de declaração de domínio de imóvel inserido em área maior não loteada regularmente. Nesse caso específico, tratava-se de imóveis situados em área particular, mas sem matrícula individual nos cartórios de registros imobiliários, dado o parcelamento de fato levado a efeito na localidade há mais de cinquenta anos e sem a correspondente regularização pelo Poder Público.

Apesar disso, não há nenhum impedimento ao julgamento do presente IRDR, tendo em vista que, no caso paradigma, o efeito vinculante ficou restrito às hipóteses de pedido de usucapião de área integrante de loteamento irregular situada no *Setor Tradicional de Planaltina/DF*, sem afetar outros casos fora desse perímetro.

No referido julgamento, assentou que:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. *As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.*

2. *A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo.*

3. *A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.*

4. *Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).*

5. *O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.*

6. *Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.*

7. *Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. (REsp 1818564, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 09/06/2021 - destacou-se).*

2.1. Quanto à falta de registro (ou de matrícula), o STJ definiu que essa situação não impede de forma alguma o pedido de usucapião, pois o registro não constitui requisito a essa espécie de pretensão, que tem gênese constitucional e requisitos específicos:

Os arts. 1.238, parágrafo único, e 1.241 do CC/02 não poderiam mesmo impedir a usucapião de bens insuscetíveis de registro porque, dessa forma, estariam contrariando outros preceitos normativos, inseridos até mesmo na Constituição Federal, que fixam a posse ad usucapionem e o decurso do tempo como os únicos requisitos genéricos para o

reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Com efeito, a usucapião está claramente vinculada a função social da propriedade, pois reconhece a prevalência da posse adequadamente exercida sobre a propriedade desprovida de utilidade social, permitindo, assim, a redistribuição de riquezas com base no interesse público.

FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO, com apoio em lição de LUIZ EDSON FACHIN, afirma, nesse mesmo sentido, o seguinte:

Desse modo, compreende-se o desenvolvimento da função social da posse, que se projeta intensamente pela usucapião. Reconhece-se que a posse qualificada pelo elemento temporal cumpre papel social ao permitir a redistribuição da propriedade de forma originária (Usucapião. 3 ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 54).

Assim, considerando que a usucapião propicia o cumprimento da função social da propriedade e que esse objetivo tem envergadura constitucional, não seria adequado criar, por força de uma interpretação ampliativa dos arts. 1.238, parágrafo único, e 1.241 do CC/02, mais um requisito para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Logo, considerando-se que o direito de propriedade não se confunde com o registro dessa propriedade, não há impedimento à aquisição do domínio pela prescrição nos casos de imóvel não matriculado.

2.2. A falta de regularização da área (ou de seu desmembramento) também não afeta o interesse do autor de ação de usucapião, assunto que recebeu o devido tratamento pelo STJ, igualmente dentro da Temática 1.025, nos seguintes termos:

Convém saber, no entanto, se haveria algum outro obstáculo de natureza não processual ao reconhecimento da usucapião de imóveis localizados em área pendente de regularização. De forma mais clara, importa investigar se haveria alguma razão de ordem fundiária para declaração da prescrição aquisitiva nessas situações.

A propósito da questão da regularização fundiária, JOSÉ RENATO NALINI esclarece que ela compreende três dimensões: (a) a dimensão urbanística, relacionada aos investimentos necessários para melhoria das condições de vida da população; (b) a dimensão jurídica, que diz respeito aos instrumentos que possibilitam a aquisição da propriedade nas áreas privadas e o reconhecimento da posse nas áreas públicas; e (c) a dimensão registrária, com o lançamento nas respectivas matrículas da aquisição destes direitos, a fim de atribuir eficácia para todos os efeitos da vida civil (Direitos que a Cidade Esqueceu, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 167)

A forma como determinado imóvel se apresenta no contexto urbano não se confunde, pois, com o direito de propriedade, reconhecida desde o Código de Hamurabi.

Se o imóvel é assistido por vias públicas, se conta com sistemas de água e esgoto, se foi edificado com respeito aos recuos e gabarito previsto nas posturas municipais, nada disso é capaz de criar ou suprimir o direito de propriedade ou os reflexos desse direito no registro imobiliário.

Da mesma maneira se o imóvel é utilizado de forma irregular, com desrespeito à sua função social e urbanística, isso tampouco é suficiente para interferir com o direito de propriedade.

Sob outra perspectiva, o Direito Administrativo destaca que a necessidade de atendimento à função social da propriedade pode impor limitações ou restrições ao exercício do direito de propriedade, como refreamentos administrativos, servidões, tombamentos, etc., mas não pode impedir o reconhecimento do domínio.

Nesse sentido, a lição de JOSÉ AFONSO DA SILVA:

A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito ao proprietário; aquela à estrutura do direito mesmo, à propriedade. (...) (...) Enfim, a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens (Curso de Direito Constitucional Positivo. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2005. pp. 281 e 284)

Não há, portanto, como negar o direito à usucapião sob o pretexto de que o imóvel está inserido em loteamento irregular, porque o direito de propriedade declarado pela sentença (dimensão jurídica) não se confunde com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística). [grifou-se]

Especificamente em relação à falta de desmembramento, por vezes inviável nos casos em que o postulante possui como sua uma fração de terra inserida em uma área maior, também há pronunciamento vinculante do STJ sedimentado no sentido de que "o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal" (Tema Repetitivo n. 985).

Logo, não há mais discussão a respeito.

Desse modo, a resposta ao segundo questionamento é positiva, ou seja, é possível processar ação de usucapião de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada, com a ressalva de que, tratando-se de aquisição derivada da propriedade, caberá ao autor demonstrar o seu interesse jurídico, como já definido no item 1.

3. À luz do princípio da boa-fé, cuidando-se de transmissão derivada da propriedade, e não havendo prova de empecilho à regularização registral do bem, é possível processar a ação de usucapião quando evidenciado que a providência pode driblar as regras de parcelamento do solo e ilidir as custas (administrativas e tributárias) exigíveis para o recebimento do título no Ofício de Registro de Imóveis?

A resposta é negativa, porque isso (i) violaria o direito que o Estado tem de organizar adequadamente o parcelamento do solo e (ii) causaria dano ao erário público.

(i) No primeiro caso, prevalece o direito do Estado de aprovar tais pedidos mediante processo administrativo, garantindo-se que o parcelamento do solo atenda a requisitos urbanísticos, civis, penais, administrativos e ambientais, indispensáveis ao bom planejamento urbano e ao ordenamento territorial.

(ii) Na segunda hipótese, protege-se os cofres públicos, uma vez que o recolhimento dos emolumentos e tributos alimenta a arrecadação de recursos públicos, que são destinados a investimentos em infraestrutura e serviços essenciais à sociedade. Além disso, a cobrança também visa regular o mercado, desestimulando a especulação e promovendo a justiça fiscal.

Em suma, o tributo tem a função de garantir que a transferência de bens seja formalizada de maneira adequada e que os recursos sejam utilizados para o bem-estar coletivo e a manutenção do funcionamento do Estado.

4. Definição da tese jurídica

Atendendo ao comando do art. 926 do CPC, no sentido de que *os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente*, fixa-se a seguinte tese:

a) a hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, não impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir, se demonstrada a existência de um óbice concreto que inviabilize a transmissão da propriedade pelos meios jurídicos e/ou administrativos ordinários.

b) é possível processar a ação de usucapião mesmo em caso de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada.

c) à luz do princípio da boa-fé, cuidando-se de transmissão derivada da propriedade, e não havendo prova de empecilho à regularização registral do bem, é inviável processar a ação de usucapião quando evidenciado que a providência pode driblar as regras de parcelamento do solo e ilidir as custas (administrativas e tributárias) exigíveis para o recebimento do título no Ofício de Registro de Imóveis.

Ainda, modulam-se os efeitos desta decisão, para que seja aplicada tão somente às ações ajuizadas após a data da publicação do presente julgamento.

5. Análise do caso concreto

Os proprietários registrais Ademir Rachadel e Maria Goreti Rachadel venderam o imóvel à autora Lourdes Pedroso e seu ex-marido José Peixe em 08/07/2004 (ev. 1.6). A posse da autora sobre o imóvel objeto da demanda, como se vê, deriva diretamente do proprietário registral, mediante ato dispositivo deste.

Ao ser intimada na origem para falar sobre a ausência de interesse processual (ev. 95.126), a demandante apenas trouxe jurisprudência no sentido do seu pedido, deixando de demonstrar, objetivamente, qual era a especial circunstância que inviabilizava a transmissão da propriedade do bem (ev. 99.1)

A autora não apontou a dificuldade na solução administrativa, limitando-se a afirmar, genericamente, que o seu interesse jurídico decorre da simples falta de desmembramento do imóvel que ela pretende usucapir, não atentando, no entanto, para o fato de que o desmembramento da área é, antes de tudo, um requisito administrativo que se presta ao atendimento da legislação local, como o plano diretor, as normas de uso e ocupação do solo e as regras ambientais.

Concebido desse modo, o simples fato de o imóvel demandar o seu desmembramento prévio não constitui óbice passível de justificar o interesse processual da demandante.

Assim, não demonstrado um óbice concreto que inviabilize a transmissão da propriedade pelos meios jurídicos e/ou administrativos ordinários, correta a sentença ao negar a existência de interesse processual.

Mantida a sentença, majoro os honorários advocatícios para 11% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de (i) firmar a tese jurídica nos termos postos neste IRDR e (ii) conhecer da apelação cível n. 0300234-49.2017.8.24.0104 e negar-lhe provimento.

Documento eletrônico assinado por **HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **4209681v291** e do código CRC **0229df22**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS
Data e Hora: 22/05/2025, às 14:35:43

5061611-54.2022.8.24.0000

4209681.V291



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (GRUPO CIVIL/COMERCIAL) Nº 5061611-54.2022.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

SUSCITANTE: LOURDES PEDROSO

ADVOGADO(A): ANNA JACKELLINE HAAS (OAB SC028586)

EMENTA

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. CONTROVÉRSIA A RESPEITO DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE INTERESSE PROCESSUAL NAS AÇÕES DE USUCAPIÃO.

TESE JURÍDICA FIRMADA:

a) a hipótese de aquisição derivada da propriedade, por si só, não impede o ajuizamento da ação de usucapião, por falta de interesse de agir, se demonstrada a existência de um óbice concreto que inviabilize a transmissão da propriedade pelos meios jurídicos e/ou administrativos ordinários.

b) é possível processar a ação de usucapião mesmo em caso de imóvel não matriculado, não desmembrado ou localizado em área não regularizada.

c) à luz do princípio da boa-fé, cuidando-se de transmissão derivada da propriedade, e não havendo prova de empecilho à regularização registral do bem, é inviável processar a ação de usucapião quando evidenciado que a providência pode driblar as regras de parcelamento do solo e ilidir as custas (administrativas e tributárias) exigíveis para o recebimento do título no Ofício de Registro de Imóveis.

MODULAÇÃO DOS EFEITOS: aplicação da tese firmada tão somente às ações ajuizadas após a data da publicação do presente julgamento.

JULGAMENTO DO CASO CONCRETO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR (ART. 485, VI, DO CPC). RECURSO DA DEMANDANTE. DEFENDIDA A POSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE. AQUISIÇÃO DERIVADA. MODALIDADE QUE, EM REGRA, NÃO ENSEJA USUCAPIÃO. EXCEPCIONALIDADE DO CASO CONCRETO NÃO CONSTATADA. AUSENTE EFETIVO IMPEDIMENTO À TRANSFERÊNCIA PELAS VIAS EXTRAJUDICIAIS. NECESSIDADE OU UTILIDADE DA DEMANDA NÃO EVIDENCIADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, o Egrégio Grupo de Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, (i) firmar a tese jurídica nos termos postos neste IRDR e (ii) conhecer da apelação cível n. 0300234-49.2017.8.24.0104 e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 14 de maio de 2025.

Documento eletrônico assinado por **HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **4209682v24** e do código CRC **5702c9d7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

Data e Hora: 22/05/2025, às 14:35:43

5061611-54.2022.8.24.0000

4209682.V24

