



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Maurício Porfírio Rosa

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5470595.93.2017.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

5ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE: VALDIVINA DE SOUSA MEDEIROS

APELADOS: TROPICAL IMÓVEIS E OUTROS

RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

VOTO

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Consoante o relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por **VALDIVINA DE SOUSA MEDEIROS** em face da sentença proferida pelo Juiz de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Danilo Luiz Meireles dos Santos, nos autos da ação de usucapião ajuizada em desfavor de **TROPICAL IMOVEIS LTDA e SEVERO GONÇALVES PACHECO**.

O magistrado *a quo* julgou extinto o processo nos seguintes termos:

No meu sentir, a ação de usucapião somente pode ser intentada quando a pretensão do interessado for a aquisição da propriedade de uma unidade imobiliária autônoma, que possua matrícula registrada no Cartório competente, de sorte que não pode Órgão Julgador ignorar a área mínima estabelecida na legislação que regulamenta o parcelamento do



solo, a fim de permitir o reconhecimento da prescrição aquisitiva, visto que não se deve interpretar a lei de forma contrária ao seu texto.

Ex positis, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Custas pela parte autora, com a ressalva do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Irresignado com o deslinde do feito, a autora interpõe apelação cível.

Narra que no final do ano de 1997, ocorreu a invasão de 50% da quadra 37, na Vila Alto da Glória, onde os invasores dividiram os lotes entre eles para que pudesse construir suas casas para o fim de moradia.

Relata que está na posse há mais de 20 anos e nunca foi incomodada de modo a interromper a prescrição aquisitiva sobre a fração ideal 14,37 m² do Lote 09 e a de 78,60 m² do Lote 10.

Ressalta que os requeridos Tropical Imóveis e Adail José Prego juntaram termo de acordo (mov. 248) reconhecendo a posse da autora e concordando com o pedido inicial.

Alega que o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Destaca que na ação Reivindicatória apenas o nobre julgador homologou o termo de acordo entabulado com a Requerida Tropical Imóveis declarando a usucapião da apelante sobre a fração ideal de 14,37 m² do Lote 09 e a de 78,60 m² do Lote 10.



As ações possessórias se caracterizam pelo pedido de posse com fundamento no fato jurídico posse. O que determina o caráter possessório de uma ação não é só o pedido, mas, sim, os fundamentos do pedido do autor.

A usucapião, espécie de prescrição aquisitiva, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.

O Supremo Tribunal Federal, quando do julgamento do RE 422.349/RS, no qual foi reconhecida Repercussão Geral, entendeu que se preenchidos os requisitos constitucionais, o reconhecimento do direito a usucapião não pode ser obstada por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (RE 422349, Relator (a): Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015)

Como visto, inexistente impedimento a usucapião de pequena área urbana, porquanto a Lei Complementar Municipal n. 349/2022, ainda que vigente, não se sobrepõe às concepções e princípios constantes da Constituição da República.



O Direito moderno confere atenção especial à função social da propriedade de forma a garantir paz social de quem faz uso de tal imóvel, seja com finalidade de trabalho ou moradia, independentemente de sua metragem mínima.

Assim, conforme restou exposto, tenho que o fato de o imóvel usucapiendo não possuir área mínima para o módulo urbano municipal, não obsta a aquisição da propriedade pela usucapião se preenchidos os requisitos legalmente definidos.

Isto porque, in casu, o que se pretende não é o loteamento ou desmembramento do solo, mas, sim, a aquisição originária da propriedade.

Por sua vez, em que pese o pedido de julgamento do feito neste grau recursal, verifica-se a necessidade de pronunciamento da matéria pelo juízo de origem, principalmente, porque há pedido de homologação de acordo que ainda não foi analisado pela instância inferior.

Ante o exposto, **conhecido do apelo DOU A ELE PROVIMENTO** para cassar a sentença e ordenar o retorno dos autos ao juízo de origem, principalmente, para homologar o acordo entabulado entre as partes.

É como voto.

Goiânia, 11 de setembro de 2023.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Relator

(12)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5470595.93.2017.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

5ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE: VALDIVINA DE SOUSA MEDEIROS

APELADOS: TROPICAL IMÓVEIS E OUTROS

RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5470595.93.2017.8.09.0051**, da comarca de Goiânia, no qual figura como Apelante **VALDIVINA DE SOUSA MEDEIROS** e como Apelados a **TROPICAL IMÓVEIS E OUTROS**.

Acordam os integrantes da Quarta Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível e dar provimento, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator, a Desembargadora Mônica César Moreno Senhorelo, e a Dra. Stefane Fiuza Cançado Machado, (Juíza Substituta em segundo grau) em substituição ao Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho.

Presidiu o julgamento o Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça a Dra. Estela de Freitas Rezende.

Goiânia, 11 de setembro de 2023.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Relator