



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLÓRIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

Autos nº. 0003182-50.2018.8.16.0031

Apelação Cível nº 0003182-50.2018.8.16.0031

2ª Vara Cível de Guarapuava

Apelante(s): JUAREZ GONCALVES e ILDA DA APARECIDA ROLÃO GONÇALVES

Apelado(s): DESCONHECIDO

Relator: Desembargador Espedito Reis do Amaral

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 321, PARÁGRAFO ÚNICO, 485, I, E 330, IV, TODOS DO CPC. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. NÃO JUNTADA DE MATRÍCULA DO IMÓVEL. CARÊNCIA DE AÇÃO NÃO EVIDENCIADA NA HIPÓTESE. MATRÍCULA NÃO LOCALIZADA PELA PARTE AUTORA. CERTIDÕES EXPEDIDAS PELOS CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS ATESTANDO NÃO TER SIDO ENCONTRADA NEM TRANSCRIÇÃO, NEM A MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO. DOCUMENTOS JUNTADOS NA INICIAL QUE INDIVIDUALIZAM E IDENTIFICAM O BEM A SER USUCAPIDO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL, CONFORME DISPOSIÇÃO DOS ARTIGOS 319 E 320 DO CPC/2015. PROSSEGUIMENTO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível NPU Nº: 0003182-50.2018.8.16.0031, de Guarapuava – 2ª Vara Cível, em que são apelantes ILDA DA APARECIDA ROLÃO GONÇALVES e JUAREZ GONÇALVES.



1 – EXPOSIÇÃO FÁTICA:

Trata-se de recurso de apelação voltado a impugnar a sentença (mov. 11.1) proferida na Ação de Usucapião Especial Rural NPU 0003182-50.2018.8.16.0031, ajuizada por ILDA DA APARECIDA ROLÃO GONÇALVES e JUAREZ GONÇALVES, por meio da qual foi julgado extinto o processo sem resolução do mérito e indeferida a petição inicial, ante a não juntada da Matrícula do imóvel.

Os requerentes ILDA DA APARECIDA ROLÃO GONÇALVES e JUAREZ GONÇALVES interpuseram **recurso de apelação** (mov. 14.1), sustentando, em síntese, que:

1. Extrai-se dos autos que a Defensoria Pública diligenciou junto aos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava, no intuito de identificar a Matrícula do imóvel objeto da usucapião e, conseqüentemente, de seu(s) proprietário(s), mas não logrou êxito. Para comprovar as suas alegações, então, juntou tanto a solicitação realizada, bem como as certidões expedidas pelos respectivos Cartórios referentes à impossibilidade de localização;
2. Os Cartórios de Registro de Imóveis do Estado do Paraná só localizam Matrículas de um imóvel pelo seu indicador nominal, item esse impossível de ser cumprido pela apelante;
3. Em caso semelhante, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná já entendeu ser possível o prosseguimento da usucapião se ficar demonstrada a impossibilidade de localização da Matrícula do imóvel, quando o Registro de Imóveis da circunscrição certificar não ter encontrado a transcrição do terreno ou da Matrícula;
4. Deve ser dado prosseguimento normal ao feito, a fim de que sejam os réus citados por edital, em razão da impossibilidade de sua identificação e localização;
5. Observando-se o princípio da instrumentalidade das formas, a ausência prévia de Matrícula não é causa impeditiva ao processamento da Ação de Usucapião, especialmente quando se diligenciou no intuito de encontrá-la;
6. A área de terra objeto do litígio, está inserida na denominada Gleba Banhado Grande, e foi ocupada pela parte autora e inúmeras outras famílias há mais de 40 anos, e a situação fundiária do local jamais foi descoberta e/ou regularizada. Não se pode desconsiderar o direito à moradia e à função social da propriedade, eis que os autores estão cumprindo com a função social da pequena propriedade rural sobre a qual trata o artigo 186 da Constituição da República Federativa do Brasil;
7. Pugnaram pelo provimento do recurso, com a anulação da sentença e o prosseguimento do feito, tendo por base a documentação e demais informações juntadas acerca do imóvel usucapiendo.

É o relatório.

2 – FUNDAMENTAÇÃO E VOTO:

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A parte apelante ajuizou Ação de Usucapião Constitucional Rural em março de 2018, alegando que exerce a posse sobre o imóvel descrito na inicial por aproximadamente 49 anos, sem interrupção e sem que houvesse qualquer oposição de terceiros, caracterizando-se a posse mansa, pacífica e contínua. Defende, ainda, ser aplicável o disposto no artigo 1.239 do Código Civil, porque o imóvel rural possui menos de 50 hectares, perfazendo uma área de aproximadamente 2,9876 hectares, e os requerentes não



possuem outros bens em seu nome. Por fim, afirmam que fixaram no imóvel sua residência, e dele se utilizam para fins de plantio.

Sabe-se que a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, dividida em usucapião extraordinária, ordinária, especial rural e especial urbana, pela ocorrência de determinados requisitos, que podem ser classificados em pessoais, reais e formais.

De acordo com o magistério de Orlando Gomes:

“Requisitos pessoais são as exigências em relação à pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por usucapião e do proprietário que, em consequência, vem a perdê-la. Os requisitos reais concernem às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos.

Os requisitos formais compreendem os elementos característicos do instituto, que lhe dão fisionomia própria.

Alguns são condições comuns, como a posse e o lapso de tempo. Outros, especiais, como o justo título e a boa-fé.”

(GOMES, Orlando. Direitos Reais. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 188).

Ultrapassada essa questão, passa-se à análise do cerne recursal, referentemente à eventual carência de ação, ante a falta de juntada aos autos da Matrícula do imóvel objeto do litígio.

A parte autora afirma que restaram preenchido os requisitos previstos no artigo 1.239 do Código Civil, *verbis*:

“Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”

Na oportunidade, foram juntados: (i) memorial descritivo do bem, elaborado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA (mov. 1.8); (ii) planta do imóvel, elaborada pelo Instituto de Terras, Cartografia e Geociência (ITCG) do Estado do Paraná (mov. 1.11), apontando os confrontantes do imóvel, bem como a projeção universal transversa de Mercator, declinação magnética e convergência meridiana – documentos que se mostram hábeis para identificar o imóvel objeto da lide, pois apontam as suas dimensões e exata localização. Contudo, efetivamente, observa-se que a petição inicial não traz informações sobre a Matrícula do imóvel.

Com efeito, o artigo 320 do Código de Processo Civil dispõe que a inicial deve vir acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da demanda.

E para a propositura da demanda de usucapião são documentos essenciais: a Matrícula atualizada do bem, a planta e o memorial descritivo, e ausente algum deles, deve ser determinada a emenda da inicial, cujo descumprimento leva ao indeferimento da petição inicial.

Conforme entendimento já exarado em julgado deste Tribunal, tais documentos são imprescindíveis para identificar e individualizar o bem objeto do litígio:

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - SENTENÇA QUE RECONHECEU A



INÉPCIA DA INICIAL - AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS AO AJUIZAMENTO DA AÇÃO - RECURSO - ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO DO FEITO SEM PRÉVIA INTIMAÇÃO PARA EMENDA DA INICIAL - ACOLHIMENTO - ARTIGO 321 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - APLICABILIDADE IMEDIATA AOS PROCESSOS EM CURSO - DOCUMENTOS ESSENCIAIS ESPECÍFICOS PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO - MATRÍCULA ATUALIZADA DO REGISTRO DE IMÓVEIS, PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO ELABORADA POR PROFISSIONAL HABILITADO - DEMAIS DOCUMENTOS NÃO SÃO IMPRESCINDÍVEIS PARA INSTRUIR O PEDIDO DE DECLARAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, AINDA QUE ÚTEIS. 1. Apenas é cabível a decretação da inépcia da inicial após se oportunizar a emenda à petição, nos termos do artigo 321 do Código de Processo Civil de 2015, dispositivo que positivou entendimento jurisprudencial anterior, sendo imediatamente aplicável aos processos em curso. 2. "Devem acompanhar a inicial os documentos indispensáveis à propositura da demanda, tradicionalmente apontados como sendo a planta do imóvel usucapiendo e a certidão do Registro de Imóveis referente ao bem." (LUIZ GUILHERME MARINONI, SÉRGIO CRUZ ARENHART e DANIEL MITIDIERO). 3. Não são essenciais ao ajuizamento da ação de usucapião a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em havendo outro documento oficial hábil a individualizar o imóvel objeto da demanda, certidão negativa de ações e certidão de débitos fiscais. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO." (TJPR - 17ª C.Cível - AC - 1650472-4 - Dois Vizinhos - Rel.: Rosana Amara Girardi Fachin - Unânime - J. 25.10.2017)

Entretanto, não há como desconsiderar que a necessidade de tais documentos, como dito acima, se refere à imprescindibilidade de **identificar e individualizar o bem que se pretende usucapir**, bem como de descobrir quem são os seus reais proprietários, a fim de estabelecer-se os integrantes do polo passivo da relação processual.

Na hipótese dos autos, esse foi o procedimento da Magistrada que, ao verificar a falta da Matrícula do imóvel, determinou a respectiva juntada, sob pena de indeferimento da petição inicial (mov. 6.1).

A seguir, a parte autora esclareceu, por meio de petição de emenda (mov. 9.1), a impossibilidade de juntar informações alusivas à Matrícula e aos proprietários do imóvel, ratificando que, quando protocolizou a petição inicial, havia juntado certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis (CRI) da cidade de Guarapuava/PR informando a impossibilidade de localização da Matrícula do referido imóvel – nesse aspecto, observa-se que o 1º CRI e o 2º CRI certificaram que o imóvel não faz parte daquelas circunscrições (mov. 1.22 e 1.24), enquanto que o 3º CRI afirmou não ser possível saber se aquela área de terra faz parte daquela circunscrição (mov. 1.26).

Todavia, tal argumento não foi suficiente para impedir que a petição inicial fosse indeferida (mov. 11.1).

Pois bem.

Ainda que nesta Câmara já tenha sido decidido casos semelhantes, nos quais foram mantidas sentenças de indeferimento da petição inicial por falta da Matrícula, optei por aderir a posicionamento em sentido contrário.

Ora, não se pode ignorar que as diligências da Defensoria Pública em busca de documentos do imóvel, e que os próprios Cartórios de Registro de Imóveis não conseguiram localizar a Matrícula do imóvel.

Dessa forma, deve ser considerada a possibilidade de inexistência de Matrícula referente à área



usucapienda.

Sendo assim, a determinação de emenda à inicial somente para que a autora juntasse aos autos a Matrícula do imóvel constitui medida que talvez nunca será atendida, caso efetivamente não exista a Matrícula do referido imóvel, o que se afigura muito provável.

Aliás, o próprio Superior Tribunal de justiça já decidiu pela possibilidade de usucapião rural quando inexistente Matrícula do imóvel rural:

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL E AMBIENTAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL SEM MATRÍCULA. REGISTRO DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE DELIMITAÇÃO DA RESERVA LEGAL AMBIENTAL. REGISTRO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR. NOVO CÓDIGO FLORESTAL. 1. Controvérsia acerca da possibilidade de se condicionar o registro da sentença de usucapião de imóvel sem matrícula à averbação da reserva legal ambiental. 2. “É possível extrair do art. 16, §8º, do Código Florestal que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65” (REsp 831.212/MG, DJe 22/09/2009). 3. Extensão desse entendimento para a hipótese de aquisição originária por usucapião, aplicando-se o princípio hermenêutico “in dubio pro natura”. 4. Substituição da averbação no Cartório de Registro de Imóveis pelo registro no Cadastro Ambiental Rural - CAR, por força do novo Código Florestal. 5. Adaptação do entendimento desta Corte Superior à nova realidade normativa, mantida a eficácia da norma protetiva ambiental. 6. Necessidade de prévio registro da reserva legal no CAR, como condição para o registro da sentença de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis. 7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.” (REsp 1356207/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 07/05/2015)

O indeferimento da inicial, nesse caso, constitui a rigor em se negar a própria usucapião de imóvel, sem analisar todo o contexto dos fatos e do direito, sendo medida que não deve prevalecer, especialmente porque a Constituição Federal contempla o direito à moradia como direito social:

“Art. 6º. São direitos sociais: a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Em casos como o presente, em que não há desídia da parte autora, deve o Magistrado sopesar as peculiaridades da demanda, buscando solucionar a lide a fim de garantir a efetividade do processo.

Ademais, saliente-se que o caso em comento se trata de uma demanda ajuizada pela Defensoria Pública, por meio da qual visa dar cumprimento ao “*termo de cooperação técnica*” firmado com o ITCG – Instituto de Terras, Cartografia e Geociência, decorrente de regularização fundiária, do Programa PRÓ-RURAL – Renda e Cidadania no Campo (mov. 1.27).

Ao lado disso, está comprovado nos autos que houve diligências para os fins de localizar a matrícula do imóvel, a qual resultou infrutífera.

Por sua vez, a pretensão inicial é justamente de Usucapião Constitucional Rural (art. 191 do CC), cuja eficácia é plena e tem aplicação imediata, a fim de garantir o direito à moradia e a regularização fundiária (parágrafo único do art. 185 do CC):

“Art. 185. [...] Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.”



“Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”

Em tais condições, cumpre colacionar julgado da 17ª Câmara Cível deste Tribunal, no qual se entendeu pela continuidade da Ação de Usucapião quando o Cartório de Registro de Imóvel certificar não ter localizado a Matrícula do imóvel:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO – SENTENÇA QUE INDEFERIU A PETIÇÃO INICIAL POR NÃO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS PROVIDÊNCIAS PREESTABELECIDAS PARA O PROCESSAMENTO DA USUCAPIÃO – MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO ENCONTRADA NA COMARCA A QUE O IMÓVEL PERTENCE - DESNECESSIDADE DE PRÉVIA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA PARA O PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DA USUCAPIÃO QUANDO O REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DO IMÓVEL CERTIFICA NÃO TER ENCONTRADO TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA – PRECEDENTES – CERTIDÕES DE REGISTROS DE IMÓVEIS AOS QUAIS PERTENCEU A COMARCA – PROVIDÊNCIA POSSÍVEL DE SER CUMPRIDA - MATRICULAS DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES, BUSCA PELO INDICADOR PESSOAL E REAL, INFORMAÇÕES A RESPEITO DE TODA A CADEIA DE POSSUIDORES, DO TEMPO E QUALIDADE DA POSSE, DA EVENTUAL TRANSMISSÃO POR HERANÇA E DA PROVA DE ÁREA DE “SOBRA” – EXIGÊNCIAS QUE NÃO OBSTAM O PROCESSAMENTO DA AÇÃO – INICIAL QUE INDIVIDUALIZA O IMÓVEL USUCAPIENDO, COM INDICAÇÃO DOS CONFRONTANTES, INSTRUÍDA COM CONTRATO DE COMPRA E VENDA, MEMORIAL DESCRITIVO E LEVANTAMENTO PERIMÉTRICO, ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA E CERTIDÕES NEGATIVAS DO DISTRIBUIDOR – DOCUMENTOS SUFICIENTES PARA O PROCESSAMENTO DA DEMANDA – SENTENÇA REFORMADA.

1. A ausência de transcrição ou matrícula comprovada por certidão do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária não é óbice ao processamento da ação de usucapião, sobretudo quando a inicial individualiza o imóvel usucapiendo, indica os confrontantes e é instruída com memorial descritivo, levantamento perimétrico, anotação de responsabilidade técnica e certidões negativas dos distribuidores da respectiva comarca.

2. Muito embora as diligências constituam cautela em relação ao direito de possíveis interessados no feito, tem-se que a individualização do imóvel usucapiendo e a demonstração de inexistência de registro em relação a ele revelam-se suficientes ao prosseguimento da ação de usucapião, sob pena de afronta ao direito de acesso à justiça. Por isso, estando presentes os requisitos estabelecidos pelos arts. 282 e 942 do Código de Processo Civil de 1973 (vigente à época da propositura da demanda), não se verifica qualquer hipótese autorizadora da extinção do processo, sem resolução de mérito.

Sentença que merece ser reformada, com retorno dos autos à origem para regular processamento.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJPR - 17ª C.Cível - 0001606-85.2012.8.16.0078 - Curiúva - Rel.: Rosana Amara Girardi Fachin - J. 15.03.2018).

É justamente em situações como essa que a finalidade da usucapião se amolda com perfeição, porquanto *“a possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele se utilizar ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse”* (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direitos Reais. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 1999, p.138 – grifou-se).



Dessa forma, tendo em vista as peculiaridades do caso concreto, impõe-se o prosseguimento da demanda, eis que a ausência de Matrícula não é fato impeditivo para o processamento da Usucapião, restando preenchidos os requisitos exigidos nos artigos 319 e 320 do CPC/2015:

“Art. 319 - A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º - Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º - A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º - A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.”

“Art. 320 - A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.”

Diante do exposto, o voto é no sentido de **dar provimento ao recurso, cassando-se a sentença**, de modo a possibilitar o prosseguimento da ação em seus ulteriores termos.

3 – DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em DAR PROVIMENTO ao recurso interposto por JUAREZ GONÇALVES e ILDA DA APARECIDA ROLÃO GONÇALVES, nos termos da fundamentação.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Espedito Reis do Amaral (relator), e dele participaram a Juíza de Direito Substituta de 2º Grau Luciane Bortoleto e o Desembargador Vitor Roberto Silva.

06 de fevereiro de 2019

Espedito Reis do Amaral

Relator

