



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 5001268-92.2020.8.24.0055/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SILVIO DAGOBERTO ORSATTO

APELANTE: SOCIEDADE MUSICAL RIO NEGRINHO (AUTOR)

APELADO: OTTO DILSON DETTMER (RÉU)

APELADO: CHARLES MARCELO GRANDE (RÉU)

APELADO: RUBIN DONATO DETTMER (RÉU)

APELADO: LUCI ANETE DETTMER ECKEL (RÉU)

APELADO: ANA MARIA DETTMER DE LIMA (RÉU)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO. RECURSO DA PARTE AUTORA. SUSTENTADA A PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO BEM COMO A IMPOSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM RAZÃO DO EXTRAVIO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTABULADO ENTRE AS PARTES. ALTERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS ENTRE A REALIZAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E O AJUIZAMENTO DA USUCAPIÃO. TESE ACOLHIDA. UTILIZAÇÃO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO QUE SE AFIGURA ADEQUADA À REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL DESDE QUE EVIDENCIADA A EXCESSIVA DIFICULDADE OU IMPEDIMENTO DE REALIZÁ-LA PELAS VIAS ADMINISTRATIVAS. DEMONSTRAÇÃO NO CASO CONCRETO DOS EMPECILHOS QUE OBSTAM A UTILIZAÇÃO DAS VIAS REGULARES. EXTRAVIO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, ALTERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO PROCESSO QUE SE AFIGURA PREMATURA E CALCADA EM ARGUMENTAÇÃO QUE NÃO PROSPERA. TEORIA DA CAUSA MADURA. INAPLICABILIDADE. FALTA DE

COMPLETA ANGULARIZAÇÃO PROCESSUAL.
PROSSEGUIMENTO DO FEITO NA ORIGEM QUE SE
IMPÕE. SENTENÇA CASSADA. HONORÁRIOS
RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E
PROVIDO.

"1. A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, pela qual a pessoa que exerce a posse prolongada adquire o domínio do bem, diversamente à transmissão por meio de negócio jurídico [aquisição derivada]. 2. **Quando a pretensão tem origem em relação jurídica direta com o proprietário registral do bem, a ação de usucapião não é meio idôneo, sob pena de configurar atalho à regularização registral, com a consequente modificação da natureza por meio da qual a propriedade foi adquirida.** 3. Entretanto, quando demonstrada a impossibilidade ou a excessiva dificuldade no registro da propriedade com base no instrumento contratual apresentado, autoriza-se, excepcionalmente, o cabimento da propositura de ação de usucapião. 4. Demonstrada a excepcionalidade, mostra-se incorreta a extinção do feito sem resolução do mérito pela impossibilidade jurídica do pedido" (AC n. [0300025-68.2017.8.24.0011](#), rel. Des. Alexandre Morais da Rosa, Oitava Câmara de Direito Civil, j. em 30/01/2024).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento para cassar a sentença de primeiro grau, determinando-se o retorno dos autos à origem para prosseguimento do feito. Inviável o arbitramento de honorários recursais, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 22 de fevereiro de 2024.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por S. M. R. N. contra a sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara da comarca de Rio Negrinho que, nos autos da Ação de Usucapião n. 5001268-92.2020.8.24.0055 ajuizada por S. M. R. N. em desfavor de O. D. D., C. M. G., R. D. D., L. A. D. E. e A. M. D. de L., julgou extinta a ação, nos seguintes termos (Evento 139 - [Sentença 1](#) - autos de origem):

Ante o exposto, não conheço dos embargos de declaração, pois manifestamente incabíveis, e JULGO EXTINTA a presente ação sem resolver o mérito, ante a falta de interesse processual, com fulcro no art. 485, VI, do CPC.

Também condeno o requerente ao pagamento de eventuais despesas processuais.

Deixo de condenar a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios ante a ausência de defesa técnica exercida em favor da parte contrária.

Cuida-se de Ação de Usucapião ajuizada por S. M. R. N. contra O. D. D., C. M. G., R. D. D., L. A. D. E. e A. M. D. de L., de uma área urbana de 4.276,18m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negrinho/SC, sob o n. 2.509.

Sustenta a autora que (...) "utiliza como seu (*animus domini*), desde o ano 2000, portanto há 20 (vinte) anos, o imóvel logo mais descrito, localizado na Rua do Seminário, tendo desde o ano de 2000 feito nele varias construções". Esclarece, ainda, (...) "que havia um contrato de compra e venda e 03 três recibos no valor de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) cada um, totalizando o valor de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais), que foram pagos pelo imóvel, conforme declarado pelo Presidente da Sociedade na época, ELMAR JOSÉ TURECK, mas referidos documentos foram perdidos durante as diversas enchentes do rio Negrinho" (Evento 1 - [Petição Inicial 1](#) - autos de origem).

Determinada a citação dos réus, foram expedidos os respectivos ARs.

União e Município manifestaram desinteresse na demanda (Eventos 65 e 66 - autos de origem).

Em petição, o procurador da autora informou sua renúncia ao mandato (Evento 100), sendo nomeado novo causídico (Evento 107 - autos de origem).

Observado pelo Magistrado *a quo* a realização de negócio jurídico pretérito entre as partes, em despacho foi determinada a intimação da autora para manifestar sobre a ausência de interesse processual (Evento 134 - autos de origem).

Desse despacho, a parte apresentou embargos de declaração (Evento 137 - autos de origem).

Ato contínuo, sobreveio a r. sentença que não conheceu dos aclaratórios e julgou extinta a ação ante a falta de interesse processual (Evento 139 - autos de origem).

Inconformada, a apelante sustentou a presença de interesse processual, porquanto os documentos necessários para ajuizamento da ação de adjudicação compulsória não mais existem, sendo a usucapião a via adequada. Destacou, ainda, que recolhe o IPTU do imóvel, o que não gera prejuízos ao Erário Público. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso (Evento 153 - [Apelação 1](#) - autos de origem).

Após, ascenderam os autos a esta Corte de Justiça.

Em parecer da lavra do eminente Procurador Basílio Elias De Caro, a Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pela desnecessidade de sua intervenção (Evento10 - [PROMOCÃO1](#)).

É o relatório.

VOTO

Exame de Admissibilidade Recursal

Preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conhece-se do recurso e passa-se à sua análise.

Mérito

O cerne da questão jurídica cinge-se ao pedido de reconhecimento da usucapião que, na origem, foi julgado extinto o feito sem análise de mérito, pois, em suma, o juízo reconheceu que a via eleita é inadequada em razão da existência de aquisição derivada.

No que toca à usucapião, que é modo de aquisição originária da propriedade, entre as modalidades existentes no ordenamento jurídico, há três elementos que necessariamente devem estar preenchidos para o reconhecimento do domínio, são eles: *animus domini*, inexistência de oposição à posse e posse ininterrupta por um período de tempo. Pode-se, ainda, somar a posse do atual possuidor àquele de seus antecessores para contagem do tempo exigido, conforme viabiliza o art. 1.243 do Código Civil.

Outrossim, a decisão que declara a prescrição aquisitiva reconhece um direito já existente com a posse *ad usucapionem*, desde que preenchidos os requisitos da usucapião àquele que conferiu sentido ao direito e/ou atribuiu utilidade à propriedade (*ex vi galpão* utilizado como depósito), cumprindo, assim, a sua função social. Desse modo, frise-se que embora a sentença contenha conteúdo decisório, é certo possui caráter eminentemente declaratório.

Sobre o assunto, ensina o doutrinador José Carlos de Moraes:

"A sentença, portanto, nada transfere, uma vez que usucapião é modo originário de aquisição (...). Serve, entretanto como título para o registro no cartório de registro de imóveis, o que dará publicidade à aquisição, assegurará a continuidade do registro, resguardando a boa-fé de terceiros e possibilitará o *jus disponendi* por parte do prescribente". (SALLES, José Carlos de Moraes, Usucapião de Bens Imóveis e Móveis. 6. ed., São Paulo: RT, 2006, p. 234).

O recurso posto sob julgamento, adianta-se, excepcionalmente, comporta provimento.

Compulsando atentamente os autos, verifica-se que aparentemente o imóvel foi adquirido por meio de contrato de compra e venda firmado entre a autora e o Sr. Gilberto Eckel e demais proprietários no ano de 2000, ou seja, de forma derivada, sendo edificadas várias benfeitorias na área (Evento 1 - [Outros 18 e Outros 19](#) - autos de origem).

Ressoa, ainda, evidente que a posse exercida pelos demandantes foi - e permanece - sendo ininterrupta, mansa e pacífica desde aquela data, ante a ausência de qualquer oposição por eventuais interessados.

Em complemento, observa-se também que há, a princípio, a adequada satisfação do critério temporal, porque, desde a aquisição em 2000, transcorreram mais de 20 (vinte) anos.

Por outro lado, entretanto, registra-se que, em regra, a jurisprudência entende ser incabível o manejo de ação de usucapião quando o contexto fático ensejador da demanda estiver amparado por compromisso/contrato de compra e venda, porque esta e aquela são formas distintas de aquisição da propriedade, sendo este, inclusive, o argumento central ocasionador da improcedência na origem.

No entanto, os tribunais mais recentemente têm flexibilizado essa inviabilidade quando a almejada usucapião, mesmo debruçando-se sobre questão envolvendo prévia aquisição derivada da propriedade, fundamentar-se na dificuldade de regularização da questão pela via administrativa, o que deve ser verificado pontualmente em cada caso concreto submetido à análise do Estado-juiz.

No caso em apreço, a dificuldade está demonstrada.

Veja-se, que a autora ajuizou ação de usucapião objetivando a aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva de 01 imóvel urbano com área de 4.276,18 m², matriculado sob o nº 2.509 no CRI de Rio Negrinho.

Sustenta, para tanto, que adquiriu o imóvel há mais de 20 anos por meio de contrato de compra e venda (não registrado), e que ocupa desde então o imóvel com *animus domini*, realizando inúmeras benfeitorias como a construção de quiosques, piscina, campo de futebol, e arca com o pagamento das despesas de luz, água, IPTU. Destaca, entretanto, que devido às várias enchentes que atingiram o Município de Rio Negrinho, o respectivo contrato e recibos de quitação se perderam, fato que tornaria inviável o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

Ademais, analisando a matrícula registral, constata-se que os proprietários registrais são os réus O. D. D., R. D. D., L. A. D. E. e A. M. D. de L., adquiridos em razão do inventário da genitora A. J. D., havendo anotações de penhora em processos movidos pelo Estado de Santa Catarina, União Federal, INSS e M. G. G. (Evento 130 - [Outros 2](#) - autos de origem).

E, ainda, determinada a citação dos réus, R. D. D., L. A. D. E. e A. M. D. de L. permaneceram inertes, e O. D. D. não foi localizado.

Portanto, evidenciado o empecilho, primeiro, porque inexistente o contrato de compra e venda, pois como sustentado, perdeu-se nas enchentes que atingiram o Município, segundo, porque o suposto contrato teria sido firmado com o Sr. G. E., sendo que atualmente o imóvel está registrado em nome de O. D. D., R. D. D., L. A. D. E. e A. M. D. (Evento 1 - [Matrícula De Imóvel 7](#) - autos de origem), e terceiro, porque sem o contrato de compra e venda, o eventual ajuizamento da ação de adjudicação compulsória estaria sujeita ao insucesso.

Portanto, no caso concreto, é praticamente impossível aos apelantes promoverem o simples registro da transferência do imóvel na matrícula imobiliária, o que autoriza o manejo da ação de usucapião.

Bem a propósito, esta Corte já decidiu:

USUCAPIÃO. INDEFERIMENTO DA INICIAL E EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO [CPC, ART. 485, I E VI]. RECURSO DOS AUTORES. IMÓVEL USUCAPIENDO QUE CORRESPONDE À FRAÇÃO DE ÁREA MAIOR, PERTENCENTE, EM CONDOMÍNIO, AOS HERDEIROS DA FALECIDA PROPRIETÁRIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE OS APELANTES E APENAS UMA DAS HERDEIRAS COPROPRIETÁRIAS. DIFICULDADE EXCESSIVA OU INVIABILIDADE DE REGULARIZAÇÃO POR OUTRA VIA. CABIMENTO EXCEPCIONAL DA USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO. CASSAÇÃO DA SENTENÇA. PEDIDO DE JULGAMENTO DO MÉRITO. CAUSA NÃO MADURA. RETORNO AO PRIMEIRO GRAU PARA PROSSEGUIMENTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, pela qual a pessoa que exerce a posse prolongada adquire o domínio do bem, diversamente à transmissão por meio de negócio jurídico [aquisição derivada]. 2. Quando a pretensão tem origem em relação jurídica direta com o proprietário registral do bem, a ação de usucapião não é meio idôneo, sob pena de configurar atalho à regularização registral, com a consequente modificação da natureza por meio da qual a propriedade foi adquirida. 3. Entretanto, quando demonstrada a impossibilidade ou a excessiva dificuldade no registro da propriedade com base no instrumento contratual apresentado, autoriza-se, excepcionalmente, o cabimento da propositura de ação de usucapião. 4. Demonstrada a excepcionalidade, mostra-se incorreta a extinção do feito sem resolução do mérito pela impossibilidade jurídica do pedido (AC n. [0300025-68.2017.8.24.0011](#), rel. Des. Alexandre Morais da Rosa, Oitava Câmara de Direito Civil, j. em 30/01/2024).

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE DE

AGIR. RECURSO DOS AUTORES. EXTINÇÃO PAUTADA NA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. JUÍZO QUE CONSIGNOU SER INCABÍVEL A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PELA AÇÃO DE USUCAPIÃO. INSURGÊNCIA RECURSAL NO SENTIDO DE QUE HÁ DIFICULDADES NO REGISTRO DA PROPRIEDADE SEM O AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. ACOLHIMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO QUE PODE SERVIR À REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL QUANDO ESSA FOR IMPOSSÍVEL OU EXCESSIVAMENTE DIFÍCIL POR OUTRA VIA. PRECEDENTES. SITUAÇÃO DO CASO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO COM QUEM NÃO DETINHA O DOMÍNIO. UM DOS TITULARES DO DOMÍNIO JÁ FALECIDO E ALIENANTE EXTINTA DE FATO. DIFICULDADE DE COMPROVAÇÃO DO NEGÓCIO EM EVENTUAL PROCEDIMENTO DISTINTO DE REGULARIZAÇÃO. EXCESSIVA DIFICULDADE DE REGULARIZAÇÃO DEMONSTRADA. SENTENÇA CASSADA. CAUSA NÃO MADURA PARA JULGAMENTO. ART. 1.013, § 3º, I, DO CPC. DEVOLUÇÃO AO JUÍZO DE ORIGEM PARA REGULAR SEGUIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA CASSADA. (AC n. [0000438-50.2012.8.24.0070](#), rel. Des. Eduardo Gallo Jr., Sexta Câmara de Direito Civil, j. em 14/11/202).

Portanto, ressoa patente que não prosperam os argumentos eleitos pelo juízo natural para extinção do feito sem resolução de mérito, calcado no art. 485 do CPC.

Consigna-se que não se está, nesta ocasião, concedendo à parte autora/recorrente o direito reclamado em juízo, mesmo porque a sentença hostilizada não analisou, no mérito, os demais requisitos, a exemplo da qualidade da posse, (in)viabilidade de soma de posses, etc., de modo que eventual deliberação por este colegiado, sobre tais requisitos, constituiria verdadeira supressão de instância.

O que se está reconhecendo através deste julgamento, portanto, é tão somente que o processo foi abreviado de forma prematura e mediante eleição de argumentação que não prospera, exigindo regular tramitação com a completa citação dos confrontantes, interessados, eventuais réus e das pessoas jurídicas de direito público, além da produção de provas, etc., tudo a fim de se formar sólida e robusta conclusão judicial sobre a temática, ainda que eventualmente seja contrária à pretensão inicial.

De todo modo, é impositiva a cassação da sentença com respectivo retorno do feito à origem, para regular prosseguimento e instrução, porquanto inaplicáveis, por ora, as disposições do art. 1.013, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

Honorários Recursais

São incabíveis honorários advocatícios na hipótese de anulação da sentença, com prosseguimento do processo, no primeiro grau, conforme precedente do STJ:

Com a anulação da sentença e a baixa dos autos à origem, com determinação para que se retome sua fase instrutória, não há falar em condenação em honorários advocatícios, haja

vista que o processo volta a fase que precede seu julgamento, sendo essa a oportunidade para se fixar a responsabilidade pela sucumbência. Precedentes. (...) não são cabíveis honorários recursais na hipótese de recurso que reconhece 'error in procedendo' e que anula a sentença, uma vez que essa providência torna sem efeito também o capítulo decisório referente aos honorários sucumbenciais e estes, por seu turno, constituem pressuposto para a fixação ('majoração') do ônus em grau recursal. Exegese do art. 85, § 11, do CPC/2015" (AREsp 1.050.334/PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017). (AgInt no AREsp 1341886/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 30/05/2019).

Igualmente, como corolário daquele, não cabem honorários recursais.

Parte Dispositiva

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e **dar-lhe provimento para cassar a sentença de primeiro grau**, determinando-se o retorno dos autos à origem para prosseguimento do feito. Inviável o arbitramento de honorários recursais, nos termos da fundamentação.

Documento eletrônico assinado por **SILVIO DAGOBERTO ORSATTO, Desembargador Relator**, 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 **4424071v25** e do código CRC **900daca0**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SILVIO DAGOBERTO ORSATTO
Data e Hora: 22/2/2024, às 20:53:4

5001268-92.2020.8.24.0055

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 22/02/2024

APELAÇÃO Nº 5001268-92.2020.8.24.0055/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SILVIO DAGOBERTO ORSATTO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

PROCURADOR(A): ANDRE FERNANDES INDALENCIO

APELANTE: SOCIEDADE MUSICAL RIO NEGRINHO (AUTOR)

ADVOGADO(A): CONRADO TREML JUNIOR (OAB SC053905)

APELADO: OTTO DILSON DETTMER (RÉU)

APELADO: CHARLES MARCELO GRANDE (RÉU)

APELADO: RUBIN DONATO DETTMER (RÉU)

APELADO: LUCI ANETE DETTMER ECKEL (RÉU)

APELADO: ANA MARIA DETTMER DE LIMA (RÉU)

MP: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (MP)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 22/02/2024, na sequência 150, disponibilizada no DJe de 05/02/2024.

Certifico que a 1ª Câmara de Direito Civil, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 1ª CÂMARA DE DIREITO CIVIL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO PARA CASSAR A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU, DETERMINANDO-SE O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA PROSEGUIMENTO DO FEITO. INVIÁVEL O ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS RECURSAIS.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR SILVIO DAGOBERTO ORSATTO

VOTANTE: DESEMBARGADOR SILVIO DAGOBERTO ORSATTO

VOTANTE: DESEMBARGADOR EDIR JOSIAS SILVEIRA BECK

VOTANTE: DESEMBARGADOR RAULINO JACÓ BRUNING

MARCIA CRISTINA ULSENHEIMER
Secretária