

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Aquisição

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: BRUNA CARVALHO DE FREITAS (AUTOR)

APELANTE: CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA (AUTOR)

APELANTE: CAMILA ARAUJO DA SILVA (AUTOR)

APELANTE: VANIA SOARES FERREIRA (AUTOR)

APELADO: JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA (RÉU)

RELATÓRIO

A sentença unajulgou extinta, sem resolução de mérito, a ação de usucapião extraordinária ajuizada por PATRICIA MARTINS BARCELLOS, ALEX SANDRO VAZ CALDEIRA, ALINE CRISTINA GUIMARAES MARTINS, AUGUSTO MARTINS PINTOS, BRUNA CARVALHO DE FREITAS, CAMILA ARAUJO DA SILVA, CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA, DIEGO MARTINS BARCELLOS, JOELSON EMILIO RIBEIRO, JULIANO MARTINS BARCELLOS, LIZANDRA CATARINA BASSORICI, LOIVA TERESINHA MARTINS CARVALHO, PAULO GUARACI SILVA DA COSTA, PRISCILA OLIVEIRA DE LIMA, PRISCILA PEIXOTO TOPOR, ROBERTO RODRIGUES BARCELLOS, VANIA SOARES FERREIRA, VERA LUCIA DIAS VAZ e SUCESSÃO DE MILTON PAULO BATISTA ABEL JUNIOR a JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA., bem como procedentes as ações de reintegração de posse conexas, nos seguintes termos (Evento 110 dos autos originários):

*Ante o exposto, reconheço a ausência de interesse de agir e a inviabilidade do prosseguimento regular da Usucapião, para **INDEFERIR** a petição inicial e **JULGAR EXTINTA** a **USUCAPIÃO** Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS, com fundamento no art. 485, incisos I, IV e VI, do CPC.*

Custas pelos autores, que também arcarão com os honorários sucumbenciais em favor dos procuradores da JPAR, fixados em 10% sobre o valor da causa e cuja exigibilidade resta suspensa pela gratuidade anteriormente deferida.

*Por consequência, **JULGO PROCEDENTES** as ações de reintegração de posse n° 5013133-74.2014.8.21.0001 e n° 5047015-51.2019.8.21.0001, na forma do art. 487, inciso I do CPC, para determinar a desocupação da área no prazo de 15 dias, contados do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de reintegração forçada.*

Custas pelos réus em cada ação, que também arcarão com os honorários sucumbenciais em favor dos procuradores da JPAR, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado de cada ação, distribuídos pro rata.

Exigíveis para os réus Patrícia Soares Madruga, Patrícia Martins Barcellos, Carmen, Paulo Guaraci, Vera Lúcia, Loiva, Julian, Eliseu, Autusto, Caio Flávio, Cristiano, Daiana dos Santos, Diego, Francine, Joelson, Juliano, Laiz, Lizandra, Milton Paulo, Renata, Roberto e Tatiane, sem AJG

Suspensa aos demais, que litigam sob o manto da gratuidade.

***Transitada em julgado**, intimem-se os réus invasores para desocupação em 15 dias. Sem notícia da desocupação, expeça-se o mandado de Reintegração de Posse.*

Intime-se. Registre-se. Publique-se.

Apelam as autoras da ação de usucapião Bruna Carvalho de Freitas e Vania Soares Ferreira. Em síntese, alegam: que residem no local, ininterruptamente, com posse mansa e pacífica, desde 2001, preenchendo os requisitos para o usucapião nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cumulado com o artigo 183 da Constituição da República Federativa do Brasil; que, quando a incorporadora adquiriu o terreno em 2011, não verificou a existência de moradores no local; que os seus apartamentos não foram objeto do primeiro pedido de reintegração de posse; que houve omissão relativamente à designação de perito judicial para a realização de memorial descritivo e juntada da relação de quais os proprietários de cada unidade; que houve cerceamento de defesa, uma vez que houve a apresentação de documentos pelos autores com a individualização das unidades; que está comprovado o preenchimento dos requisitos para a usucapião pretendida, já que não houve qualquer oposição à posse durante o período compreendido entre 2001 e 2016; a possibilidade de conversão do feito em diligência e, se o órgão julgador em segundo grau entender pertinente, o julgamento à luz da teoria da causa madura. Pedem o provimento do recurso (Evento 130 dos autos originários).

Apelam as autoras da ação de usucapião Camila Araújo da Silva e Cristiano de Oliveira Rosa. Em síntese, alegam: cerceamento de defesa e nulidade em razão do julgamento antecipado do feito, devendo ser o processo remetido à origem para que se oportunize a produção de prova oral e pericial; que detêm posse justa, mansa e pacífica do local há mais de 16 anos, com a devida individualização das unidades. Pedem o provimento do recurso, para que a sentença seja anulada, ou, no mérito, para que seja ela objeto de reforma (Evento 131 dos autos originários).

Foram apresentadas contrarrazões, nas quais a apelada sustenta inexistir requisito formal indispensável ao reconhecimento do usucapião, uma vez que os apelantes, mesmo intimados para tanto no curso do procedimento, não se desincumbiram do ônus de demonstrar a correta e precisa individualização dos imóveis sobre os quais recai a sua pretensão. No mérito, rebate a alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior ao necessário à declaração de domínio, sobre a qual os apelantes não trouxeram elementos de prova contundentes. Requer o desprovimento dos apelos (Evento 150 dos autos originários).

Já na segunda instância, foi requerida a concessão de tutela provisória de urgência para que as apelantes Bruna e Vania fossem mantidas na posse de suas respectivas unidades (Evento 08). Acerca de tal pedido, a apelada manifestou-se (Evento 12).

Por sua vez, o Ministério Público manifestou-se pelo indeferimento da tutela de urgência, bem como pela necessidade de reunião com o recurso de apelação conexo, distribuído à 18ª Câmara Cível (Evento 11).

Ato contínuo, proferi despacho com o seguinte teor (Evento 13):

Vistos.

Cuida-se de apreciar o pedido de concessão de tutela provisória de urgência formulado pelas apelantes Bruna Carvalho de Freitas e Vania Soares Ferreira. Segundo informam, receberam visita do oficial de justiça, que as comunicou da necessidade de desocupação, em prazo exíguo, de suas unidades habitacionais (45, 47 e 48). Requerem, assim, seja assegurada a posse dos imóveis até o trânsito em julgado (Evento 08).

Indefiro o pedido, adotando como razões de decidir os fundamentos expostos na manifestação do Procurador de Justiça André Cipele (Evento 11), que parcialmente reproduzo:

Sem prejuízo, analisa-se o pedido de concessão de antecipação da tutela recursal formulada no Evento 8 pela parte apelante Bruna Carvalho de Freitas e Vania Soares

Ferreira, sob o fundamento de que Oficial de Justiça teria comparecido na residência das apelantes para cumprir ordem de reintegração de posse.

O pedido não prospera, na medida em que o recurso de apelação possui efeito suspensivo, nos termos do artigo 1.012 do CPC, não sendo necessária a concessão de medida já deferida pelo ordenamento jurídico.

Além disso, a sentença consignou, de forma expressa, que, somente após o trânsito em julgado, deveria ocorrer a intimação dos invasores para a desocupação, ou seja, na pendência da análise do recurso de apelação não se verifica motivo para o deferimento de tutela de urgência ora pleiteada.

Cumpra-se ressaltar que não há, salvo melhor apreciação, expedição de mandado de reintegração de posse pelo MM. Juízo "a quo" no caso em tela, motivo pelo qual o pedido não merece acolhimento.

Na verdade, diante dos esclarecimentos prestados no Evento 10, o Mandado de Reintegração que aparentemente está a ser cumprido foi expedido nos autos de outro feito, já transitado em julgado (Processo nº 5000598-58.2014.8.21.6001), pelo 1º Juízo da Vara Cível do Foro Regional da Tristeza da Comarca de Porto Alegre, a quem haverá de ser formulado eventual requerimento de sustação de seu cumprimento pela parte apelante.

Em adição a isso, saliento que o mandado de reintegração de posse foi cumprido em 09.10.2022 (Evento 12), ocasião na qual foi informado o nome da pessoa que detinha a posse das unidades habitacionais 47 e 48 ("Daiane"). O mandado diz respeito ao processo n.º 5000598-58.2014.8.21.6001, que corresponde a ação de reintegração de posse distinta da presente.

Assim, indefiro a tutela provisória de urgência.

Nesta mesma ocasião, despacho para a remessa destes autos para que, adiante, seja reunido com o processo n.º 5047015-51.2019.8.21.0001, distribuído à Relatoria do Eminentíssimo Desembargador Heleno Tregnago Saraiva, integrante da 18ª Câmara Cível, em face da existência de conexão. Tendo o ilustre Desembargador conhecimento deste despacho, a seu critério, poderá reunir os processos consigo ou determinar que ambos fiquem comigo.

Cumpra-se em caráter preferencial.

Os recursos foram reunidos sob minha Relatoria. Determinei, então, nova vista ao Ministério Público para parecer de mérito, com o encaminhamento ao órgão ministerial de ambos os processos (Evento 28).

Manifestou-se a Procuradoria de Justiça "(i) pelo não conhecimento do recurso de Cristiano de Oliveira Rosa, (ii) pelo desprovimento do apelo de Bruna Carvalho de Freitas e Vania Soares Ferreira e (iii) pelo parcial provimento do apelo de Camila Araújo da Silva para desconstituir a sentença, aplicando-se a regra do art. 1.005 do CPC/15." (Evento 31).

A apelada veio aos autos para impugnar o parecer ministerial (Evento 33).

É o relatório.

VOTO

Encaminho o voto pelo desprovimento das apelações, integrando ao voto a sentença e ao acórdão, se aprovado pela Câmara.

Já da análise do relatório pode-se constatar que se trata de feito bastante tumultuado, com o ajuizamento concomitante de uma ação de usucapião e duas ações de reintegração de posse, que foram julgadas em conjunto. Tal circunstância, como não poderia deixar de ser, é propícia à consideração de aspectos distintos, que, isoladamente considerados, podem justificar a procedência ou a improcedência das demandas.

As circunstâncias mais importantes ao deslinde da controvérsia foram muito bem expostas pelo juízo competente na sentença. Transcrevo o relatório e a fundamentação, de modo a adotá-los como parte do voto, como mencionado:

Vistos.

USUCAPIÃO Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS:

Trata-se de Ação de Usucapião Extraordinária proposta por PATRICIA MARTINS BARCELLOS, ALEX SANDRO VAZ CALDEIRA, ALINE CRISTINA GUIMARAES MARTINS, AUGUSTO MARTINS PINTOS, BRUNA CARVALHO DE FREITAS, CAMILA ARAUJO DA SILVA, CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA, DIEGO MARTINS BARCELLOS, JOELSON EMILIO RIBEIRO, JULIANO MARTINS BARCELLOS, LIZANDRA CATARINA BASSORICI, LOIVA TERESINHA MARTINS CARVALHO, PAULO GUARACI SILVA DA COSTA, PRISCILA OLIVEIRA DE LIMA, PRISCILA PEIXOTO TOPOR, ROBERTO RODRIGUES BARCELLOS, VANIA SOARES FERREIRA, VERA LUCIA DIAS VAZ e SUCESSÃO DE MILTON PAULO BATISTA ABEL JUNIOR contra JPAR Empreendimentos

LTDA, tendo por objeto o conjunto habitacional localizado na Av. Juca Batista, nº 2685, constante de um todo maior da matrícula nº 116.640, livro 2/RG junto ao RI da 3ª Zona de Porto Alegre.

Aduzem que há mais de 11 anos exercem a posse mansa e pacífica dos imóveis que constituem conjunto de apartamentos irregulares construídos no terreno Av. Juca Batista, nº 2685. Narram que se imitiram na posse do terreno e foram edificando cada unidade de apartamento, sobre restos de obra inacabados que havia sobre o terreno.

Assistência Judiciária Gratuita foi concedida no Evento-03, PROCJUDIC3, fl.18.

Citada, a ré JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA apresentou CONTESTAÇÃO no Evento-03, PROCJUDIC3, fls. 41/43. Informa que a área é objeto de Ação de Reintegração de Posse, atualmente tombada sob no EPROC sob o nº 5013133-74.2014.8.21.0001, nos autos da qual foi deferida a medida liminar de reintegração.

Houve réplica no Evento-47.

Julian Mrogiski Sissy e Renata Batista Veiga solicitam a sua exclusão do feito, no Evento-45, por "não preencherem os requisitos à Usucapião".

Intimadas as Fazendas Públicas da União e do Estado, manifestaram não ter interesse no presente feito (Evento-03, PROCJUDIC4, fls. 16/19). O Município postulou esclarecimentos acerca da individualização das unidades. no Evneto-70.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE Nº 5013133-74.2014.8.21.0001:

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse proposta por JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA. contra POLIANA, NATHAN, ELOISA e JORGE AUGUSTO MACHADO DA SILVA PINTOS, tendo por objeto os apartamentos nº18, nº20, nº28, nº29, nº30, nº34, nº35, nº36 e nº39 localizados na Av. Juca Batista, nº 2.685, constantes da matrícula nº116.640, do Livro 2/RG junto ao RI da 3ª Zona de Porto Alegre (Evento 3, PROCJUDIC1, Página 5/9).

Refere ser proprietária e que o imóvel de sua propriedade possui 48 apartamentos, os quais encontram-se em fase de regularização junto à prefeitura Municipal dde Porto Alegre. Afirma que o réu Jorge Augusto, após sofrer determinação judicial de despejo, passou a invadir as unidades desocupadas, razão pela qual postula a presente ação de reintegração com pedido de liminar.

A medida liminar foi deferida junto ao Evento-03, PROCJUDIC1, fls. 31/32. Interposto Agravo de Instrumento, foi negado seguimento, por manifesta inadmissibilidade (PROCJUDIC3, fls. 19/20).

Os autores da Usucapião acima manifestaram-se em PROCJUDIC1, fls. 39/44, afirmando que são possuidores das unidades descritas na exordial querendo assim a suspensão da

liminar, ante a ação de usucapião, o que foi indeferido em PROCJUDIC2, fls. 29/30.

Expedido o mandado de reintegração de posse, foi cumprido em PROCJUDIC6, fls. 10/12, na data de 30 de novembro de 2016. Certificou, o Sr. Oficial de Justiça, que todas as unidades enumeradas na inicial estavam desocupadas, exceto a de nº 20.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE Nº 5047015-51.2019.8.21.0001:

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse proposta por JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA contra INVASORES DESCONHECIDOS, tendo por objeto o imóvel da Av. Juca Batista, nº 2685, constante na matrícula nº 116.640, livro 2/RG junto ao RI da 3ª Zona de Porto Alegre.

Narra que o imóvel foi adquirido em Janeiro de 2.011, através de Escritura Pública de Compra e Venda. Apesar de constar na descrição da matrícula apenas o terreno e um casebre de madeira, há também sobre o imóvel uma construção não averbada, qual seja, um conjunto habitacional composto por 4 (quatro) blocos de edificações, com dois pavimentos cada, divididos em seis unidades por pavimento, totalizando, portanto, 48 (quarenta e oito unidades) inacabadas, do tipo “JK”.

Informa que no momento da aquisição e consequente ingresso da autora na posse do imóvel, havia apenas uma unidade ocupada por um suposto vigilante denominado Jorge Augusto Machado da Silva Pintos (“GUTO”), o qual havia ingressado no Imóvel em decorrência de Contrato de Locação pactuado com os antigos proprietários. Deste modo, a empresa autora permitiu a sua manutenção em uma das unidades, desde que continuasse a adimplir os aluguéis.

Sustenta que em setembro de 2.012 a empresa autora teve de ingressar com Ação de Despejo (001.1.12.0221984-6 – Vara Cível do Foro Regional da Tristeza) em face de GUTO e Ação Reivindicatória (001/1.12.0221996-0 – Vara Cível do Foro Regional da Tristeza) em face de Valmir Rodrigues de Lima (“MIRO”), um terceiro invasor colocado em outra unidade por GUTO.

Informam, ainda, que ajuizaram uma Ação de Reintegração de Posse (acima narrada e apensa à presente).

Compareceram os réus no Evento-43, contestando o feito. Alegam, em suma, que os atuais possuidores, ora demandados, já vinham negociando com o demandante através de seus ditos representantes, uma forma de regularizarem sua situação, pois já a muito tempo estavam na posse dos referidos imóveis, e os vem fazendo de forma mansa e pacífica.

Defendem que os moradores acreditaram que estavam tratando da regularização de seus imóveis, mas quando ficaram sabendo da notícia que Guto havia sido despejado e foram informados que o proprietário não tinha qualquer interesse de regularizar situação

alguma, mas apenas induzir os demandados através de chicanas processuais a não buscar seu direito, tentando agora fazer parecer situação diversa a real.

Houve réplica no Evento-45.

Nos Eventos-65 e 99 foram analisados os pedidos de gratuidade dos réus.

Foi indeferida para Patricia Soares Madruga, Patricia Martins Barcellos, Carmen, Paulo Guaraci, Vera Lúcia, Loiva, Julian, Eliseu, Autusto, Caio Flávio, Cristiano, Daiana dos Santos, Diego, Francine, Joelson, Juliano, Laiz, Lizandra, Milton Paulo, Renata, Roberto e Tatiane.

É o relatório. Decido.

Todas as ações acima listadas estão apensadas e tratam da mesma área, motivo pelo qual serão julgadas conjuntamente.

Nesta toada, analisando a situação como um todo, à luz de todos os procedimentos apensados, tenho por rever o posicionamento exarado no Evento-72 da Usucapião.

A Usucapião tem como objeto a totalidade de um conjunto habitacional instalado em fração do todo maior da Matrícula nº 116.640 do RI da 3ª Zona de Porto Alegre, conforme descrição da peça inaugural.

Neste sentido, além da individualização da área de terras, faz-se necessária a definição das unidades habitacionais construídas sobre o terreno, organizada em quatro blocos de apartamentos e cuja propriedade pretendem os autores ver declarada.

*Dita questão, aliás, vem desde longa data nos autos, conforme consta no despacho de PROCJUDIC4, fl. 42 (da Usucapião), que foi parcialmente atendido em PROCJUDIC5, fls. 34/35. Contudo, embora acostado novo levantamento planimétrico, **não houve retificação do memorial descritivo.***

Houve determinação no Evento-31 da Usucapião, para o fim de que a parte autora esclarecesse, devidamente, sobre o imóvel usucapiendo, já que são diversas unidades condominiais irregulares (embora numeradas), oportunidade em que deveria especificar qual apartamento cada indivíduo postula usucapir.

Não houve atendimento ao determinado por nenhum dos procuradores que atendem os autores (que possuem advogados diferentes).

A usucapião é modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse da coisa em determinado tempo exteriorizando sem oposição de terceiro o ânimo de quem detenha o domínio.

Destarte, a individualização do bem a usucapir tem entre sua finalidade permitir a sua precisa caracterização e possibilitar a formação de título que atenda aos requisitos da Lei de Registros Públicos para o devido registro no ofício de imóveis.

Tal requisito não é mera formalidade, mas condição ao provimento (possibilidade jurídica) diante da preservação do registro público já que se trata de ação com natureza dominial.

Dispõe a Lei n. 6.015/73: Art. 226: Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial. Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Com efeito, a ação de usucapião tem natureza dominial e requisita objeto individualizado passível de registro no ofício imobiliário.

In casu, os imóveis objetos da pretensão encontram-se dentro de um imóvel maior, instalados em construções irregulares, não registradas e não individualizadas do terreno e cujo exercício da posse é incerto.

Ainda, em PRCJUDIC6, fl. 10 da Usucapião, além da regularização da representação processual de alguns dos autores, foram apresentados novos possuidores, não nominados na exordial, o que indica a existência de rotatividade de pessoas na área.

Note-se, por exemplo, a manifestação do Evento-45 da Usucapião, através da qual os autores Julian Mrogiski Sissy e Renata Batista Veiga pedem sua exclusão do feito "em virtude de sua atual condição, não preenchem mais os requisitos para o pedido de usucapião" (sic).

Não obstante dita circunstância, verifica-se, na inicial e em PRCJUDIC6, fl. 10 da Usucapião, que alguns dos autores alegam a posse sobre duas ou até três unidades de apartamento ao mesmo tempo.

Neste panorama, sobrevém os argumentos vertidos pela JPAR em ambas as ações de reintegração de posse acima listadas (5013133-74.2014.8.21.0001 e 5047015-51.2019.8.21.0001).

Conforme se verificou na primeira reintegração (nº 5013133-74.2014.8.21.0001- datada de 2014, mesmo ano da Usucapião), havia um grupo de invasores listados.

*Em PROCJUDIC6, fls. 10/12 desta mesma Reintegração, na data de 30 de novembro de 2016, quando do cumprimento do mandado reintegratório certificou, o Sr. Oficial de Justiça, que todas as unidades enumeradas na inicial **estavam desocupadas**, exceto a de nº 20:*

AUTO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Aos 30 dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezesseis, nesta cidade de Porto Alegre/RS, cumprindo o respeitável mandado do Juízo da Vara dos Registros Públicos, desta Comarca, tudo consoante ao processo nº 001/1.14.0246953-6 que J. Par Empreendimentos Ltda move contra Jorge Augusto Machado da Silva Pintos e outros, eu, Oficial de Justiça, com as formalidades legais, às 09:00 horas, fui até a Avenida Juca Batista, 2667, Porto Alegre/RS, e, lá estando, procedi, conforme determinado no mandado nº 001/2016/3712239, 001/2016/3712240, 001/2016/3712242 e 001/2016/3712245, à REINTEGRAÇÃO do autor, neste ato representado pelo advogado Jorge Luiz de Souza Moreira, OABRS/25176, na posse do das unidades nº 18, 20, 28, 29, 30, 34, 35, 36, e 39 localizadas no endereço acima referido, que se encontravam nas seguintes condições: TODAS AS REFERIDAS UNIDADES FORAM ENCONTRADAS DESABILITADAS E DESOCUPADAS COM RESSALVA QUANTO À UNIDADE Nº20 QUE SE VERIFICOU COM UMA ABERTURA NA PAREDE FECHADA COM UMA PORTA QUE DAVA ACESSO PARA UNIDADE Nº19, A QUAL, POR NÃO CONSTAR NA ORDEM, PERMANECEU OCUPADA POR FAMILIARES DO RÉU JORGE AUGUSTO MACHADO. Do que, para constar, lavrei este auto que segue devidamente assinado. Dou fé.

Note-se, no ponto, que as unidades listadas na inicial da Usucapião, como ocupadas há mais de 10 anos, estão, também, na lista do Oficial de Justiça, acima, como abandonadas em 2016 (Exemplo: Loiva Teresinha - apto. 28/29 e Paulo Guaraci - apto. 30).

Ainda, resta evidenciado, que as unidades foram modificadas com a mesclagem dos apartamentos, através de abertura de passagens entre os imóveis, pelos próprios autores (como certificado acima), sem que tenha sido verificada, inclusive, a segurança de tais modificações (aliás, a construção como um todo, ao que consta, é irregular e não possui carta de habitação), vez que, como narrado na inicial da Usucapião, foram os próprios posseiros que realizaram as obras.

Por este motivo, foi exarada a ordem do Evento-31 da Usucapião, acima mencionada e que não foi atendida pelos autores.

Seguindo a linha temporal dos fatos, sobreveio a segunda Ação de Reintegração de Posse pela JPAR (5047015-51.2019.8.21.0001), também sob apreciação neste momento.

Nesta ação, a JPAR lançou mão de um polo passivo genérico, a fim de abranger toda a área e seus ocupantes, sejam eles quem forem, dado o insucesso da medida tomada em 2014, na primeira reintegratória.

Some-se a isso, a Ação de Despejo nº 001.1.12.0221984-6 e Ação Reivindicatória nº 001/1.12.0221996-0, movidas pela JPAR no Foro Regional da Tristeza, visando garantir o exercício da posse sobre unidades do referido conjunto (julgadas procedentes)

Ou seja, desde longa data, a JPAR vem adotando medidas visando garantir o exercício pleno da posse sobre o imóvel em que estão construídos os apartamentos.

A conclusão, portanto, é que os apartamentos estão construídos numa área não individualizada, pertencente a um todo maior. As construções são irregulares e as unidades foram mescladas e modificadas pelos autores, o que dificulta saber quem, efetivamente, ocupa qual(ais) unidade(s).

O tempo de posse não está demonstrado e à luz do mandado acima apresentado e dos elementos extraídos das ações de Ação de Despejo nº 001.1.12.0221984-6, Ação Reivindicatória nº 001/1.12.0221996-0, e das Reintegrações nºs 5013133-74.2014.8.21.0001 e 5047015-51.2019.8.21.0001, muitos dos autores ocupam as unidades desde 2.016 ou posteriormente a isso, bem como que a área está sob litígio possessório, ao menos, desde 2012.

Ainda, há que se considerar a rotatividade dos posseiros no local, alguns ingressantes durante a tramitação da Usucapião, outros pedindo exclusão da referida ação, por não mais cumprirem mais os requisitos para o pedido.

Desta forma, se impõe a extinção da Usucapião, sem julgamento de mérito por ausência de requisito necessário à formação do título.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim já decidiu:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PRETENSÃO DE USUCAPIR UNIDADE. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. Tese de que a aquisição da propriedade, na hipótese, se coaduna ao direito de laje não conhecida. Inovação recursal. ***APELAÇÃO CONHECIDA EM PARTE E NESTA, DESPROVIDA.*** (Apelação Cível, Nº 70079740635, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Paulo Sergio Scarparo, Julgado em: 21-02-2019).

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. Reputa-se o autor carecedor da ação por falta de interesse de agir quando a via processual utilizada for inadequada à pretensão formulada. *A petição inicial da ação de usucapião, a qual visa à aquisição originária da propriedade, exige a individualização do imóvel a ser usucapido, sua dimensão, localização e confrontações, de forma que eventual sentença de declaração de domínio possa ser facilmente registrada no cartório imobiliário.* Sentença de extinção do processo, sem resolução de mérito, mantida. ***APELAÇÃO DESPROVIDA.***(Apelação Cível, Nº 50006829520198210080, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 10-12-2021) - grifei

Ainda, há que se ter evidente a inviabilidade de regularização do condomínio de apartamentos e das construções junto à administração pública, pela via da Usucapião, o que novamente extrai dos autores, o interesse de agir:

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. UNIDADES CONDOMINIAIS. ALTERAÇÃO DO PROJETO CONSTRUTIVO NÃO REGISTRADA NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO PROCESSO. CORRETA INDIVIDUALIZAÇÃO E REGULARIDADE REGISTRAL DO BEM USUCAPIENDO É PRESSUPOSTO INDISPENSÁVEL PARA A FORMAÇÃO DO TÍTULO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUERENTES QUE BUSCAM A USUCAPIÃO DE IMÓVEIS DERIVADOS DA ALTERAÇÃO DO PROJETO CONSTRUTIVO DO CONDOMÍNIO QUE NÃO FOI LEVADO À REGISTRO IMOBILIÁRIO. INVIABILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DE UNIDADES CONDOMINIAIS POR MEIO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. MANTIDA A SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50507217120218210001, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em: 26-11-2021) - grifei

Vai acolhida, portanto, a contestação da JPAR na Usucapião, através da qual sustenta a ausência dos requisitos mínimos ao pedido.

Por consequência, procedem os pedidos reintegratórios da JPAR em desfavor dos invasores da área.

A sentença, criteriosa em si mesma, expressa entendimento coerente com seus pressupostos, no sentido de que os apartamentos sobre os quais recai a pretensão de usucapião encontram-se irregularmente edificados em área não individualizada, tendo ocorrido a alteração e a mescla de unidades pelos autores, além de existir rotatividade de possuidores, situação confusa que impede o acolhimento da pretensão. Tais circunstâncias serviram de base ao juízo competente para julgar procedentes as ações de reintegração de posse e extinguir, sem resolução de mérito, a ação de usucapião.

No entanto, tenho como importante tecer algumas considerações adicionais, que reforçam o resultado do julgamento.

A pretensão de usucapião recai sobre unidades autônomas de um conjunto habitacional situado à Avenida Juca Batista, n.º 2.685, inserido no todo maior da matrícula n.º 116.640 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre. Alegam os autores tratar-se de um conjunto de apartamentos irregulares, construídos sobre o resto de uma obra já edificada no local.

Em janeiro de 2011, o imóvel foi adquirido pela apelada JPAR Empreendimentos Ltda. Constatou-se, no ato da aquisição, que da matrícula constava apenas o terreno e um casebre de madeira, embora houvesse também uma construção não averbada, correspondente a um conjunto habitacional que perfazia um total de 48 apartamentos. Essa situação fática motivou o ajuizamento das duas ações de reintegração de posse contra os invasores da área.

Os apelantes fundamentam a pretensão de usucapião no artigo 1.240 do Código Civil, que estabelece:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Essa modalidade de usucapião encontra previsão expressa no artigo 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, que possui redação idêntica à do dispositivo supratranscrito.

No caso dos autos, pretende-se o usucapião sobre determinadas unidades autônomas, que, evidentemente, não constam da matrícula do imóvel, face à inexistência de averbação da construção. Os pedidos encontram-se assim delimitados: apelante Bruna - unidade 45; apelante Vania - unidades 47 e 48; apelante Camila - unidades 22 e 23; apelante Cristiano - unidade 21.

Essas circunstâncias levaram a eminente Procuradora de Justiça a manifestar-se pela impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que seria indispensável ao usucapião a prévia regularização administrativa da edificação e das respectivas unidades. O juízo competente em primeiro grau foi em direção semelhante, entendendo ser inviável o acolhimento do pleito de usucapião na situação apresentada, e o fez também de modo mais amplo, porque o que inviabiliza o usucapião não é a inexistência de averbação da construção, senão um conjunto de fatores que se reúnem sobre a falta de individualização das unidades edilícias e sobre a inexistências de posse com as características para o usucapião.

A ausência de averbação da construção que compreende as unidades sobre as quais recai a pretensão não tem o efeito de inviabilizar o usucapião, considerando a possibilidade de que o registro passe a contemplar a aquisição originária por cada ocupante da unidade, deixando a regularização definitiva do imóvel para momento posterior, nos órgãos competentes e no Registro de Imóveis. O direito subjetivo dos autores acerca do reconhecimento da prescrição aquisitiva não seria, assim, afastado pela ausência de averbação da construção, ao contrário da apelação.

Assim como é possível, juridicamente, o usucapião de imóvel não regularizado junto ao Registro de Imóveis, também seria possível, em tese, o usucapião de unidades edilícias de edificação não regularizada nos órgãos competentes. O usucapião não impede providências por esses órgãos, como, no futuro, poderá servir à regularização imobiliária.

No entanto, o usucapião, como não poderia deixar de ser, deve ser reconhecido sobre coisa existente, que seja perfeitamente individuada.

Nas circunstâncias do caso, inexistem provas acerca da efetiva posse do local pelos apelantes, com animus domini, pelo período necessário à declaração de domínio. A própria complexidade da situação fática, em que se verifica a alteração e a mescla de unidades pelos possuidores da área, além da flutuação em relação aos ocupantes, permite vislumbrar a grande dificuldade que tal demonstração enfrentaria.

Ademais, houve oposição à posse dos ocupantes com o ajuizamento das ações de reintegração de posse pela proprietária, que o adquiriu em janeiro de 2011, mediante escritura pública de compra e venda.

No curso do procedimento, foi oportunizado aos autores da ação de usucapião que demonstrassem as características das unidades habitacionais existentes sobre o terreno, bem como a especificação de cada uma das unidades que cada um pretende usucapir. As informações requeridas pelo juízo, no entanto, não foram trazidas aos autos pelas partes.

Considerando ter sido oportunizada às partes, no momento processual oportuno, a produção das provas necessárias à demonstração do preenchimento dos requisitos para o usucapião das unidades, não há que se falar, neste momento, em nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Os indícios presentes nos autos - existência de oposição à posse, mescla de unidades em construção irregular, flutuação de moradores no local - bastam para justificar a extinção da ação de usucapião e a procedência das ações de reintegração de posse, ante a ausência de elementos em sentido contrário que permitam conclusão diversa.

Voto por negar provimento às apelações e fixo honorários recursais em valor correspondente a 20% da verba honorária arbitrada na sentença, com exigibilidade suspensa em relação aos apelantes que litigam sob o amparo da AJG.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI**, **Desembargador Relator**, em 1/6/2023, às 10:54:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20003589215v52** e o código CRC **6db16846**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI

Data e Hora: 1/6/2023, às 10:54:20



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Aquisição

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: BRUNA CARVALHO DE FREITAS (AUTOR)

APELANTE: CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA (AUTOR)

APELANTE: CAMILA ARAUJO DA SILVA (AUTOR)

APELANTE: VANIA SOARES FERREIRA (AUTOR)

APELADO: JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA (RÉU)

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONEXAS. SENTENÇA UNA. PRETENSÃO DE USUCAPIÃO QUE RECAI SOBRE DETERMINADAS UNIDADES DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA.

Em tese, o fato de recair o pedido de reconhecimento do usucapião sobre unidades autônomas de uma construção não averbada deixa de obstar a pretensão dos usucapientes, diante da possibilidade de regularização posterior da edificação nos órgãos competentes e no Registro de Imóveis, entretanto, de encontro à apelação dos usucapientes, a sentença é mais ampla e está perfeitamente justificada, pois, nas circunstâncias do caso, os usucapientes deixaram de demonstrar a posse com as características ao usucapião, como deixaram de individualizar as unidades correspondentes, como ônus do qual deixaram de se desincumbir. De encontro ao usucapião verifica-se também a

existência de oposição à posse por meio de processo judicial, de rotatividade de ocupantes e mescla de unidades, situação fática complexa que dificulta ainda mais semelhante demonstração visando o usucapião.

Apelações desprovidas.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento às apelações e fixo honorários recursais em valor correspondente a 20% da verba honorária arbitrada na sentença, com exigibilidade suspensa em relação aos apelantes que litigam sob o amparo da AJG, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 31 de maio de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador Relator**, em 1/6/2023, às 10:54:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20003589216v10** e o código CRC **7bec33c7**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI
Data e Hora: 1/6/2023, às 10:54:21



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
12/04/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: BRUNA CARVALHO DE FREITAS (AUTOR)

ADVOGADO(A): RENATA DE SOUZA BUENO (OAB RS111679)

ADVOGADO(A): LAUREN CAMARGO TEIXEIRA (OAB RS110027)

APELANTE: CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA (AUTOR)

ADVOGADO(A): CAROLINE MENDES DE CASTRO (OAB RS072378)

APELANTE: CAMILA ARAUJO DA SILVA (AUTOR)

ADVOGADO(A): CAROLINE MENDES DE CASTRO (OAB RS072378)

APELANTE: VANIA SOARES FERREIRA (AUTOR)

ADVOGADO(A): LAUREN CAMARGO TEIXEIRA (OAB RS110027)

ADVOGADO(A): RENATA DE SOUZA BUENO (OAB RS111679)

APELADO: JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA (RÉU)

ADVOGADO(A): ARTHUR FOCESATTO PANISSON (OAB RS095715)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 12/04/2023, na sequência 65, disponibilizada no DE de 31/03/2023.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:
RETIRADO DE PAUTA.

HELENICE XAVIER DA COSTA
Secretária



Poder Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE
DO SUL**

**EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA
PRESENCIAL DE 31/05/2023**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5013123-30.2014.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: BRUNA CARVALHO DE FREITAS (AUTOR)

ADVOGADO(A): RENATA DE SOUZA BUENO (OAB RS111679)

ADVOGADO(A): LAUREN CAMARGO TEIXEIRA (OAB RS110027)

APELANTE: CRISTIANO DE OLIVEIRA ROSA (AUTOR)

ADVOGADO(A): CAROLINE MENDES DE CASTRO (OAB RS072378)

APELANTE: CAMILA ARAUJO DA SILVA (AUTOR)

ADVOGADO(A): CAROLINE MENDES DE CASTRO (OAB RS072378)

APELANTE: VANIA SOARES FERREIRA (AUTOR)

ADVOGADO(A): LAUREN CAMARGO TEIXEIRA (OAB RS110027)

ADVOGADO(A): RENATA DE SOUZA BUENO (OAB RS111679)

APELADO: JPAR EMPREENDIMENTOS LTDA (RÉU)

ADVOGADO(A): ARTHUR FOCESATTO PANISSON (OAB RS095715)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Presencial do dia 31/05/2023, na sequência 18, disponibilizada no DE de 22/05/2023.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES E FIXO HONORÁRIOS RECURSAIS EM VALOR CORRESPONDENTE A 20% DA VERBA HONORÁRIA ARBITRADA NA SENTENÇA, COM EXIGIBILIDADE SUSPensa EM RELAÇÃO AOS APELANTES QUE LITIGAM SOB O AMPARO DA AJG.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

VOTANTE: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

HELENICE XAVIER DA COSTA
Secretária