

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001704-08.2017.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Aquisição

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: FRANCISCO JOSE TEIXEIRA LEITE NETO (SUCESSOR) (AUTOR)

APELANTE: MARIA CORTEZ TEIXEIRA LEITE (SUCESSÃO) (AUTOR)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA (TERCEIRO INTERESSADO)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **FRANCISCO JOSE TEIXEIRA LEITE NETO (Sucessor) (AUTOR) E MARIA CORTEZ TEIXEIRA LEITE (Sucessão) (AUTORA)** contra a sentença (evento 13) que, nos autos da ação de usucapião por eles ajuizada e que tem o **CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA como TERCEIRO INTERESSADO**, assim decidiu a lide:

“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO proposta por MARIA CORTEZ TEIXEIRA LEITE e FRANCISCO JOSÉ TEIXEIRA LEITE NETO.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios aos procuradores dos terceiros interessados, que fixo em 15% sob o valor da causa, em conformidade com o art. 85, parágrafo 2º, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, ante o trabalho exercido pelos advogados, o tempo transcorrido para o deslinde do feito e a natureza da causa, o que evidenciou a complexidade do caso.

Pagas eventuais despesas processuais ainda pendentes pela parte autoras, feitas as anotações, dê-se baixa e archive-se, depois do trânsito em julgado.”

Os apelantes alegam, em suas razões (evento 24), estarem presentes os requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião. Asseveram que a propriedade dos demandantes sobre o terraço sempre foi reconhecida e acatada, existindo ao longo do

tempo a vontade reiterada de regularização dessa área pelo Condomínio. Sustentam que são donos e titulares da área, exercendo de forma mansa, contínua e pacífica e de boa-fé a posse sobre o terraço, com expectativa justa de reconhecimento da propriedade. Mencionam que o Condomínio não se opôs à pretensão. Referem que não houve exercício de direito pelo Condomínio ao longo de quase 50 anos. Requerem o provimento do recurso, com o consequente julgamento de procedência da ação.

Contrarrazões no evento 46.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 01/07/2022, vindo-me, após manifestação do Ministério Público pela desconstituição da sentença, conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas:

Cuida-se de ação de ação de usucapião, a qual restou julgada improcedente, pelos seguintes fundamentos:

"A individualização do bem a usucapir tem entre sua finalidade permitir a precisa caracterização do bem 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.

O acréscimo das referidas áreas de uso comum dos condôminos às áreas dos autores implica, necessariamente, em alteração de toda a incorporação imobiliária, mormente na descrição de todas as unidades autônomas e suas respectivas frações ideais nas coisas de uso comum e no terreno correspondente.

(...)

O condomínio salienta que a utilização do terraço pelos autores foi pauta de assembleia e, como já dito na contestação anterior, foi permitido apenas o uso exclusivo do terraço, entretanto, sem expectativa de propriedade. A inexistência de qualquer documento que comprove que o terraço é de propriedade dos requerentes, bem como a própria averbação da construção do edifício na matrícula, não informa que o apartamento dos autores abrange a área do terraço.

Inviável, assim, a pretensão inicial, por ausência de regularidade na absorção de áreas de uso comum às áreas das unidades autônomas, como sendo destas propriedade exclusiva, posto que

desconfigura a constituição original do condomínio edilício.

A pretensão inicial produziria, pela desconfiguração da incorporação registrada, em irregularidade formal equivalente a condomínio irregular, não passível de acesso registral, nos termos de decisão do Tribunal de Justiça do Estado, que assim já decidiu, mutatis mutandis:".

Entendo que nenhum reparo merece a sentença.

De fato, constitui requisito basilar da ação de usucapião a correta identificação da área e instrução do processo com mapa descritivo do imóvel usucapiendo, indicando, com precisão, suas características, identificando a área usucapienda e, especialmente, suas confrontações, objetivando, com isso, atender à exigência contida no art. 225 da Lei 6.015/73, assim positivado:

"Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário".

No caso, entretanto, a área não contém a individualização necessária ao registro, por se tratar de terraço localizado no andar superior do prédio, constituído de área comum do Condomínio.

Tal fato, por si, já tem o condão de obstaculizar a pretensão e ensejar a confirmação da sentença, como, alias, já decidiu este Órgão Fracionário, como se vê do seguinte precedente, cujo Colegiado foi por mim integrado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEIS. USUCAPIÃO. APARTAMENTO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. A ação de usucapião tem natureza dominial e requisita objeto individualizado passível de registro no ofício imobiliário. – Inviável registro no ofício de imóveis onde não se encontra averbado condomínio edilício ao qual se integrariam as unidades objeto da ação se impõe a extinção do feito sem julgamento de mérito por ausência de requisito necessário à formação de título. RECURSO DESPROVIDO, POR MAIORIA. (Apelação cível nº 70057009094, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. João Moreno Pomar, Julgado em : 20-03-2014)."

Mas, não obstante a isso, entendo que a pretensão esbarra, ainda, na natureza de área comum condominial do terraço sobre o qual repousa a pretensão inicial.

Disso nenhuma dúvida paira nos autos.

Sabe-se, pois, que a propriedade horizontal, por decorrer de comunhão pro diviso, reflete direito autônomo de cada condômino, cada qual com suas próprias peculiaridades. Cada comunheiro exerce exclusivamente o direito de propriedade sobre a parte certa e determinada que lhe toca. Disso decorre que a unidade condôminial, singularmente considerada, e porque é independente das demais (ex vi legis – art. 1.331 do Código Civil de 2002), poderá ser alienada e, assim, é passível de aquisição por usucapião.

O mesmo, todavia, não ocorre sobre as áreas comuns, porquanto, em face delas, os condôminos exercem comunhão pro indiviso, do que decorre que a indivisibilidade não é apenas de direito, mas, também, de fato.

São, em verdade, as áreas comuns, sem unidade autônoma, insuscetíveis de posse exclusiva, forte na norma de observância cogente, prevista no §2º do art. 1331 do Código Civil, que reza, verbis:

“§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”.

Muito embora a parte autora, em sua inicial, identifique a área como integrante do apartamento nº 701, o fato é que inexistente registro da referida área ou de sua conexão com unidade habitacional individualizada.

Ao que se infere, em especial das Matrículas juntadas aos autos, a unidade nº 701 não dispõe de terraço.

Inexistente, pois, área privativa com terraço (ao menos registrado).

De observar, ainda, da fotografia do evento o 3, PROCJUDIC7, Página 3 (fl. 260 dos autos originais) transparecer claro que o acesso às caixas de água se faz pelo uso do terraço, o que restou confirmado na contestação do Condomínio, o qual esclareceu, ainda, que a ocupação se dá por tolerância, mediante, ainda, uma remuneração (o doc. do Condomínio da parte autora contém cobrança extra com a rubrica: "uso terraço"), bem como que o IPTU da área é repartido entre todos os condôminos, justamente por se tratar de área comum.

Vê-se, pois, que, caso deferida a aquisição originária, ter-se-ia a situação em que o Condomínio teria que solicitar autorização aos autores toda a vez que fosse necessário realizar manutenção na caixa d'água e sala de máquinas.

Assim, ao lado de ausência de individualização da área, o que obsta o registro da sentença, descabida a pretensão que ora se divisa também frente ao obstáculo decorrente de se tratar de área comum inalienável, que, por decorrer de comunhão pro indiviso, desprovido de unidade autônoma, não tem margem à posse exclusiva, sendo, assim, insuscetível de usucapião.

Registro, ainda, que as contrarrazões não são palco para pedido de reforma da sentença, razão pela qual não conheço da parte em que os recorridos pugnaram pela alteração da sentença quanto aos honorários advocatícios, valor da causa e ilegitimidade passiva.

Por fim, tendo por norte o permissivo contido no §11º do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios arbitrados na sentença, considerando o trabalho desenvolvido pelo procurador da parte adversa, na oferta de contrarrazões, para 17% sobre o valor da causa.

ISSO POSTO, voto por negar provimento ao recurso de apelação.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 29/4/2023, às 9:52:53, 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 **20003637069v12** e o código CRC **b190c8ae**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA
Data e Hora: 29/4/2023, às 9:52:53



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001704-08.2017.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Aquisição

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: FRANCISCO JOSE TEIXEIRA LEITE NETO (SUCESSOR) (AUTOR)

APELANTE: MARIA CORTEZ TEIXEIRA LEITE (SUCESSÃO) (AUTOR)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA (TERCEIRO INTERESSADO)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRESSUPOSTOS NÃO PREENCHIDOS. AUSÊNCIA DA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA USUCAPENDA. INVIABILIDADE DE FUTURO REGISTRO DA SENTENÇA.

USUCAPIÃO DE ÁREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. ÁREA COMUM INALIENÁVEL, QUE, POR DECORRER DE COMUNHÃO PRO INDIVISO, DESPROVIDA DE UNIDADE AUTÔNOMA, NÃO DÁ MARGEM À POSSE EXCLUSIVA, SENDO, ASSIM, INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO.

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 27 de abril de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 29/4/2023, às 9:52:53, 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 **20003637070v6** e o código CRC **5de7f39a**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA
Data e Hora: 29/4/2023, às 9:52:53



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
27/04/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001704-08.2017.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): DENISE CASANOVA VILLELA

APELANTE: FRANCISCO JOSE TEIXEIRA LEITE NETO (SUCESSOR) (AUTOR)

ADVOGADO(A): LEANDRO AUGUSTO NICOLA DE SAMPAIO (OAB RS013496)

APELANTE: MARIA CORTEZ TEIXEIRA LEITE (SUCESSÃO) (AUTOR)

ADVOGADO(A): LEANDRO AUGUSTO NICOLA DE SAMPAIO (OAB RS013496)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA (TERCEIRO INTERESSADO)

ADVOGADO(A): DEBORAH SPEROTTO DA SILVEIRA (OAB RS051634)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 27/04/2023, na sequência 27, disponibilizada no DE de 17/04/2023.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR JOAO MORENO POMAR

VOTANTE: DESEMBARGADOR HELENO TREGNAGO SARAIVA

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS
Secretária