

Dados Básicos

Fonte: 2010.011119-1

Tipo: Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 18/04/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 26/04/2013

Estado: Santa Catarina

Cidade: Braço do Norte

Relator: Henry Petry Junior

Legislação: Art. 515, §3º, do Código de Processo Civil.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA OBJETO SITUADA EM SUBSOLO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. EXTINÇÃO DE PLANO NA ORIGEM. (1) ATO JUDICIAL PREMATURO. DOCTRINA E PRECEDENTES EM SENTIDO CONTRÁRIO. POSSIBILIDADE JURÍDICA VERIFICADA. - Havendo precedentes jurisprudenciais e lição doutrinária dando conta da possibilidade jurídica de usucapir unidade autônoma de condomínio edilício, urge desconstituir o ato judicial de extinção, de plano exarado. (2) JULGAMENTO PER SALTUM. IMPOSSIBILIDADE. INSTRUÇÃO IMPERIOSA. - Não se revela possível o julgamento pelo Tribunal, na dicção do art. 515, §3º, do Código de Processo Civil, quando a demanda está a exigir dilação probatória. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2010.011119-1, de Braço do Norte

Relator: Des. Henry Petry Junior

Órgão Julgador: Quinta Câmara de Direito Civil

Julgado em: 18/04/2013

Juiz Prolator: Ligia Boettger Mottola

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA OBJETO SITUADA EM SUBSOLO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. EXTINÇÃO DE PLANO NA ORIGEM.

(1) ATO JUDICIAL PREMATURO. DOCTRINA E PRECEDENTES EM SENTIDO CONTRÁRIO. POSSIBILIDADE JURÍDICA VERIFICADA.

- Havendo precedentes jurisprudenciais e lição doutrinária dando conta da possibilidade jurídica de usucapir unidade autônoma de condomínio edilício, urge desconstituir o ato judicial de extinção, de plano exarado.

(2) JULGAMENTO PER SALTUM. IMPOSSIBILIDADE. INSTRUÇÃO IMPERIOSA.

- Não se revela possível o julgamento pelo Tribunal, na dicção do art. 515, §3º, do Código de Processo Civil, quando a demanda está a exigir dilação probatória.

RECURSO PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2010.011119-1, da comarca de Braço do Norte (1ª Vara Cível), em que é apelante Ruth Kuerten Marcelino, são apelados Nivaldo Kuerten e outro:

A Quinta Câmara de Direito Civil decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Sérgio Izidoro Heil, com voto, e dele participou o Excelentíssimo Senhor Desembargador Odson Cardoso Filho.

Florianópolis, 18 de abril de 2013.

Henry Petry Junior, Relator

RELATÓRIO

1. A ação

Perante a 1ª Vara da Comarca de Braço do Norte, RUT KUERTEN MARCELINO ajuizou, em 23.11.2009, "ação de usucapião" em face de NIVALDO KUERTEN e ELIZABETH RIBEIRO KUERTEN. Contou ser possuidora de uma área construída no subsolo do imóvel de matrícula n. 07 com área de 128 (cento e vinte e oito metros quadrados) e da área de moradia (cozinha e banheiros com área de 36,3 metros quadrados) do imóvel de matrícula n. 163, registrados no CRI da comarca de Braço do Norte, localizado na Rua Senador Nereu Ramos, 1582, bairro Centro, onde reside, na mesma comarca, totalizando 164,3 (cento e sessenta e quatro vírgula três) metros quadrados.

Afirmou que mantém sobre referido imóvel, há mais de 17 (dezessete) anos (desde agosto de 1992), posse mansa e pacífica com ânimo de dona. Acrescentou que nesse período vem usufruindo do imóvel sem qualquer oposição. Relatou que vem se utilizando do local como moradia familiar, e que não possui nenhum outro imóvel, seja urbano ou rural.

Diante dos argumentos lançados, a autora requereu a declaração do domínio de referido imóvel em seu favor, na modalidade de usucapião especial urbana (art. 183 da Constituição Federal combinado com o art. 1.240 do Código Civil), determinando-se ao Oficial do Registro Imobiliário que registrasse esse domínio em seu nome.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 06/22.

Após, sobreveio sentença (fls. 23/24).

1.1. A sentença

No ato compositivo da lide, proferido em 07.12.2009, a magistrada Ligia Boettger Mottola julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, na forma do art. 267, VI (1ª figura), combinado com o art. 295, I, ambos do Código de Processo Civil. Ponderou que é impraticável a aquisição de partes da casa na forma postulada pela autora, por serem tais partes vinculadas a outras áreas dos imóveis.

1.2. O recurso

Irresignada, a autora interpõe recurso de apelação (fls. 26/29). Sustenta que a área cujo domínio pretende ver reconhecido foi devidamente individualizada, não se tratando de condomínio, mas sim de imóveis bem definidos (fls. 08/10). Alega que os requisitos da usucapião especial urbana foram preenchidos, e que a juntada da planta de localização do imóvel não foi possibilitada pela magistrada, ferindo sensivelmente os princípios de direito ao contraditório e ao devido processo legal. Consigna, por fim, que não pretende usucapir

somente partes da casa, mas além desta, a incorporação da parte da área do imóvel ocupada pelos cômodos em que reside (cozinha e banheiros).

Contrarrazões e documentos às fls. 38/53.

A Procuradoria-Geral de Justiça lançou parecer no sentido da desnecessidade de sua manifestação (fls. 58/59).

É o relatório possível e necessário.

VOTO

2. A admissibilidade do recurso

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

2.1. O mérito

A autora pretende ver reconhecida a usucapião de uma área integrante de um pequeno prédio (foto de fl. 20), localizada em seu subsolo.

A ilustre magistrada, entendendo não ser possível usucapir parte de uma área em condomínio, extinguiu de plano a ação (fls. 23/24), sob o fundamento da impossibilidade jurídica do pedido.

Há que se rever a decisão lançada.

Com efeito, ao contrário do que afirmam os réus/apelados e a magistrada sentenciante, há entendimento dando conta da possibilidade usucapião de áreas em condomínio. Nesse sentido, colhe-se de precedentes desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. ACTIO EXTINTA SEM ANÁLISE DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL. GLEBA USUCAPIENDA INSERIDA EM ÁREA MAIOR. FRACIONAMENTO IRREGULAR DO IMÓVEL. MATRÍCULA COM MÚLTIPLOS REGISTROS LANÇADOS. PRESCRIBENTE REGISTRADA COMO PROPRIETÁRIA DE PARTE IDEAL DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAR O REGISTRO DO TERRENO USUCAPIENDO. PREVALÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO DIREITO À MORADIA. SENTENÇA TERMINATIVA CASSADA. RECURSO PROVIDO.

[...].

(Apelação Cível n. 2012.071541-4, da Capital; Relator Des. FERNANDO CARIONI, Terceira Câmara de Direito Civil, julgado em 13.11.2012) (grifou-se).

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. HIPÓTESE NA QUAL OS AUTORES JÁ SÃO PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL USUCAPIENDO, EM CONDOMÍNIO COM OUTROS COPROPRIETÁRIOS. POSSE EXCLUSIVA EXERCIDA SOBRE A GLEBA. POSSIBILIDADE DO PEDIDO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS RÉUS EVENTUAIS. RECONHECIMENTO DE NULIDADE ABSOLUTA EX OFFICIO. SENTENÇA CASSADA. APELO PREJUDICADO.

É possível ao condômino mover ação de usucapião sobre determinada parte da gleba comum se sobre ela exerce posse, com exclusividade.

[...].

(Apelação Cível n. 2010.082215-3, de Mafra; Relator Des. JAIME LUIZ VICARI, Sexta Câmara de Direito Civil, julgada em 03.03.2011) (grifou-se).

A doutrina, tratando especificamente da hipótese dos autos - condomínio edilício -, também reconhece a possibilidade da usucapião:

O prédio em plano horizontal, com especificação e convenção do condomínio, constituído de unidades autônomas (apartamentos, lojas, escritórios, conjuntos etc.), é usucapível, de igual forma que o são as mencionadas unidades, não ofertando dúvidas. (RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião, volume 1. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 542).

Assim, diante da similitude da situação descrita nos autos com aquela narrada nos precedentes deste Tribunal de Justiça e na lição da doutrina, deve-se reconhecer a possibilidade jurídica do pedido formulado pela autora, dando-se prosseguimento à ação de usucapião.

Cabe destacar que a causa não se encontra madura para julgamento, fazendo-se necessária a instrução probatória, verificando-se a presença ou não dos requisitos legais para usucapir.

3. A conclusão

Assim, quer pelo expressamente consignado neste voto, quer pelo que do seu teor decorre, suplantadas direta ou indiretamente todas as questões ventiladas, deve o recurso ser

conhecido e provido, desconstituindo-se a sentença de fls. 23/24, com o retorno dos autos à primeira instância e regular prosseguimento.

É o voto.

(D.J.E. de 26.04.2013)