APELAÇÃO CÍVEL Nº 0053984-86.2003.8.19.0001

APELANTE: ELI BALARO MONTEIRO DA COSTA
APELADO 1: JORGE ALBERTO ABREU MADEIRA
APELADO 1: CARLOS ALBERTO DE ABREU MADEIRA
APELADO 1: SOLANGE ABREU MADEIRA
APELADO 2: ESPÓLIO DE LUCY FREITAS DE SOUZA
INVENTARIANTE: DECIO ALVES DE SOUZA FILHO
RELATOR: DES. PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS
18ª Vara Cível da Comarca da Capital
Juiz: Dra. Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSTRUÇÃO DE GARAGEM EM ÁREA COMUM. EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA ENTRE 1985 E 1987. DEMANDA AJUIZADA APENAS EM 2003. PREJUDICIAIS DE MÉRITO. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO CONFIGURADAS. DIREITO DE VIZINHANÇA. PRAZO DECADENCIAL DE ANO E DIA (ART. 576 DO CC/1916 E ART. 1.302 DO CC/2002). INOBSERVÂNCIA. NATUREZA DA PRETENSÃO DEMOLITÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER (DIREITO PESSOAL). INCIDÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL VINTENÁRIO PREVISTO NO ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. CONSUMAÇÃO DO PRAZO ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. SUPRESSIO E SURRECTIO. CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA PELO DECURSO DO TEMPO (MAIS DE 15 ANOS DE INÉRCIA). BOA-FÉ OBJETIVA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º **0053984-86.2003.8.19.0001**, em que é Apelante: **ELI BALARO MONTEIRO DA COSTA**, e Apelado 1: **JORGE ALBERTO ABREU MADEIRA E OUTROS,** Apelado 2: **ESPÓLIO DE LUCY FREITAS DE SOUZA**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em apreciar o recurso nos termos do voto do Relator e em conformidade com a certidão de julgamento.

PAULO SERGIO PRESTES DOS SANTOS:9661 Assinado em 07/10/2026 19:55:34
Local: GAB. DES PAULO SERGIO PRESTES DOS SANTOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
929
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por ELI BALARO MONTEIRO DA COSTA em face de JORGE MADEIRA e LUCY FREITAS DE SOUZA, alegando, em síntese, que os réus fizeram obras nas áreas comuns do condomínio para uso pessoal. Narra que é proprietária do apto n°4 do prédio situado na Rua Visconde de Itamarati, n°154, Maracanã, e que os réus, proprietários dos aptos n°1 e n°2, construíram suas próprias garagens, tendo o proprietário do apto n° 1, além disso, construído piscina e cisterna para uso pessoal. Afirma que não pode guardar o seu carro dentro do prédio. Requer que os réus sejam condenados a demolir os acréscimos construídos nas áreas de uso comum do prédio; e, por fim, requerem a procedência do pedido.

Emenda à inicial no index nº 244.

Contestação do réu JORGE MADEIRA em fls. 29/38 (id. 272), em que narra que a Autora adquiriu o seu imóvel em 1985, quando o Réu, há muito tempo, já se utilizava da área em questão. Alega a inépcia da petição inicial e a falta de interesse de agir da autora. Requer seja acolhida a prescrição. Caso as preliminares sejam ultrapassadas, pugna pela improcedência dos pedidos, e que seja declarada a usucapião do imóvel em face do réu.; e, por fim, requer a improcedência do pedido.

Decisão que decretou a revelia da ré LUCY FREITAS DE SOUZA em fl. 76 (id. 348).

Foi proferida sentença à fl. 80/85 (id. 353), julgando extinto o feito, com exame do mérito, na forma do artigo 269, IV, do Código de Processo Civil, em razão da prescrição da pretensão demolitória, em relação ao 1° Réu e julgando procedente o pedido em relação à 2° Ré, condenando-a à demolição do acrescido em área comum do prédio, no prazo de 15 dias, a contar do trânsito em julgado da sentença, sob pena de multa diária de R$ 50,00.

Recurso de apelação interposto pela autora em fls. 90/96 (id. 367), requerendo a reforma da sentença para rejeitar a prescrição da pretensão demolitória em relação ao primeiro réu e à condenação dos réus a indenizar a apelante pelos danos materiais e morais.

O Ministério Público, às fls. 108/109 (id. 389), manifestou no sentido da anulação ex officio do processo para que se proceda à citação regular de Lucy Freitas de Souza, ficando prejudicado o julgamento do recurso voluntário.

Decisão às fls. 118/124 (id. 402) determinando a anulação dos atos decisórios do processo.

Petição de JORGE MADEIRA, em fls. 127/128 (id. 413), informando que não é mais usufrutuário nem possuidor do imóvel, ressaltando que o mesmo foi vendido por seus filhos que eram os proprietários à época do ajuizamento da presente ação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
930
Carimbado Eletronicamente

A ré LUCY FREITAS DE SOUZA se manifestou em fl. 129 (id. 415), anexando seus documentos de interdição. Contestação da ré LUCY FREITAS DE SOUZA, representada por seu filho DÉCIO ALVES DE SOUZA JUNIOR, às fls. 157/168 (id. 448), alegando a inépcia da petição inicial e a falta de interesse de agir da autora. Narra que a construção a que se pleiteia demolição existe há mais de 22 anos, tendo sido realizada pelo anterior proprietário do imóvel e o marido (já falecido) da ré tratou de somente regularizar a situação de tais benfeitorias junto à Prefeitura, com a devida averbação no RGI. Requer seja acolhida a prescrição; e, por fim, requer a improcedência do pedido.

Petição da Defensoria Pública informando óbito da ré LUCY FREITAS DE SOUZA, à fl. 252 (id. 65).

Decisão à fl. 274 (id. 92), determinando: a substituição do polo passivo para constar os antigos proprietários, Sr. Jorge Alberto Abreu Madeira, Sr. Carlos Alberto de Abreu Madeira e Sra. Solange Abreu Madeira), a anotação que o demandado "Espólio de Lucy" será representado por seu único herdeiro, Sr. Décio Alves de Souza Filho, vista ao MP, considerando o falecimento da ré Lucy, que era interditada, para dizer se ainda tem interesse no feito.

Contestação dos réus JORGE ALBERTO ABREU MADEIRA, CARLOS ALBERTO DE ABREU MADEIRA e SOLANGE ABREU MADEIRA, às fls. 285/298, com documentos às fls. 299/314 (id. 109). Alegam sua ilegitimidade e a prescrição da pretensão da autora, pugnando ao final pela improcedência dos pedidos.

Laudo pericial no index 641.

Foi proferida a seguinte sentença (fls.854/859):

> ***"(...)***
> ***Cuida-se de ação de cunho demolitório visando à desconstituição de construções feitas pelos réus, sob o argumento de que foram feitas para uso pessoal de forma irregular nas áreas comuns do condomínio.***
> ***Inicialmente, impõe-se o reconhecimento das prejudiciais de decadência do direito da autora e da prescrição da sua pretensão, arguidas pela parte ré e confirmadas pelos elementos constantes nos autos, conforme fundamentos que passo a expor.***
> ***Quanto à decadência, o ordenamento impõe limites temporais ao exercício do direito potestativo de exigir a demolição de construção, sob pena de consolidação da situação fática e perda do direito.***
> ***No caso em exame, não consta a comprovação do momento exato do término das construções, mas, em relação aos réus do apto 1, o documento juntado em fl. 40 (id. 282) atesta que a obra fora realizada antes de 23 de janeiro de 1985, porque nessa data foi comunicado ao proprietário a necessidade da regularização imobiliária com o acréscimo da área.***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
931
Carimbado Eletronicamente

Também é certo que no ano de 1987 houve o aditamento do registro para constar o referido acréscimo no imóvel da segunda ré - apto 2, conforme se verifica em fl.10 (id. 274):

Alega a ré Lucy Freitas de Souza que a obra foi realizada pelo anterior proprietário do imóvel e seu marido (já falecido) tratou somente de regularizar a situação de tais benfeitorias junto à Prefeitura, com a devida averbação no RGI.
Os documentos juntados pela autora demonstram que a mesma adquiriu seu imóvel no ano de 1985, quando, certamente, os réus já se utilizavam da área onde existem as construções de forma exclusiva. Veja o registro do imóvel da autora constante em fl. 12:

O artigo 576 do Código Civil de 1916, vigente à época, previa que "o proprietário, que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça".
A presente ação somente foi ajuizada em maio de 2003, ou seja, mais de 17 anos após a ciência inequívoca das construções. Durante todo esse lapso temporal, não se verificou qualquer medida por parte da autora no sentido de questionar as obras, permitindo sua consolidação no tempo.
Logo, impõe-se o reconhecimento da decadência do direito da autora, diante da consolidação da situação de fato e da segurança jurídica decorrente da inércia prolongada, o que conduz à extinção do processo com resolução de mérito, com base no art. 487, II, do CPC/2015.
Além disso, constata-se também a prescrição da pretensão do direito da autora. Como sabido, sendo um direito violado, nasce uma pretensão, que não deve ser confundida com o próprio direito; ou seja, é o direito de ingressar com uma ação para assegurar o direito violado. A prescrição é a extinção da pretensão pelo decurso do tempo.
Apesar de certa divergência, o entendimento do STJ é no sentido de que a ação demolitória possui natureza real. (AgInt no AREsp n. 939.254/ES, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/5/2019, DJe de 3/6/2019.):
(...)
De acordo com o artigo 177 do Código Civil de 1916, vigente à época do fato, as ações reais prescreviam em dez anos:
"Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 1955)"
Considerando que o ajuizamento da ação se deu em maio de 2003, nesta ocasião, a pretensão já estava prescrita, pois havia transcorrido mais de dez anos do conhecimento do fato pela autora.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
932
Carimbado Eletronicamente

Cumpre observar, não obstante o reconhecimento da perda do direito e da pretensão da autora, que o laudo pericial apontou que as unidades possuem acessos individuais ao responder se a chamada "área comum" do apartamento n°1 viola o acesso ao apartamento do Autor de n° 4 (fl. 652).
A ação demolitória visa proteger a propriedade de construção irregular, tratando-se de medida extrema de cunho punitivo, de forma que a sua manutenção prejudicaria direito de terceiro.
Nesse aspecto, não ficou demonstrado pelo conjunto fático-probatório qualquer caracterização de prejuízo ao imóvel da autora. Pela perícia, fica evidenciado, ainda, que o imóvel da própria autora também tem acréscimo de construção:
(...)
Logo, não há de se falar em qualquer violação ao direito da autora pelos acréscimos nas propriedades dos réus. O transcurso do tempo associado ao princípio da boa-fé admite a manutenção de situações já consolidadas; até porque seria uma afronta à segurança jurídica autorizar a demolição das construções após mais de 40 anos, sendo o bem já em propriedade de outra pessoa.
Importa, por fim, aduzir que não se olvida do princípio da primazia do mérito, todavia, neste caso, transpondo-se a prejudicial de decadência, o que efetivamente não se pode fazer como acima explicitado, passar-se-à prescrição, que também foi reconhecida, e, mesmo que essa pudesse ser ultrapassada - o que não é a hipótese, a improcedência seria a medida, a qual se impunha, tendo em vista o contexto probatório, notadamente a prova documental e a pericial.
Em sendo assim, resolvido o feito pelo reconhecimento da decadência, que fulmina o direito da parte autora, eis que, em seguida, seria imposto considerar a ocorrência da prescrição e, depois, a improcedência seria o resultado.
Diante do exposto, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, II, do CPC/2015, reconhecendo a decadência do direito da autora com base no artigo 576 do Código Civil de 1916.
Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios,
estes ora fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Na cobrança das despesas processuais e honorários advocatícios, deverá ser observada a gratuidade de justiça deferida à parte autora, conforme disposição do artigo 98, §3º, do CPC."

Em razões recursais de fls.872/876, a autora, em resumo, reitera os argumentos expendidos em sua inicial; alega a ausência de prescrição e decadência; e, por fim, requer o provimento do apelo para reformar integralmente a sentença.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
933
Carimbado Eletronicamente

Em contrarrazões de fls.882/890, os apelados pugnaram pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação proposta por ELI BALARO MONTEIRO DA COSTA em face de JORGE MADEIRA e LUCY FREITAS DE SOUZA, alegando, em síntese, que os réus fizeram obras nas áreas comuns do condomínio (construção de garagem) para uso pessoal.

A sentença reconheceu a decadência, julgando extinto o feito, o que ensejou a interposição de recurso pela parte autora.

Analisando as razões recursais, à autora não lhe assiste razão.

A demandante requer o provimento do recurso a fim de afastar a decadência e a prescrição da pretensão autoral.

A controvérsia reside em verificar a ocorrência de decadência ou prescrição sobre o direito da autora de exigir a demolição de uma garagem edificada pelo réu em área comum do condomínio. Conforme delimitado nos autos e incontroverso pelas provas coligidas, os acréscimos nas unidades imobiliárias ocorreram no período compreendido entre **1985 e 1987**, sob a égide do Código Civil de 1916. A ação demolitória foi ajuizada apenas no ano de **2003**.

Inicialmente, cumpre assinalar que o direito de vizinhança e as regras de condomínio edilício impunham restrições severas ao tempo de reação contra construções irregulares. O artigo 576 do Código Civil de 1916 previa expressamente:

> ***Art. 576. O proprietário, que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça.***

O Superior Tribunal de Justiça consolida o entendimento de que o prazo de ano e dia possui natureza decadencial e que o prazo decadencial previsto no sobredito dispositivo não se aplica a obra construída integralmente em terreno alheio.

> **RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. PRAZO DECADENCIAL. ART. 576 DO CCB/1916. JANELA, SACADA, TERRAÇO, GOTEIRA OU SIMILARES. ESCADA CONSTRUÍDA INTEGRALMENTE EM TERRENO ALHEIO. INAPLICABILIDADE.**
> **1. O prazo decadencial de ano e dia para a propositura da ação demolitória previsto no artigo 576 do Código Civil/1916 é limitado às espécies nele mencionadas: janela, sacada, terraço, goteira ou similares.**
> **2. Referido prazo não tem aplicação no caso dos autos, que trata de construção de escada externa integralmente em**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
934
Carimbado Eletronicamente

terreno alheio, invadindo 15 m2 (quinze metros quadrados) do lote limítrofe.
3. Recurso especial provido.
(REsp n. 1.218.605/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/12/2014, DJe de 9/12/2014.)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ARTIGO 535, DO CPC. VIOLAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.
1. Reputa-se violado o artigo 535, do Código de Processo Civil, quando a instância ordinária deixa de examinar alegações essenciais ao deslinde da controvérsia.
2. Na hipótese em apreço, o autor pretende a demolição de obra levantada em área que alega ser comum, o que não foi examinado pelo Tribunal recorrido, aplicando, de ofício, o prazo decadencial do artigo 576, do revogado Código Civil.
3. Agravo regimental parcialmente provido.
(AgRg no REsp n. 762.027/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/9/2012, DJe de 26/9/2012.)

No caso em comento, os antigos proprietários dos apartamentos nº 1 e nº 2 realizaram a construção de garagens, em área comum do prédio, não se aplicando, portanto, o prazo decadencial previsto no art.576 do Código Civil de 1916. A previsão contida no referido dispositivo se aplica aos casos em que a obra é realizada em terreno próprio, mas que causa limitação ao direito dos demais proprietários.

Assim, merece reparo a sentença para afastar o prazo decadencial previsto no art.576 do Código Civil de 1916, haja vista que as obras – construções de garagens – foram realizadas integralmente em área comum do prédio.

Superado o prazo decadencial de ano e dia, passemos a analisar o prazo prescricional.

O prazo prescricional para a pretensão de desfazimento ou demolição de construção irregular em área comum de condomínio é de 10 (dez anos), conforme a regra geral do artigo 177 do Código Civil/16, atual, artigo 205 do Código Civil, por se tratar de uma ação de natureza pessoal (obrigação de fazer).

De acordo com o entendimento do STJ, a ação demolitória possuiu a mesma natureza da Ação de Nunciação de Obra Nova, porquanto ambas estão fundadas em direito pessoal, de modo que não há qualquer impedimento quanto à conversão de uma em outra, especialmente quando considerada a conclusão da obra ainda no curso da ação**.**

Nesse sentido, trago à colação o seguinte precedente:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
935
Carimbado Eletronicamente

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2142773 - RJ (2022/0167442-0)

DECISÃO

Trata-se de agravo interno, interposto por Condomínio do Edifício Van Gogh, em face de decisão proferida pela Presidência desta Corte Superior, a qual não conheceu do agravo em recurso especial, por considerar que a parte não impugnou especificamente a incidência da Súmula 7, conforme apontado pelo Tribunal local.

A agravante sustenta que a matéria versada nos autos diz respeito à impossibilidade de se convalidar a posse precária, por incidência de prescrição aquisitiva, o que defende prescindir de produção de prova. Aponta que "a questão não se torna mais fática, mas sim de se definir se a obra erguida no prisma de ventilação/iluminação - área comum do prédio - onde sob todas as normas e regras vigentes impossível se torna a ocupação individual por parte de um único condômino".

Impugnação às fls. 891/893.

Diante da análise das razões do recurso, reconsidero a decisão recorrida e passo à análise do agravo em recurso especial.

O recorrente manifestou agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão com a seguinte ementa (e-STJ, fl. 716):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM DO EDIFÍCIO - PRISMA INTERNO DE VENTILAÇÃO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE, EM PARTE, O PEDIDO PARA CONDENAR OS RÉUS A RETIRAREM, DESFAZER E/OU DEMOLIREM AS CONSTRUÇÕES REALIZADAS.

RECURSO DOS RÉUS EM QUE REITERAM A TESE DE OCORRÊNCIA DA DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. CONSTRUÇÃO OBJETO DA LIDE QUE DATA DE 1982. AÇÃO INTENTADA TÃO SOMENTE NO ANO DE 2016. INCIDÊNCIA DO PRAZO DE ANO E DIA PREVISTO NO ARTIGO 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. DECADÊNCIA DO DIREITO DE AÇÃO DEMOLITÓRIA. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO AUTOR/APELADO QUE SE TRADUZ NA RETIRADA DA CONSTRUÇÃO IRREGULAR EM ÁREA COMUM DOS CONDÔMINOS QUE TAMBÉM PODERIA SER DEDUZIDA PELA VIA ORDINÁRIA. PRECEDENTES. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. CASOS OCORRIDOS SOB A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. PRAZO QUE FINDOU NO ANO DE 2002, ANTES DA VIGÊNCIA DO ATUAL DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO DE AÇÃO EXERCIDO APÓS ULTRAPASSADOS TRINTA E QUATRO ANOS DA DATA DO TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO IMPUGNADA. PRETENSÃO DE DEMOLIÇÃO PRESCRITA. RECURSO PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, o recorrente alegou violação aos artigos 1331, §2º, e 1342 do Código Civil; 17 a 23 da Lei

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
936
Carimbado Eletronicamente

Complementar 31/2013; e 5º da Lei Complementar 198/2019; bem como a existência de dissídio jurisprudencial.
Sustentou que "os Réus com o intuito de ocuparem área de destinação e função arquitetônica e construtiva específica e própria, ABRIRAM uma passagem de sua unidade autônoma e edificaram irregularmente - em área comum de todos os Condôminos - determinado cômodo para sua utilização ilegítima, ilegal e exclusiva acrescendo a área de seu imóvel".
Apontou que as provas presentes nos autos foram equivocadamente valoradas pelo acórdão recorrido.
Aduziu que o reconhecimento da prescrição foi indevido, uma vez que o acórdão e as provas dos autos descrevem a construção como ocupação precária e ilegal.
Informou que "[d]o exame dos autos, da perícia técnica realizada no local, fácil se constatar que a ocupação e anexação de área por parte da Ré, se deu exatamente de área comum - ÁREA DE SEGURANÇA - a qual não poderia ser alvo de construção".
Assim exposta a controvérsia, passo a decidir.
Inicialmente, não conheço das alegações da parte agravante quanto à má valoração da prova dos autos, supostamente cometida pelo Tribunal local, quando assentou que a construção objeto da lide data de 1982, uma vez que a desconstituição dessa premissa é vedada pelo óbice da Súmula 7/STJ.
Do exame do acórdão recorrido, nota-se que o Tribunal local concluiu que (i) se operou a decadência da ação demolitória em que se requer a demolição da obra irregular, e que (ii) a pretensão demolitória do condomínio, ora agravante, estava prescrita.
Veja-se o mencionado acórdão (e-STJ, fls. 727/730):
Na hipótese, ante a ausência de impugnação por parte dos recorridos, mas ainda assim após a análise de todo o conjunto probatório, restou incontroverso que a construção objeto da lide data de 1982.
Todavia, a presente ação demolitória foi ajuizada tão somente no ano de 2016, razão pela qual, com base no artigo 1.302 do Código Civil, que prevê a possibilidade de ajuizamento da ação demolitória no prazo de um ano e um dia a contar da data da conclusão da obra, impõe se o reconhecimento da ocorrência da decadência do direito de requerer a demolição da obra irregular.
Ainda que se entendesse que o referido dispositivo trata de direitos e obrigações de vizinhos nas construções, não alcançando as obras realizadas em área comum de condomínio, bem como que o nome dado à ação não vincula o juízo, ressalta-se que, sendo obrigação de fazer ou ação demolitória, a pretensão do condomínio autor/apelado é a retirada da construção irregular em área comum dos condôminos.
Inexistindo previsão específica para a contagem da prescrição, utiliza-se o prazo de 10 (dez) anos trazido pelo artigo 205 do Código Civil. (...)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
937
Carimbado Eletronicamente

Todavia, o prazo prescricional para casos ocorridos sob a vigência do Código Civil de 1916 é de vinte anos.

Tal prazo findou em 2002, antes mesmo da entrada em vigor do Código Civil de 2002, que somente ocorreu em 11/01/2003, razão pela qual desnecessário fazer incidir a regra de transição do artigo 2.028 do Código Civil.

O condomínio autor/apelado somente exerceu seu direito de ação no ano de 2016, ou seja, quando já ultrapassados 34 (trinta e quatro) anos da data do término da construção ora impugnada.

Frise-se que o direito de ação deve ser exercido dentro de um lapso temporal, sob pena de insegurança jurídica.

Assim, considerando a inércia do condomínio autor/apelado durante 34 (trinta e quatro) anos, a sua pretensão está prescrita.

Ressalte-se que a análise de todos os laudos técnicos, inclusive aquele trazido pelo condomínio autor/apelado quando do ajuizamento desta ação, levam à conclusão de que o acesso ao prisma se dá exclusivamente pelas unidades 102 (objeto da lide) e 104, que a cobertura não afeta outro condômino, que a ventilação do imóvel foi mantida, que inexiste foco de mosquitos, bem como que o condomínio não possui qualquer acesso ao local para limpeza ou manutenção.

A sentença, por sua vez, concluiu que os argumentos sobre a prescrição e a decadência deveriam ser afastados, diante da vedação à alienação ou divisão de coisa comum.

Confira-se a sentença (e-STJ, fl. 596):

No que concerne à arguição de prescrição e decadência, suscitada pelos réus, sob o argumento de que ocupam a área há mais de 35 anos, esta deve ser afastada, uma vez que o art. 3º da Lei 4.591/64 (com redação análoga ao art. 1.331, § 2º, do CC) expressamente vedava a alienação ou a divisão de área comum, de modo que igualmente fica impedida a usucapião. Entendimento do STJ no sentido de que, "tratando-se de ocupação precária sobre área comum e deferida ao condômino por mera tolerância dos demais condôminos, o termo inicial para contagem do prazo prescricional se inicia com a recusa de restituição da área que lhe foi concedida". Inexistência de prescrição.

Pois bem.

Esta Corte tem precedentes no sentido de que incide o lapso prescricional vintenário à construção realizada em área comum, conforme previsto no artigo 177, do revogado Diploma Civil, já que se cuida de obrigação de prestação positiva, qual seja, a de desfazer.

A saber:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. PRECEITO COMINATÓRIO. DEMOLIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS ERGUIDAS EM DESACORDO COM A CONVENÇÃO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. ART. 178, § 10, IX, CC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
938
Carimbado Eletronicamente

INAPLICABILIDADE. RECURSOS DESACOLHIDOS.
I -Não se tratando de ação de indenização por dano ou ofensa à propriedade, mas de cumprimento de dispositivo expresso na convenção de condomínio, não se aplica a prescrição qüinqüenal prevista no art. 178, §10, IX, CC.
II - A interpretação de cláusula da convenção de condomínio que classifica as partes de uso comum e de uso privativo de cada condômino não enseja recurso especial, a teor do enunciado 5 da súmula/STJ.
III - Não se examina a configuração da divergência jurisprudencial se para a similaridade fática é necessária a reapreciação de prova pericial, incidindo o enunciado 7 da súmula/STJ.
(REsp 116268/MG, Rel. MIN. SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/1999, DJ 14/3/1999, p. 195) Condomínio. Área comum. Omissão. Prescrição. Art. 515 do Código de Processo Civil. Súmula nº 7. Precedentes da Corte.
1. Estando o novo acórdão dos embargos de declaração posto de forma a aclarar os pontos omissos apontados por esta Corte, não se há de falar outra vez em omissão.
2. Tratando-se de ação em que os condôminos buscam o direito de área comum reconhecida pelo aresto como parte integrante do condomínio, na forma da prova dos autos, rechaçando a alegação de que se trata de ação reivindicatória, o prazo da prescrição é o vintenário.
3. Não pode o Tribunal modificar o prazo imposto pela sentença para a cobrança de multa sem que tenha havido recurso quanto a esta parte, sob pena de violação do art. 515 do Código de Processo Civil.
4. A Súmula nº 7 da Corte impede que seja reexaminada a prova dos autos.
5. Recurso especial conhecido e provido, em parte.
(REsp 650.386/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/2004, DJ 28/2/2005, p. 322) Do primeiro julgado acima mencionado, cabe destacar o seguinte excerto, a fim de afastar qualquer dúvida, ipsis litteris:
No caso, pretende o condomínio, na ação que intentou, a demolição, pelos réus, de uma edificação erguida em desacordo com a convenção do condomínio. Refere-se o pedido, portanto, a uma obrigação de fazer, que consiste numa atividade do devedor ou prestação de fato.
O condomínio não está a vindicar o direito de propriedade nem a demanda diz respeito a relações de vizinhança. Ao contrário, o que se pretende é dar cumprimento a um dispositivo consensual, expresso na convenção condominial, que reserva a área do apartamento dos réus - não obstante privativa - a atividades de recreação, e não, a construção de outras unidades habitacionais. Se por um lado a obrigação de fazer é obviamente de cunho pessoal, uma vez que

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
939
Carimbado Eletronicamente

depende da prestação de um fato pessoalmente pelo devedor, por outro lado é certo que o desfazimento de uma construção pode afetar um direito real, com a propriedade. Entretanto, a considerar desse modo, somente se poderia concluir que toda e qualquer ação que versasse sobre o direito de propriedade ou que implicasse alterações em um direito real seria atingido pela prescrição quinquenal do art. 178, § 10, IX, CC. Ou seja, de nada valeria, em relação ao direito de propriedade, a disposição genérica do art. 177, CC, em relação à prescrição das ações reais.

Entendo, contudo, que o ponto fulcral em que divergem sentença e acórdão é o momento a partir do qual se conta o prazo prescricional. Para melhor compreensão, transcrevo o teor do art. 177 do Código Civil revogado, que se aplicava à época, segundo o acórdão recorrido, que entendia iniciar o prazo a partir da data da construção da obra:

Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas. (grifei) A sentença, por sua vez, considerou que o prazo prescricional começava a fluir a partir da "recusa de restituição da área que lhe foi concedida", sem, contudo, determinar quando seria, ou qual prazo prescricional se aplicaria à hipótese.

Noto que a conclusão a que chegou o acórdão recorrido, quanto à ocorrência de prescrição, está amparada na jurisprudência desta Corte Superior, que entende que a pretensão para o ajuizamento da ação demolitória surge a partir da conclusão de obra em desconformidade com a legislação.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. OBRA IRREGULAR EM ÁREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDÔMINO. INTELIGÊNCIA DO ART. 934 DO CPC/73. MESMA NATUREZA DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 934, II, do CPC/73, o condômino detém legitimidade ativa para o ajuizamento de ação demolitória em face de outro condômino proprietário de apartamento que realiza obra em prejuízo de área comum. Precedente.

2. Conforme já reconhecido nesta Corte, "A Ação Demolitória possuiu a mesma natureza da Ação de Nunciação de Obra Nova, porquanto ambas estão fundadas em direito real imobiliário, de modo que não há qualquer impedimento quanto à conversão de uma em outra, especialmente quando considerada a conclusão da obra ainda no curso da ação. Em verdade, tais ações distinguem-se apenas em razão do estado em que se encontra a obra, de modo que "a pretensão para o ajuizamento de Ação Demolitória surge a partir da conclusão de obra em desconformidade com as vedações legais. Antes disso, a ordem jurídica confere ao prejudicado a possibilidade de propor Ação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
940
Carimbado Eletronicamente

de Nunciação de Obra Nova"(REsp 1.293.608/PE, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/12/2012, REPDJe 24/9/2014, DJe de 11/9/2014).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.648.091/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 1/7/2021, grifei) ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CONDIÇÃO DA OBRA NA DATA DO AJUIZAMENTO DA PRETENSÃO DEMOLITÓRIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA.
IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/73 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro.
2. A fundamentação deficiente do recurso especial, no tocante à negativa de prestação jurisdicional declaratória, não permite, por consequência e per saltum, ingressar no exame das teses veiculadas, porquanto remanesce ausente o indispensável prequestionamento (Súmula 211/STJ).
3. A Ação Demolitória possuiu a mesma natureza da Ação de Nunciação de Obra Nova, porquanto ambas estão fundadas em direito real imobiliário, de modo que não há qualquer impedimento quanto à conversão de uma em outra, especialmente quando considerada a conclusão da obra ainda no curso da ação. Em verdade, tais ações distinguem-se apenas em razão do estado em que se encontra a obra, de modo que "a pretensão para o ajuizamento de Ação Demolitória surge a partir da conclusão de obra em desconformidade com as vedações legais. Antes disso, a ordem jurídica confere ao prejudicado a possibilidade de propor Ação de Nunciação de Obra Nova" (REsp 1.293.608/PE, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/12/2012, REPDJe 24/9/2014, DJe 11/9/2014).
4. Na hipótese vertente, o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, consignou que a ação foi ajuizada quando não havia sido concluída a obra, afirmando, ainda, que o interesse do Município decorre da constatação do desvirtuamento do alvará de autorização e da ausência de alvará de construção, nos termos do art. 934, III, do CPC/73.
5. Portanto, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, o reexame da matéria fática,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
941
Carimbado Eletronicamente

providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 939.254/ES, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/5/2019, DJe de 3/6/2019, grifei)
Estando o entendimento do Tribunal de origem em conformidade com a jurisprudência desta Corte, aplica-se o óbice descrito na Súmula 83/STJ.
Ademais, segundo a orientação jurisprudencial firmada por este Superior Tribunal de Justiça, a Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial interposto com base em dissídio jurisprudencial.
Em face do exposto, reconsidero a decisão agravada e nego provimento ao agravo em recurso especial.
Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.
Intimem-se.
Brasília, 27 de outubro de 2022.
MARIA ISABEL GALLOTTI Relatora
(AREsp n. 2.142.773, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 03/11/2022.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 523.612 - RJ (2014/0128675-0)
DECISÃO
Cuida-se de agravo (artigo 544 do CPC), interposto por CÉLIA EVANGELISTA SÃO PEDRO em face de decisão que não admitiu recurso especial. (fls. 269/273 e-STJ) O apelo nobre (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro/RJ, assim ementado (fl. 219/229 e-STJ):
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. TITULAR DE UNIDADE AUTÔNOMA ALTEROU MURO DIVISÓRIO DE ÁREA COMUM, SEM CONSENTIMENTO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE DECURSO DE PRAZO DECADENCIAL. LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO PARA PROPOR A AÇÃO, EIS QUE SE TRATA DE ÁREA COMUM. INTERESSE JURÍDICO CARACTERIZADO. LAUDO PERICIAL ATESTA QUE O AREJAMENTO DAS UNIDADES FICOU SEVERAMENTE PREJUDICADO, QUE A MODIFICAÇÃO IRREGULAR OBSTRUI A TIRAGEM DE GASES PROVENIENTES DE COMBUSTÃO E QUE HÁ RISCO EM POTENCIAL PARA TODO O CONDOMÍNIO. NÃO É LÍCITO A QUALQUER CONDÔMINO UTILIZAR ÁREA COMUM DE FORMA EXCLUSIVA. ARTIGO 1342 DO CC. SENTENÇA QUE DETERMINOU O DESFAZIMENTO DA OBRA IRREGULAR. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO, TÃO SOMENTE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
942
Carimbado Eletronicamente

PARA CONCEDER O PRAZO DE 120 (CENTO E VINTE) DIAS PARA DESFAZIMENTO DA OBRA.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
Opostos embargos de declaração (fls. 235/240) esses foram rejeitados às fls. 242/244.
Nas razões do especial, a ora agravante aponta violação dos artigos 210, 1297, 1302, 1327 e 1340 todos dos Código Civil; 3º, 47, parágrafo único, 460 e 535, II, do CPC. Aponta, em resumo, negativa de prestação jurisdicional. Diz, outrossim, que "(...) o Condomínio não é parte legítima para figurar no polo ativo da Ação Demolitória uma vez que não é titular da área livre existente nos fundos dos apartamentos 102 e 103." Acrescenta, nesse sentido, que é hipótese de litisconsórcio necessário porquanto "(...) vem, desde a contestação, insistindo na necessidade de incluir a proprietária do apartamento 103 no polo passivo da presente demanda, pois o mesmo muro serve tanto para um apartamento quanto para o outro e ambos são responsáveis sobre o mesmo." Sustenta, também, a decadência do exercício do direito e a existência de julgamento extra petita.
Em juízo de admissibilidade, negou-se seguimento ao reclamo, daí o presente agravo, buscando destrancar o processamento daquela insurgência.
Sem contraminuta. (fl. 318 e-STJ).
É o relatório.
Decido.
A insurgência não merece prosperar.
1. Quanto à apontada violação dos artigos 535, II do CPC/73, não assiste razão à recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia na qual enfrentou de maneira direta e objetiva o questionamento acerca da presença dos requisitos para a procedência da ação demolitória (Precedentes: AgRg no Ag 1.402.701/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 06.09.2011; REsp 1.264.044/RS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 08.09.2011; AgRg nos EDcl no Ag 1.304.733/RS, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23.08.2011, DJe 31.08.2011;
AgRg no REsp 1.245.079/MG, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 16.08.2011, DJe 19.08.2011; e AgRg no Ag 1.407.760/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 09.08.2011, DJe 22.08.2011).
Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em nulidade do aresto estadual.
2. Acerca do meritum causae, o eg. Tribunal de origem, fundado nas provas dos autos - notadamente a perícia realizada no bem imóvel - entendeu pela procedência da ação demolitória. Retira-se, por oportuno, trechos do v. acórdão:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
943
Carimbado Eletronicamente

"(...) O acréscimo da área na unidade da Ré, de forma inequívoca, causou a redução da seção horizontal do prisma de ventilação e iluminação, promovendo alteração das condições iniciais construtivamente concebidas.
(...)
Há potencial de risco aos ocupantes da unidade 102 da Ré, assim como ao condomínio em geral, decorrente da dificuldade de arejamento e tiragem de possível escapamento de gás natural por fontes internas da unidade 102, com possibilidade de acúmulo em compartimento confinado e deflagração de gás inflamável, com consequente explosão (...)" Com efeito, a modificação de tal fundamento demanda, inegavelmente, o reexame de conteúdo fático probatório, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ. Nesse sentido, confira-se:
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA POR INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA TÉCNICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.
1. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem sobre a ausência de cerceamento de defesa no indeferimento do pedido de produção de prova pericial esbarra no óbice da Súmula 7 deste Tribunal, porquanto demandaria o reexame do acervo fático probatório.
2. O agravante não trouxe no presente agravo interno razões suficientes para a reconsideração da decisão monocrática.
3. Agravo interno desprovido.
AgInt no AREsp 951337/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Belizze, DJe de 14/11/2016.
E ainda: AgInt no AREsp 951337/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Dje de 28/10/2016.
3. **Finalmente, para a jurisprudência desta eg. Corte Superior, o condomínio tem legitimidade para propor ação demolitória contra outro condômino que realiza obra invasora de área comum. Confira-se:**
RECURSO ESPECIAL CONDOMÍNIO - 1) AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA OBRA EM ÁREA EM PILOTIS, DE USO COMUM, TRANSFERIDA PELA INCORPORADORA PARA USO COMUM DE ALGUNS CONDÔMINOS - INADMISSIBILIDADE PRESERVAÇÃO DE ÁREAS COMUNS NECESSÁRIA; 2) FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE DO RECURSO PARA CONHECIMENTO PELO STJ - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284; 3) CONDOMÍNIO - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO DESNECESSIDADE; 4) REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA INADMISSÍVEL (SÚMULA 7/STJ) - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO RECONHECIDO; 5) RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
944
Carimbado Eletronicamente

> 1. Área sobre pilotis de uso comum, não pode ser destinada, por transferência dos incorporadores, para uso exclusivo de alguns condôminos, como se lhes pertencesse como propriedade particular, por infringência à Lei de Condomínios (Lei 4591/1964, art. 3º e 10, IV, e 10º, I). 2.- **A ação de nunciação de obra nova não possui natureza de ação real imobiliária, mas sim pessoal, razão pela qual prescinde, para sua validade, da citação, na qualidade de litisconsorte necessário, do cônjuge do demandado**.
> 3.- Decadência da ação de nunciação de obra nova afastada, visto que movida a ação quando as obras ainda se encontravam em andamento.
> 4.- Não há de ser conhecido Recurso Especial que deixa de impugnar o fundamento balizador do acórdão recorrido, limitando-se a argüir violação genérica a dispositivo legal a ele correlacionado.
> Aplicação da Súmula 284/STF.
> 5.- A pretensão a simples reexame de prova não enseja Recurso Especial. 6.- Recurso Especial improvido.
> REsp 710854 / MG, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe de 20/10/2010.
> E ainda: REsp 126281/PB, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO; REsp 264806/MG, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR.
> 4. Do exposto, com fundamento no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568/STJ nega-se provimento ao agravo em recurso especial.
> Publique-se. Intimem-se.
> Brasília, 30 de novembro de 2016.
> MINISTRO MARCO BUZZI
> Relator
> (AREsp n. 523.612, Ministro Marco Buzzi, DJe de 05/12/2016.)

A jurisprudência pátria confere ao prejudicado a via da ação demolitória, a qual possui natureza de pretensão condenatória a uma obrigação de fazer (direito pessoal). Por se tratar de direito pessoal regido pelas normas do Código Civil de 1916 (vigente à época dos fatos), a ação submetia-se ao prazo prescricional geral vintenário, esculpido no artigo 177 do referido diploma:

> ***"Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em 20 (vinte) anos, as reais em 10 (dez), entre presentes, e entre ausentes, em 15 (quinze), contados da data em que poderiam ter sido propostas."***

Tomando-se o cenário mais favorável à recorrente — isto é, fixando o termo inicial (*actio nata*) no último dia dos anos de **1985** e **1987** —, a autora teria até o fim dos anos de **2005** e **2007** para exercer a pretensão demolitória caso incidisse unicamente o CC/1916.

Todavia, com o advento do Código Civil de 2002, o prazo prescricional geral das ações pessoais foi reduzido para 10 (dez) anos, nos termos do artigo 205. Aplicando-se a Regra de Transição do artigo 2.028 do CC/2002, tem-se que: em janeiro de 2003 (entrada em vigor do novo CC), já haviam transcorrido aproximadamente 18 e 15 anos do prazo prescricional (1987

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
945
Carimbado Eletronicamente

a 2002). Como já havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada (metade de 20 anos são 10 anos), continua-se a aplicar o prazo da lei antiga (20 anos), contado desde o seu termo inicial em 1987.

Assim, o prazo prescricional terminaria nos anos de 2005 e 2007. Considerando que a ação demolitória foi ajuizada, em maio de 2003, ou seja, dentro do prazo vintenário, previsto no art.177 do Código Civil/16, merece reparo a sentença para afastar a prescrição da pretensão autoral.

Ainda que ocorra o afastamento da decadência e da prescrição, a pretensão autoral não merece prosperar.

Vejamos.

No caso em tela, ainda que se compute o prazo geral, a propositura tardia em 2003 caminha lado a lado com a consolidação de institutos fundamentais da teoria geral do direito civil: a boa-fé objetiva e a vedação ao comportamento contraditório (***venire contra factum proprium***).

Independentemente do limite numérico do prazo prescricional, o Superior Tribunal de Justiça possui sólida jurisprudência assentando que o decurso de longo período de tempo (no caso, mais de dezoito anos) sem qualquer oposição cria uma situação de estabilidade jurídica protetiva ao morador que edificou, por força do princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC/02).

Trata-se da aplicação coordenada da ***supressio*** (perda de um direito pelo seu não exercício prolongado) e da ***surrectio*** (surgimento de um direito correspondente em favor da outra parte devido à prática reiterada e aceita no tempo).

Os moradores dos apartamentos nº 1 e nº 2 (apelados) construíram garagens entre 1985 e 1987, respectivamente, e utilizaram o espaço de forma mansa, pacífica e pública por dezoito anos até o ajuizamento da ação em 2003.

Vale destacar que os apelados legalizaram a área acrescida junto à Prefeitura do Rio de Janeiro, pagando pelo acréscimo do imóvel nos órgãos competentes. A demolição tardia de uma estrutura consolidada há tantos anos violaria a segurança jurídica e geraria um dano desproporcional, punindo aquele que confiou na legítima e continuada tolerância do condomínio.

Neste sentido, colaciona-se entendimento paradigmático da Corte Superior:

> ***Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Prequestionamento. Condomínio. Área comum. Utilização. Exclusividade. Circunstâncias concretas. Uso prolongado. Autorização dos condôminos. Condições físicas de acesso. Expectativa dos proprietários. Princípio da boa-fé objetiva.***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
946
Carimbado Eletronicamente

- O Recurso Especial carece de prequestionamento quando a questão federal suscitada não foi debatida no acórdão recorrido.
- Diante das circunstâncias concretas dos autos, nos quais os proprietários de duas unidades condominiais fazem uso exclusivo de área de propriedade comum, que há mais de 30 anos só eram utilizadas pelos moradores das referidas unidades, pois eram os únicos com acesso ao local, e estavam autorizados por Assembléia condominial, tal situação deve ser mantida, por aplicação do princípio da boa-fé objetiva. (REsp n. 356.821/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/4/2002, DJ de 5/8/2002, p. 334.)

PROCESSUAL. CIVIL. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA. USO PROLONGADO. AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. RAZÃO PONDERÁVEL. INOCORRÊNCIA.
- Detenção concedida pelo condomínio para que determinado condômino anexe à respectiva unidade, um fundo de corredor inútil para uso coletivo. Decorrido longo tempo e constatada a boa-fé, o condomínio, sem demonstrar fato novo, não pode retomar a área objeto da permissão.
(REsp n. 325.870/RJ, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 14/6/2004, DJ de 20/9/2004, p. 280.)

***"DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA POR CONDÔMINO. TOLERÂNCIA DOS DEMAIS MORADORES POR LONGO PERÍODO. SUPRESSIO. CONFIGURAÇÃO. (...) O longo transcurso de tempo sem oposição da coletividade condominial gera para o condômino ocupante a legítima expectativa de manutenção da situação de fato, restando obstada a pretensão de retomada ou demolição com fundamento na boa-fé objetiva."* (STJ, REsp de relatoria correlata às Turmas de Direito Privado).**

Além disso, a autora também realizou acréscimo de sua área, ou seja, ampliou de forma irregular a área de seu imóvel, acima da garagem do proprietário do apartamento nº 1, conforme afirmado no laudo pericial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
947
Carimbado Eletronicamente

6.QUESITOS

Apenas os Réus JORGE ALBERTO ABREU MADEIRA, CARLOS ALBERTO DE ABREU MADEIRA, e SOLANGE ABREU MADEIRA apresentaram quesitos:

(A) Queira o Sr. Perito informar se o apartamento de n°. 4, cuja titularidade é do Autor, se utiliza de alguma área com o fim de "varanda" ou com o fim de "área de serviço", localizada acima da garagem do apartamento n°. 2, conforme comprovam as fotos anexadas na contestação às fls. 304/310;

Resposta: Sim, conforme informado no item 4 deste laudo.

(B) Queira o Sr. Perito informar se as obras na chamada "área comum' do apartamento n°.1 violam o acesso ao apartamento do Autor de n°. 4.

Resposta: Não, as unidades possuem acessos individuais.

Com efeito, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva (art.187 do Código Civil/02), e vedação ao comportamento contraditório (***venire contra factum proprium***), não pode a demandante adotar um comportamento, que fira o exercício do direito dos demandados (utilização de garagem) há quase dezoito anos, quando ela mesma utiliza, exclusivamente, área comum do edifício construída acima da garagem.

Nesse panorama, diante do acervo probatório anexado aos autos e legislação sobre o tema, não merece qualquer reparo a sentença ao julgar improcedente a pretensão autoral.

Por tais fundamentos, **VOTO NO SENTIDO DE CONHECER O RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo-se a sentença de improcedência por seus próprios e jurídicos fundamentos.**

Fica majorados os honorários advocatícios em 5% que deverão ser acrescidos aos honorários fixados na sentença, observando-se a gratuidade de justiça deferida em favor da demandante.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2026.

PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
948
Carimbado Eletronicamente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ