



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Apelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLYMAR

Apelado: ANA PAULA MANGHI

Relatora: DESEMBARGADORA DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. NULIDADE POR AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DA UNIÃO FEDERAL REJEITADA. 1) Demanda na qual a Autora objetiva o reconhecimento da usucapião especial urbana, alegando exercer posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* por período superior ao exigido, utilizando o bem como moradia própria e de sua família. Prolatada sentença de procedência, insurge-se o Condomínio da decisão. 2) Comprovação do preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da CFRB, art. 1.240 do CC e art. 9º do Estatuto da Cidade. Posse exercida sobre imóvel urbano de 21m², destinado à moradia da Autora e de seus filhos, por lapso superior a cinco anos, de forma contínua, pública e sem oposição. 3) Alegação de posse precária decorrente de relação locatícia inicial que não afasta a configuração da posse *ad usucapionem*. Demonstração de intervenção possessória, com abandono da relação originária e posterior exercício autônomo da posse. Assunção dos encargos inerentes ao imóvel e permanência prolongada com *animus domini*. 4) Adjudicação posterior do imóvel em favor do Condomínio que não impede o reconhecimento da usucapião. Forma originária de aquisição da propriedade, desvinculada da cadeia dominial anterior. 5) Implementação do lapso temporal aquisitivo antes da oposição efetiva. 6) Solução que prestigia os princípios constitucionais da função social da propriedade, do direito à moradia e da dignidade humana. Manutenção da sentença que se impõe. **RECURSO DESPROVIDO.**



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação cível nº **0030598-65.2019.8.19.0001 ACORDAM** os Desembargadores que compõem esta E. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento e do voto que se segue.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLYMAR da sentença de procedência prolatada nos autos da ação de usucapião movida por ANA PAULA MANGHI.

Narra a Autora, em síntese, que, desde 2009, se encontra residindo no imóvel localizado nesta cidade, na Praia de Botafogo nº 356, Bloco B, Apto. 1.221, Botafogo, com seus cinco filhos.

Afirma que desde que nasceu reside no edifício, inicialmente com sua mãe, e em outubro/2009, recebeu oferta de uma conhecida (PAULIENE COSTA ITAPIREMA) para alugar o referido imóvel, onde passou a residir.

Alega que passou a pagar o valor do aluguel, em dinheiro, e passados alguns meses, não teve mais notícias desta pessoa. Desde então, detém posse mansa e pacífica do imóvel, sem qualquer interrupção, e vem quitando todas as despesas mensais, tais como condomínio, luz, gás e IPTU.

Afirma que, como titular do direito real, tem o direito à aquisição do domínio, mediante usucapião constitucional urbana, pois atendidos os requisitos legais (imóvel com menos de 250 m2, uso ininterrupto para residência própria por quase dez anos, e não possui outro imóvel).

Alega que, em outubro/2017, deixou de receber o boleto para pagamento do condomínio, tendo ajuizado ação consignatória - processo nº



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

0297463-57.2017.8.19.0001 – no que tange ao pagamento das cotas mensais, ocasião em que descobriu ser AYDIL BEZERRA CARVALHO (2ª Ré) a proprietária do imóvel.

Informa que, na ação de consignação, o condomínio foi citado e apresentou contestação, afirmando que ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais em face de PAULO HENRIQUE DA S. VIEIRA, adquirente do imóvel - processo nº 015749197-2002.8.19.0001 - em tramite na 39ª Vara Cível da Capital.

Sustenta que a dívida cobrada naquela ação é anterior à data em que a Autora passou a residir no imóvel, sendo sua existência desconhecida até então. Afirma que, naquela demanda, em 31/08/2017 foi acolhido o pedido de adjudicação do bem em favor do condomínio (1º réu), sendo certo que a autora sequer foi notificada a respeito.

Aduz que, em 30/05/2018 o Condomínio Réu solicitou a expedição de mandado de imissão na posse e de carta de adjudicação para proceder ao registro do imóvel perante o 3º RGI. No entanto, o juízo da 39ª Vara Cível observou que o imóvel não estava registrado no nome de PAULO HENRIQUE, mas de pessoa estranha ao processo AYDIL BEZERRA CARVALHO, estando o processo ainda sem decisão final.

Afirma que, se deferido o pedido do condomínio nos autos da ação de cobrança, a autora será expulsa do imóvel com seus cinco filhos.

Requer a concessão de gratuidade de justiça e o deferimento de tutela de urgência para ser mantida na posse do bem. No mérito, pugna a confirmação da tutela bem como a declaração de usucapião especial urbano do imóvel, sendo comunicado o 3º Registro de Imóveis para fins de averbação.

Decisão deferindo a gratuidade de justiça (index 000331).

Manifestação da Autora informando que, na ação de cobrança ajuizada pelo condomínio, foi autorizada a imissão na posse do imóvel, sendo desconhecido por aquele juízo o fato de que a Demandante reside no apartamento há dez anos. Reitera o pedido de concessão de tutela de urgência, nos moldes formulados na inicial (index 000363).



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Decisão indeferindo a tutela de urgência (index 000372):

“1) Relata a autora que vive em imóvel com metragem inferior a 250m² localizado à Praia de Botafogo há quase 10 anos, reunindo todos os requisitos necessário para o reconhecimento da Usucapião do bem. Contudo, indica que tramita junto à 39ª Vara Cível desta Comarca demanda em que adquiriu o condomínio réu o imóvel por meio de adjudicação, além de lhe ter sido autorizada imissão na posse do bem. Apesar de constar na inicial pedido de antecipação dos efeitos da tutela, o mesmo não restou apreciado até o presente momento, motivo pelo qual passo a apreciá-lo:

Pretende a autora que lhe seja concedida a antecipação dos efeitos da tutela provisória de urgência, para que seja mantida na posse do imóvel. Não há elementos a evidenciar, por ora, a probabilidade do direito do autor, devendo ser prestigiado o contraditório prévio. Dessa forma, indefiro a medida de urgência pleiteada, tendo em vista a inexistência dos requisitos autorizadores para concessão da medida de urgência.

2) Cumpra a autora com o determinado à fl. 359. Intime-se”.

Agravo de instrumento interposto da decisão, sendo deferido o efeito suspensivo ativo - Agravo de Instrumento n.º 0071866-05.2019.8.19.0000 (index 000401):

“Neste contexto, considerando que, em tese, pode a agravante ter adquirido o domínio pela usucapião, e que, no atual contexto processual, a família que reside no bem deve ser protegida do desalijo imediato e forçado, sem prejuízo de outra posição que venha a ser adotada após a resposta, DEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO ATIVO, eis que presentes os requisitos do art. 300 CPC/15, DETERMINANDO-SE SEJA EXPEDIDO

RVRGB





Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

MANDADO DE MANUTENÇÃO DE POSSE em favor da agravante.”

Em sua defesa, o Condomínio argui, em preliminar, a carência de ação, pugnando pelo declínio de competência em favor do juízo da 39ª Vara Cível da Capital. No mérito, sustenta que a ação de consignação de cotas de condomínio de nº 0297463-57.2017.8.19.0001, proposta pela usucapiente, foi julgada improcedente, esgotadas as vias recursais. Alega que a parte autora exerce posse precária do imóvel em decorrência de contrato de aluguel firmado com pessoa desprovida de justo título, não dando ensejo à usucapião.

Afirma que, desde 2002, o condomínio litiga contra Paulo Henrique da Silva Vieira, quem detém instrumento particular de promessa de compra e venda passada por Aydil Bezerra de Carvalho, proprietária do imóvel junto ao Registro Imobiliário. Defende que a sentença de mérito já transitou em julgado, sendo passada carta de adjudicação em favor do Condomínio Solymar. Pugna pela improcedência dos pedidos.

Contestação por negativa geral apresentada pela Curadoria Especial em nome do Réu AYDIL BEZERRA CARVALHO.

Acórdão dando provimento determinando a manutenção da posse do imóvel objeto da ação, pela usucapiente (index 000688):

“Agravado de instrumento. Ação de usucapião especial urbana. Decisão de 1º grau que indeferiu pedido de tutela antecipada para manter a agravante no apartamento em que reside com cinco filhos, sendo quatro menores. Presença dos requisitos legais do art. 300 CPC/15. Perigo de dano decorrente da contundente questão social, já que a imissão de posse pelo 1º agravado, importaria em despojamento da residência de uma Família composta por quatro crianças, o que deve ser visto com cautela, pena de violação dos princípios da dignidade da pessoa humana (art. 1º III CF/88), direito de moradia (art. 6º caput CF/88), melhor interesse da infância e adolescência (art. 227), e mais ainda em meio



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

à pandemia do Coronavírus. Direito de adjudicação do imóvel ao Condomínio, decretado em outra ação, em face de terceiro, que cede lugar à função social da propriedade (art. 5º XXIII CF/88). Reforma da decisão. Recurso a que se dá provimento”.

Procuradoria Estadual pela não oposição à usucapião (index 000725).

Decisão saneadora (index 000729):

“A parte ré alega que pende de apreciação a preliminar de incompetência do juízo que teria sido alegada em sede de contestação.

Em que pese a preliminar arguida na defesa tenha sido de "carência de interesse de ação" (fls. 414), passo a analisar o pedido de declínio de competência formulado a fls. 707.

Nos autos do processo nº 0157491-97.2002.8.19.0001 tramita ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio réu contra o proprietário do imóvel objeto da presente ação de usucapião.

O feito já foi sentenciado e, atualmente, pende de apreciação de recurso.

Conforme dispõe o art. 55, § 1º do CPC, os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

Ademais, prevê o Verbete Sumular nº 235 do Colendo Superior Tribunal de Justiça que "A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado".

Assim, REJEITO a preliminar de incompetência do juízo e determino o prosseguimento do feito.

No que se refere ao pedido de pagamento das taxas condominiais, intime-se o MP para que se manifeste sobre fls. 710.”



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Manifestação do Ministério Público pela ausência de interesse no feito (index 000737).

Petição do Condomínio pelo sobrestamento do feito (index 000806).

Réplica (index 000821).

Instadas a se manifestarem, a Autora pugna pela produção de prova oral (oitiva de testemunhas) e prova documental suplementar (index 000821), a curadoria especial informa não ter provas a produzir (index 000801), assim como o Condomínio Réu.

Procuradoria Municipal pelo desinteresse no feito (index 000829).

Decisão deferindo a prova testemunhal (index 000832).

Ata de audiência de instrução e julgamento, sendo feita proposta de acordo pelo 1º Réu para desocupação voluntária do imóvel em seis meses, que não foi aceita (index 000858).

Decisão decretando a perda da prova oral.

Alegações finais do 2º Réu (index 000919), do Condomínio Réu (index 000924) e da Autora (index 000926).

Petição da Autora informando que tomou conhecimento do óbito de João Batista Souza De Oliveira, síndico e representante do Condomínio em 23/70/24, pugnando pela suspensão do feito nos termos do art. 313, I, do CPC. (index 000973).

Decisão determinando a suspensão do feito (index 000979).

O Juízo da 49ª Vara Cível da Comarca da Capital prolate sentença nos seguintes termos (index 001053):



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

“(…) Constata-se, pois, a ausência de oposição quanto à usucapião pretendida pela autora no período de sete anos ininterruptos, contados do termo inicial da posse do imóvel com animus domini pela demandante, em torno de janeiro/2010, até agosto/2017, quando deixaram de ser disponibilizadas as cotas condominiais para pagamento.

Além disso, resta demonstrado que a autora não possui outro imóvel, como se vê das certidões do 5º e do 6º Distribuidores (fls. 174/176).

Portanto, comprovado que o imóvel mede 21m2, e que a autora exerce sobre o bem imóvel posse mansa e pacífica, com animus domini, por prazo superior a cinco anos, inexistindo oposição durante o referido período, reputo preenchidos os requisitos legais, fazendo jus a usucapir o imóvel supramencionado.

Pelo exposto, na forma do art. 487, I do CPC, JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral para declarar o domínio pleno de ANA PAULA MANGHI sobre o imóvel localizado na Praia de Botafogo nº 356, Bloco B, Apto. 1.221, Botafogo, nesta cidade, título de propriedade ao Livro 2-2, matrícula n.º 262, fls. 131 do 3º RGI, servindo a presente sentença como título para matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Condene os réus, solidariamente, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor do proveito econômico objeto da demanda, correspondente ao valor venal do imóvel. P.I.

Embargos de Declaração opostos pelo Condomínio (index 001065) que restaram rejeitados (index 001082).

O Condomínio interpõe recurso de apelação no qual argui nulidade do julgado por falta de participação da União. Alega ausência de apreciação de carência de ação. No mérito, defende que a sentença deve ser reformada, pois a Autora não preenche os requisitos da usucapião. Argumenta que o imóvel já foi adjudicado judicialmente em ação de cobrança de cotas condominiais, com decisão



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

transitada em julgado, razão pela qual a Demandante não teria interesse processual para usucapir o bem.

Alega que a posse é precária, pois ingressou no imóvel como locatária, mediante contrato firmado com pessoa sem justo título. Sustenta ausência de *animus domini*, requisito essencial para a usucapião. Aduz, ainda, que o pagamento de despesas, taxas ou eventual tentativa de consignação de cotas condominiais não transforma posse locatícia em posse apta à aquisição da propriedade.

O recurso destaca que já houve ação de consignação proposta pela autora, julgada improcedente, justamente porque o imóvel havia sido adjudicado ao condomínio. Também aponta que a sentença recorrida teria desconsiderado a coisa julgada formada na ação de cobrança e na adjudicação.

Requer a anulação da sentença pela ausência da União Federal; subsidiariamente, a extinção do processo por falta de interesse de agir; alternativamente, o reconhecimento da prevenção da 39ª Vara Cível; e, no mérito, a improcedência do pedido de usucapião.

Contrarrazões (index 001157).

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

Trata-se de ação por meio da qual a Autora requer a declaração de usucapião especial urbana do imóvel que reside há anos. Prolatada sentença de procedência, insurge-se o Condomínio da decisão.

Ab initio, rejeita-se a preliminar de nulidade.

Argumenta o Condomínio a nulidade por falta de participação da União. Contudo, não se verifica qualquer demonstração concreta de prejuízo decorrente da alegada ausência de intervenção em momento anterior do processo.



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Nesse contexto, sabe-se que o ordenamento processual pátrio repele a decretação de nulidade desacompanhada da comprovação de efetivo prejuízo, incidindo o princípio segundo o qual inexistente nulidade sem demonstração concreta de dano processual. A mera afirmação genérica de ausência de participação não se revela suficiente para invalidar todos os atos processuais regularmente praticados, especialmente quando não demonstrado que eventual manifestação anterior da União seria apta a alterar o conjunto probatório ou o desfecho da demanda.

Além disso, verifica-se que houve oportunidade de manifestação dos entes públicos interessados, inexistindo oposição apta a infirmar o reconhecimento judicial do direito pretendido pela autora. Ausente demonstração inequívoca de prejuízo processual, impõe-se a rejeição da preliminar.

Passa-se à análise do mérito.

A usucapião especial urbana encontra previsão no artigo 183 da Constituição Federal, reproduzido pelo artigo 1.240 do Código Civil e artigo 9º da Lei nº 10.257/2001, exigindo, para sua configuração, posse exercida como própria sobre área urbana de até 250m², por cinco anos ininterruptos e sem oposição, destinada à moradia do possuidor ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural:

“Art. 183 CFRB. 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.

Art. 1.240 do CC. 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.



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Art. 9º Lei nº 10.257/01. Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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.”

No caso concreto, a sentença recorrida examinou detidamente o acervo probatório, concluindo pelo preenchimento integral dos requisitos legais.

Com efeito, restou comprovado que o imóvel possui apenas 21m², observando o limite constitucional exigido para a modalidade especial urbana. Também se revelou incontroversa a utilização do imóvel como residência da Autora e de seus cinco filhos há longo período, circunstância que evidencia o atendimento à finalidade social inerente ao instituto.

Do mesmo modo, o conjunto documental demonstra que a Demandante assumiu os encargos relativos ao imóvel, realizando pagamentos de despesas condominiais, IPTU, gás e energia elétrica, circunstância compatível com o exercício de poderes inerentes à posse qualificada.

Insiste o Condomínio na tese de posse precária, ao argumento de que a Autora teria ingressado no imóvel em razão de contrato de locação celebrado com terceira pessoa.

Todavia, a sentença enfrentou adequadamente a questão ao reconhecer que, após cessarem as cobranças de aluguel - em 2010 - e diante do abandono da suposta locadora, houve inequívoca modificação da natureza da ocupação inicialmente exercida, passando a Autora a permanecer no imóvel por conta própria, de forma contínua, ostensiva e independente, assumindo os encargos decorrentes da posse.

Por certo, não se desconhece que a posse originariamente derivada de contrato locatício, em regra, não conduz automaticamente à usucapião.



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

Entretanto, tal circunstância não impede, em absoluto, a ocorrência de interservação possessória, desde que comprovada alteração substancial na forma de exercício da posse, com abandono do vínculo inicial de subordinação e surgimento de posse autônoma exercida com *animus domini*, situação reconhecida pelo juízo de origem a partir da prova produzida.

Nesse aspecto, merece destaque o fato de que o próprio *decisum* consignou ausência de oposição à posse da autora durante período superior ao lapso constitucional exigido, especificamente entre janeiro de 2010 e agosto de 2017, quando cessou o envio das cotas condominiais em razão da adjudicação deferida ao Condomínio.

Assim, ainda que se considere a existência posterior de oposição, o período aquisitivo já se encontrava integralmente implementado.

A alegação de que a carta de adjudicação expedida em favor do Condomínio impediria o reconhecimento da usucapião igualmente não prospera.

A usucapião constitui modalidade originária de aquisição da propriedade, desvinculada da cadeia dominial anterior. Por essa razão, eventual adjudicação posterior não possui o condão automático de afastar situação jurídica já consolidada pelo preenchimento dos requisitos constitucionais para aquisição originária do domínio.

Conforme reconhecido na sentença, o débito condominial discutido em ação autônoma é anterior à posse qualificada exercida pela Autora, sendo incontroverso, ainda, que a usucapiante somente teve ciência da existência da controvérsia envolvendo o imóvel em 2017, quando deixaram de ser disponibilizadas as cotas condominiais para pagamento.

Assim, a discussão relativa à cobrança condominial e à adjudicação não afasta a consolidação do direito possessório anteriormente adquirido.

Por sua vez, igualmente não prospera a alegação de ausência de interesse processual. A presente demanda versa sobre aquisição originária da propriedade mediante usucapião, enquanto os processos invocados pelo apelante



Apelação Cível nº 0030598-65.2019.8.19.0001

discutem obrigações condominiais e seus efeitos executivos, tratando-se de objetos jurídicos distintos.

Por fim, a solução adotada pelo juízo de origem harmoniza-se com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade, especialmente diante da comprovada utilização do imóvel como residência familiar por período prolongado, sem oposição eficaz apta a impedir a consolidação do direito.

Nesse contexto, evidenciado o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil, correta a sentença que reconheceu o domínio da autora sobre o imóvel objeto da demanda.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**
Relatora