



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

Apelante: CONDOMÍNIO FLAMBOYANT

Apelado: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Relator: DES. EDUARDO ANTÔNIO KLAUSNER

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. INDISPONIBILIDADE INCIDENTE SOBRE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DOMÍNIO OU POSSE PRÓPRIA SOBRE OS BENS CONSTRITOS. ARTIGOS 18 E 674 DO CPC. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Embargos de terceiro opostos por condomínio visando ao levantamento da indisponibilidade incidente sobre matrícula imobiliária atingida por medida constritiva determinada em ação civil pública.
2. Sentença que reconheceu a ilegitimidade ativa e extinguiu o processo sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.
3. O artigo 674 do Código de Processo Civil condiciona a legitimidade para oposição de embargos de terceiro à existência de posse, propriedade ou outro direito do embargante incompatível com a constrição judicial.
4. Documentação registral que demonstra alienações de frações ideais a terceiros, sem indicação do condomínio como proprietário. Ausência de demonstração de posse própria e autônoma do ente condominial sobre os bens atingidos.
5. A existência de organização coletiva destinada à administração do empreendimento e de estruturas de uso



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

comum não importa, por si só, transferência da propriedade ou da posse ao condomínio.

6. Inviabilidade de o condomínio defender, em nome próprio, direitos individuais de propriedade dos adquirentes das frações ideais. Ausência de hipótese de substituição processual. Artigo 18 do Código de Processo Civil.

7. Alegação de cerceamento de defesa afastada. As provas requeridas para demonstrar a configuração física e a destinação das áreas não possuem aptidão para suprir a ausência de titularidade ou posse própria do embargante, nem para conferir-lhe legitimidade extraordinária.

8. Pedido de efeito suspensivo prejudicado pelo julgamento definitivo do recurso.

9. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

A controvérsia recursal cinge-se à legitimidade ativa do Condomínio Flamboyant para opor embargos de terceiro destinados ao levantamento da indisponibilidade incidente sobre a matrícula imobiliária nº 29.832, bem como à alegação de cerceamento de defesa decorrente da extinção do processo sem a produção das provas requeridas.

Não assiste razão ao apelante.

Nos termos do artigo 674 do Código de Processo Civil, aquele que, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

A legitimidade para a oposição dos embargos pressupõe, portanto, que o embargante demonstre ser titular de posse, propriedade ou outro direito incompatível com a constrição judicial incidente sobre o bem.

No caso, a indisponibilidade controvertida recai sobre a matrícula imobiliária nº 29.832, em razão de medida determinada nos autos da Ação Civil Pública nº 0232710-67.2012.8.19.0001.

Conforme consignado na sentença, a certidão do Registro de Imóveis (id. 167) demonstra a existência de averbações referentes à alienação de frações ideais do imóvel a terceiros, sem que, contudo, o Condomínio Flamboyant figure como proprietário de qualquer delas. Por essa razão, o Juízo de origem concluiu pela ausência de demonstração de domínio ou posse pelo próprio embargante.

A circunstância de o empreendimento encontrar-se em processo de regularização, sem o desmembramento e a individualização das frações que integram a matrícula originária, não conduz a conclusão diversa.

Com efeito, o próprio apelante sustenta que o antigo proprietário alienou frações ideais a terceiros, formando-se, a partir dessas alienações, o denominado



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

condomínio residencial horizontal, constituído com CNPJ, regimento interno e convenção coletiva. Reconhece, ainda, que a matrícula nº 29.832 não foi objeto de desmembramento e individualização perante os órgãos públicos.

A existência de organização coletiva destinada à administração do empreendimento, contudo, não importa, por si só, transferência ao ente condominial da propriedade ou da posse dos imóveis pertencentes aos respectivos adquirentes.

Não se verifica, portanto, a contradição apontada no recurso.

O fato de a matrícula permanecer una em razão da ausência de regularização administrativa não implica que o condomínio tenha adquirido a titularidade das frações ideais alienadas aos particulares, nem autoriza que atue em nome próprio para afastar constrição que recaia sobre direitos patrimoniais destes.

Ao contrário, a própria documentação registral mencionada pelas partes aponta alienações realizadas em favor de terceiros individualizados, e não em favor do Condomínio Flamboyant.

Aplica-se, assim, o artigo 18 do Código de Processo Civil, segundo o qual ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.

É certo que o condomínio possui capacidade processual para a defesa dos interesses comuns dos condôminos. Essa legitimação, todavia, não se confunde com substituição processual ampla para a tutela de direitos individuais de propriedade sobre bens pertencentes aos respectivos titulares.

Nesse aspecto, a sentença foi precisa ao distinguir os interesses comuns relacionados à administração condominial dos direitos individuais de propriedade, concluindo que cabe aos respectivos proprietários, caso atingidos pela indisponibilidade, buscar individualmente a tutela de seu patrimônio.



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

A alegação de existência de áreas comuns tampouco modifica essa conclusão.

O apelante afirma que determinadas parcelas da área (portaria, rua interna e espaços destinados à recreação) teriam recebido destinação comum desde a constituição do empreendimento. Sustenta, por isso, que a indisponibilidade atingiria patrimônio próprio do condomínio.

Todavia, a atribuição de determinada área ao uso coletivo dos moradores não se confunde com a demonstração de sua titularidade pelo ente condominial.

No caso concreto, não há registro imobiliário que atribua ao apelante a propriedade das áreas indicadas, sendo incontroverso, ademais, que o empreendimento ainda não se encontra regularmente desmembrado e individualizado.

Também não se demonstrou posse própria do condomínio, juridicamente autônoma em relação à exercida pelos titulares das frações ideais, capaz de justificar, por esse fundamento, a utilização dos embargos de terceiro.

Eventual discussão acerca da validade da constrição sobre frações anteriormente alienadas pelo demandado da ação civil pública deve ser promovida pelos respectivos titulares, aos quais permanece assegurada a utilização dos meios processuais adequados para a defesa de seus direitos.

Por igual razão, a alegação de boa-fé dos adquirentes não confere legitimidade extraordinária ao apelante.

A apelação sustenta que as alienações seriam anteriores à indisponibilidade e que a manutenção da constrição prejudicaria aproximadamente setenta residências e as áreas utilizadas coletivamente. Tais circunstâncias, ainda que relevantes para eventual pretensão deduzida pelos respectivos adquirentes, não



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

autorizam o condomínio a defender, em nome próprio, direitos patrimoniais pertencentes a terceiros.

Não prospera, igualmente, a alegação de cerceamento de defesa.

O apelante sustenta que a instrução permitiria comprovar a destinação das áreas comuns, a situação atual do imóvel e a inexistência de propriedade do demandado da ação civil pública sobre as frações atingidas, requerendo documentos cartorários, levantamentos topográficos, mandado de verificação e eventual prova pericial.

Ocorre que a prova pretendida não se mostra necessária à solução da questão processual que ensejou a extinção do feito.

A legitimidade ad causam deve ser aferida à luz da posição jurídica afirmada pelo próprio embargante. No caso, os elementos documentais já constantes dos autos são suficientes para demonstrar que o Condomínio Flamboyant não figura como adquirente das frações ideais registradas na matrícula e que pretende, em parcela substancial de sua postulação, afastar constrição incidente sobre bens cuja titularidade atribui aos próprios moradores.

A realização de perícia, levantamento topográfico ou mandado de verificação poderia esclarecer a ocupação física e a destinação atual das áreas, mas não teria aptidão para atribuir ao condomínio direito material pertencente aos adquirentes nem para criar hipótese de substituição processual não prevista no ordenamento jurídico.

Não há cerceamento de defesa quando o julgamento prescinde da produção da prova requerida, por ser ela incapaz de alterar a solução da questão submetida à apreciação judicial.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Público



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0052034-70.2025.8.19.0001

Deve ser mantida, portanto, a sentença que reconheceu a ilegitimidade ativa e extinguiu o processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação resta prejudicado com o julgamento definitivo do recurso. De todo modo, não se identifica probabilidade de provimento capaz de justificar a tutela recursal pretendida.

Por fim, considerando o desprovimento do recurso, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na sentença em 10% sobre o valor atualizado da causa, elevando-os para 11% sobre a mesma base de cálculo, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Isso posto, voto no sentido de **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso**, mantendo a sentença, e majorar os honorários advocatícios para 11% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DESEMBARGADOR RELATOR EDUARDO ANTÔNIO KLAUSNER

