

V O T O

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO (RELATOR) – Na interposição deste recurso, foram atendidos os pressupostos gerais de recorribilidade que lhe são inerentes. A peça, subscrita por profissional da advocacia credenciado pela procuração de folha 8, deu entrada no protocolo no prazo assinado em lei. O acórdão impugnado foi publicado no Diário de 29 de novembro de 1999, segunda-feira (folha 84), ocorrendo a manifestação do inconformismo em 13 de dezembro subsequente, segunda-feira (folha 86), dispensado o preparo, em face da assistência judiciária.

A única controvérsia a ser dirimida está ligada ao alcance do artigo 183 da Constituição Federal, do seguinte teor:

Art. 183. 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.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Conforme consignado, a Corte de origem concluiu pela impossibilidade de incidência da norma do mencionado artigo, em se tratando de imóvel – moradia - revelado em unidade de condomínio, em apartamento. Deixou assentada a existência de área útil de 126m², aludindo, no relatório, a área privativa de 80,10m².

De acordo com o artigo 183, tem-se como própria à usucapião área urbana de até 250m², utilizada para moradia individual ou da família. Cumpre compreender a razão do dispositivo, que outra não é senão, a partir da passagem do tempo, dos cinco anos, regularizar-se situação indispensável a ter-se a consolidação da moradia. A referência à área e à destinação do imóvel é conducente a apanhar o solo e a construção existente. Indispensável a usucapir é que, há cinco anos, o interessado venha utilizando o imóvel como moradia. Então, não possuindo outro imóvel urbano ou rural, adquire-lhe o domínio, vedada essa aquisição

àqueles que anteriormente já usucapiram outro imóvel bem como no tocante aos imóveis públicos.

No preceito, não se distingue a espécie de imóvel – se individual propriamente dito ou se situado em condomínio, no denominado condomínio horizontal. Os requisitos constitucionais estão direcionados a viabilizar a manutenção da moradia, considerado imóvel que não ultrapasse, quer presente o solo propriamente dito, quer a área construída, 250m².

Pois bem, é incontroverso que o imóvel objeto do pedido inicial está situado em condomínio de apartamentos e se pretende usucapir a unidade autônoma e não todo o prédio. É sabido que se tem, no caso, área global, área real privativa e fração alusiva ao próprio terreno em que ocorrida a edificação. O acórdão do Tribunal de Justiça revela que o prédio foi construído em terreno de 16m por 39m, desaguando em um total de 624m². A propriedade, a unidade condominial, no entanto, não está, hoje, vinculada a essa metragem, mas à fração de terreno que corresponde a ela, conforme escritura levada ao registro de imóveis.

Observe-se que a Lei nº 4.591/64, disciplinadora do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, preceitua que o terreno e as áreas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade – artigo 3º. Vale dizer que a fração é alvo de negócio jurídico juntamente com a unidade. Já o artigo 7º prevê a necessidade de constar do Registro de Imóvel a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuídas a cada unidade.

A Lei de Registros Públicos – a de nº 6.015/73 - também versa, no artigo 168, inciso III, alínea “f”, sobre a necessidade de averbação no Registro de Imóvel dos contratos de compra e venda relativos ao desmembramento das unidades autônomas e, na alínea “g” do mesmo inciso, dispõe sobre a averbação da individualização atinente aos prédios condominiais. Mediante o artigo 227 desse diploma, tem-se que constará da matrícula do imóvel a respectiva especificação, indicando-se as características. Embora não haja referência expressa à fração ideal do terreno, deve-se considerar o próprio sistema e a exigência de identificação do imóvel.

O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 -, ao aludir, no artigo 9º, a usucapião, revela que este é possível, considerada a área ou edificação urbana de até 250m², sem cogitar do afastamento de unidade condominial.

Aqui surge norma harmônica com o artigo 183 da Lei Fundamental, no que também esta não distingue, ao cuidar do usucapião ante ocupação de área urbana de até 250m², exigindo – e aí dá-se a necessidade de se contar com construção – que venha sendo utilizada como moradia individual ou da família.

Por último, note-se que o novíssimo Código Civil – Lei nº 10.406/2002 –, no artigo 1.240, dispõe sobre usucapião de área urbana, também sem qualquer restrição. De acordo com os artigos 1.331, § 3º, e 1.332, inciso II, a cada unidade imobiliária caberá uma fração ideal no solo e nas partes comuns, devendo tal fração constar do instrumento de instituição do condomínio. Requer-se, não sobra qualquer dúvida, que se tenha a individualização do apartamento que compõe a unidade e também a fração do terreno. Passam a unidade e a fração a formar um todo que se mostra merecedor da nomenclatura “propriedade”, sendo, portanto, passível de vir a ocorrer a transferência usucapião.

Então, tomem-se os dados constantes no acórdão proferido pela Corte de origem. O imóvel em questão é o apartamento nº 304 do edifício localizado na rua Amélia Teles, nº 575, Bela Vista, na capital gaúcha, e, portanto, está situado em área urbana, com área global de 126,12m² e área útil privativa de 80,10m². A designação do apartamento – 304 – é conducente, sem se considerar outros andares, os andares superiores ao terceiro, a concluir-se que só neste último existem quatro unidades que, somadas às outras oito dos primeiro e segundo andares, resultam – repita-se –, sem se considerar as demais unidades de outros andares, em doze apartamentos. Ora, ao apartamento em questão corresponde, na pior das hipóteses, uma área de solo de 52m². Embora este dado seja suficiente, àqueles que vêm o processo como meio indispensável à realização do direito substancial cabe consultar a certidão do registro do imóvel de folha 10, na qual está consignada a existência de “(...) quota ideal – equivalente a 0,070752 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno”. Forçoso, então, é entender-se que se tem, de início, imóvel enquadrável no artigo 183 da Constituição Federal, emprestando-se à Lei Básica a maior eficácia possível, a realização do fim colimado, mormente considerando-se a largueza hoje existente do número de moradias em apartamentos. A área do solo correspondente ao apartamento 304 é muitíssimo inferior ao limite de 250m² e a área construída também assim deve ser percebida, porque, sob o ângulo da área real privativa, é equivalente a 80,10m², e da área real global, a 126m². Vale frisar, mais uma vez, que não se pretendeu, com a ação de usucapião, usucapir a totalidade do solo em que construído o edifício, mas tão-somente

a propriedade individualizada como o apartamento 304, e aí hão de ser perquiridas as metragens a ele correspondentes. Faço-o da mesma forma como procederia se não se tratasse de unidade relativa a apartamento, ou seja, ante os 250m² previstos no artigo 183 da Constituição Federal, considero isoladamente, ou seja, sem o somatório, a área correspondente ao solo e a ligada à construção. Uma e outro são inferiores a 250m².

Concluo pelo provimento parcial do recurso não para reconhecer o direito, em si, da recorrente a usucapir o imóvel, mas para afastar o óbice ao julgamento do mérito, porquanto a sentença do Juízo, confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, implicou a extinção do processo a partir do disposto no inciso VI do artigo 267 do Código de Processo Civil, ante a impossibilidade jurídica do pedido que, neste voto, afasto.

Plenário Virtual - minuta de voto - 21/08/2015