

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008746-38.2006.8.19.0066

APELANTE: NEIDE DELGADO BAESSO

APELADO: JOSE CLÁUDIO DE ALMEIDA FILHO

RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

APELAÇÃO CÍVEL. INTERDITO PROIBITÓRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA SEGUNDA RÉ. AUTOR APELADO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL SITUADO EM TERRAÇO DE PRÉDIO EDILÍCIO DO QUAL SÃO CONDÔMINOS OS RÉUS.

POSSE DO APELADO SOBRE O IMÓVEL OBTIDA APÓS AÇÃO REIVINDICATÓRIA POR ELE PROPOSTA.

TURBAÇÃO CARACTERIZADA. RÉUS QUE, CONDÔMINOS DO EDIFÍCIO, UTILIZAVAM-SE DA ÁREA DE COBERTURA, ALEGANDO SER A MESMA COMUM AO CONDOMÍNIO.

PLANTA DE SITUAÇÃO APROVADA PELA MUNICIPALIDADE QUE DESCREVE O TERRAÇO COMO ÁREA DESCOBERTA E PRIVATIVA DAS KITINETES 401 E 402, ESTA ÚLTIMA DE PROPRIEDADE DO AUTOR.

MERA UTILIZAÇÃO DOS RÉUS DA COBERTURA, POR LONGO PERÍODO, NÃO FAZ TORNÁ-LA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO.

SIMPLES PERMISSÃO OU TOLERÂNCIA DOS PROPRIETÁRIOS QUANTO À UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PELOS DEMAIS. APLICAÇÃO, NESTA HIPÓTESE, DO ART. 1.208, CCB.

AÇÃO RETIFICATÓRIA DE ÁREA QUE NÃO TEM O CONDÃO DE IMPEDIR O REGULAR ANDAMENTO E JULGAMENTO DESTA LIDE POSSESSÓRIA.

RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, A TEOR DO ART. 557, CAPUT, CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Cuida a hipótese de apelação interposta contra sentença, de fls. 245/248, que julgou procedente o pedido inicial formulado nesta ação de interdito proibitório, “*para determinar que os réus se abstenham*”

de atos de turbação da posse do autor relativa ao imóvel objeto desta ação”.

Sustenta a segunda ré, ora apelante, fls. 250/255, que, em que pese decisões judiciais no sentido de que inexistente na escritura do imóvel referência de que a área do terraço seja comum aos demais condôminos, insiste ela em afirmar que, conforme consta no RGI, a propriedade do autor restringe-se à metragem de 8,97m², encontrando-se pendente ação de retificação da área, motivo pelo qual se mostra incongruente a pretensão inicial, devendo a proteção possessória limitar-se tão somente àquela metragem, enquanto perdurar a controvérsia acerca daquela ação.

Contrarrazões, fls. 268/276, pugnando pela manutenção da sentença recorrida.

É o relatório. Passa-se à decisão.

Cumpra mencionar que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte e solucionado de plano, não se fazendo necessário o pronunciamento do órgão fracionário deste E. Tribunal, na forma autorizada pelo ordenamento processual vigente.

Alega o autor, nesta lide, ser proprietário de imóvel localizado em cobertura de prédio edilício, cuja posse vem sendo constantemente turbada pelos réus.

Comprova a sua propriedade com a certidão do RGI, de fl. 15, tendo instruído, ainda, a sua inicial, com a planta do respectivo prédio, devidamente aprovada pela municipalidade de Vota Redonda.

Ressalte-se que o autor obteve a posse do imóvel objeto desta lide, após ação reivindicatória por ele proposta, cuja cópia da sentença encontra-se acostada, às fls. 166/167.

Os réus, por sua vez, são proprietários das demais unidades imobiliárias que constituem o condomínio e sustentam que o terraço em que se situa a unidade residencial do autor é parte comum e, não, de propriedade deste, que se resume a um espaço fechado de 8,97 m², não sendo ele titular de nenhuma outra fração do prédio.

Conforme se verifica do teor da certidão do RGI, de fl. 15 e 17/18, o autor apelado é proprietário da unidade residencial nº 402, situado na Avenida 17 de Julho, Bairro Paulo de Frontin, no Município de Volta Redonda, o qual é “*composto de quarto e banheiro, com área de 8,97m² de cobertura e respectiva fração ideal com 0,6653 avos do LOTE DE TERRA nº 106*”.

Consta dos autos, ainda, planta de situação do condomínio devidamente aprovada pela municipalidade, fl. 39, em que se observa a existência de duas unidades nominadas de “Cond I” e Cond J”, respectivamente “kitnet nº 402” e “Kitnet nº 401”, bem como menciona a existência de áreas descobertas privativas de cada uma delas.

O autor, ora apelado, é proprietário da *Kitinet* 402.

Dentre os demais documentos que instruem este processo, constam xerocópias de depoimento de testemunhas e de laudo pericial técnico que foram produzidos nos autos de uma ação de obrigação de fazer ajuizadas pelas rés em face do proprietário da *Kitenet* 401, vizinha a do autor, que tramitou perante o juízo da 5ª Vara Cível de Volta Redonda.

Naquela lide pretendiam as autoras, ora rés, que o proprietário daquele imóvel fosse obrigado a desfazer obra com a qual fechou o acesso delas ao 4º andar (cobertura), que era utilizado como área comum do condomínio. Tal pedido foi julgado improcedente, com sentença transitada em julgado.

Como observou o magistrado sentenciante, trata-se de hipótese análoga ao desta lide, “*na qual o ‘terraço’ das unidades 401 e 402*

estavam sendo indevidamente utilizados pelos demais condôminos, cumprindo aqui reafirmar que tal área não constitui área comum, eis que não se extrai esta conclusão dos documentos oriundos do registro de imóveis e da PMVR”.

Como se verifica da planta de situação do imóvel objeto da lide, fl. 39, está previsto que o terraço em questão seria constituído de duas unidades autônomas em relação aos demais apartamentos e lojas que integram o condomínio.

Inclusive, isto foi ratificado pelo depoimento prestado perante o juízo da 5ª Vara Cível, por Hervé Barreto Santos, que vem a ser um dos construtores do edifício em questão.

Em seu depoimento, cuja cópia se encontra, às fls. 136/137, afirmou a testemunha:

“que o imóvel foi regularizado e registrado no competente cartório de registro de imóveis; que o projeto original, registrado em cartório e aprovado na Prefeitura, tinha o terraço como unidade autônoma; que o prédio foi construído em sociedade com Nicodemos e o ajuste previa a divisão do terraço entre os sócios; que o depoente construiu um quarto e um banheiro no terraço de cada lado; (...) que na época em que morou no imóvel os moradores não faziam uso do terraço, pois a chave ficava em mãos do depoente; que o depoente se mudou em 1976; que após a saída do depoente, os moradores passaram a usar o terraço e o depoente não viu prejuízo em tal atitude; que o depoente não sabe se o uso iniciou-se logo depois de sua mudança ou anos após tal fato”.

Assim, em que pese não constar da certidão do RGI, de fl. 15, a descrição de parte da área do terraço como sendo de propriedade do apelado, o fato é que esta se encontra aprovada pela municipalidade como área privativa de sua unidade.

Portanto, antes das rés se utilizarem da cobertura, já havia previsão da instituição das unidades no terraço, sendo certo que a utilização desse espaço por elas, mesmo que por longo período, não a faz tornar área comum do condomínio.

Por certo, houve, em verdade, simples ato de permissão ou tolerância, por parte dos proprietários, quanto à utilização do terraço pelos demais condôminos, fazendo incidir a regra do art. 1.208, do Código Civil, *in verbis*:

“Não induzem a posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade”.

A ação ainda pendente de julgamento que se encontrava apensada ao presente interdito, visa a mera retificação de área, não tendo o condão de ilidir a pretensão inicial, não trazendo qualquer prejudicialidade que impeça o regular andamento e julgamento desta lide possessória.

Por tais razões, na forma autorizada pelo art. 557, *caput*, CPC, *nega-se seguimento* ao presente recurso.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2011.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator

