

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003125-33.2017.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Usucapião Extraordinária

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

APELANTE: RAQUEL MOTTA DOS SANTOS (AUTOR)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO FEIJO (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE CHEMIA FRIDMAN POCZTARUK (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE HELENA RUZAL DE POCZTARUK (RÉU)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por RAQUEL MOTTA DOS SANTOS contra a sentença que julgou improcedente a ação de usucapião movida pela apelante (evento 191, SENT1).

Nas razões (evento 199, APELAÇÃO1), a recorrente alega que comprovou a individualização do imóvel mediante certidão, memorial descritivo e croqui, demonstrando a ocupação pacífica de 1/7 da área útil de 165,47m² por mais de 34 anos. Sustenta que os réus, apesar de citados, não impugnaram o pedido, reforçando o direito à usucapião da fração ideal. Argumenta que a sentença desconsiderou as provas dos autos e aplicou incorretamente o direito, pois a discussão sobre individualização deve ser feita em ação própria, não impedindo o reconhecimento da usucapião. Requer a reforma da sentença e o acolhimento do pedido de usucapião.

É o relatório.

Decido.

VOTO

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo ao exame da irresignação.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião formulado pela autora, sob o fundamento de ausência de individualização do bem a ser usucapido e impossibilidade de registro da propriedade pretendida.

Adentrando no mérito da inconformidade, verifico que a fração ideal objeto da lide — correspondente a 1/7 da área útil da garagem — está devidamente registrada sob a matrícula nº 83.800, folha 250 do Livro 3-CH/2 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, conforme documentação acostada aos autos (evento 2, OUT - INST PROC3, pgs. 5/6). Tal registro demonstra que o bem já se encontra incorporado ao álbum imobiliário, sendo desnecessária, para fins de reconhecimento da usucapião, a prévia individualização física da vaga, desde que comprovada a posse exclusiva sobre espaço determinado.

É possível, portanto, em tese, a aquisição da fração ideal por meio da usucapião.

Entretanto, ainda que superado o óbice relacionado à individualização registral, o pedido não merece acolhimento.

Consoante bem pontuado pelo Ministério Público, não restou comprovado o preenchimento dos requisitos essenciais à usucapião especial urbana, pois a fração pretendida — vaga de garagem — não se destina à moradia, e a autora é proprietária de outros imóveis (evento 162, OFIC1), o que afasta a incidência do artigo 1.240 do Código Civil.

E, ainda que se admita a aplicação do princípio da fungibilidade — considerando que, embora a autora tenha fundamentado o pedido com base no artigo 1.240 do Código Civil, relativo à usucapião especial urbana, seria possível a análise da pretensão sob a ótica da usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do mesmo diploma —, o feito não se encontra em condições de julgamento no estado em que se encontra, diante da ausência de comprovação dos requisitos necessários à usucapião extraordinária.

Com efeito, os únicos documentos acostados aos autos datam dos anos de 2015 e 2017, o que, por si só, é insuficiente para comprovar o decurso do prazo de quinze anos exigido para a configuração da usucapião extraordinária. Ademais, não há nos autos prova idônea e suficiente do exercício de posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dona durante o período legalmente exigido. A mera alegação de posse, desacompanhada de elementos objetivos de prova, não autoriza o reconhecimento da aquisição originária da propriedade.

Ressalte-se que a rejeição da pretensão, nesta oportunidade, não impede a autora de ajuizar nova ação de usucapião, caso venha a reunir os elementos necessários à demonstração do exercício da posse qualificada pelo prazo legal.

Impõe-se, pois, a manutenção da sentença de improcedência, ainda que por fundamento diverso.

Ante o exposto, voto por **negar provimento** ao recurso de apelação.

Documento assinado eletronicamente por **DULCE ANA GOMES OPPITZ**, em 24/05/2025, às 02:00:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20008078443v16** e o código CRC **0b7c08da**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): DULCE ANA GOMES OPPITZ

Data e Hora: 24/05/2025, às 02:00:08



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003125-33.2017.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Usucapião Extraordinária

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

APELANTE: RAQUEL MOTTA DOS SANTOS (AUTOR)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO FEIJO (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE CHEMIA FRIDMAN POCZTARUK (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE HELENA RUZAL DE POCZTARUK (RÉU)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). FRAÇÃO IDEAL DE VAGA DE GARAGEM. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião formulado pela autora, em razão da ausência de individualização do bem e impossibilidade de registro da propriedade pretendida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se é possível o reconhecimento da usucapião de fração ideal de vaga de garagem sem prévia individualização física no registro imobiliário; (ii) estabelecer se foram preenchidos os requisitos legais para a usucapião especial urbana ou, alternativamente, para a usucapião extraordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A existência de matrícula específica para a fração ideal demonstra a incorporação do bem ao registro imobiliário, sendo desnecessária a prévia individualização física para a configuração da usucapião, desde que comprovada a posse exclusiva.

A usucapião especial urbana (art. 1.240 do Código Civil) exige que o imóvel se destine à moradia e que o requerente não seja proprietário de outro bem imóvel, requisitos não preenchidos pela autora.

A ausência de comprovação da posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono pelo prazo legalmente exigido afasta também a possibilidade de aplicação do princípio da fungibilidade e, consequentemente, o reconhecimento da usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil).

IV. DISPOSITIVO E TESE

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento:

A usucapião de fração ideal de vaga de garagem é possível independentemente de individualização física, desde que demonstrada a posse exclusiva.

A ausência de destinação à moradia e a propriedade de outros imóveis afastam a incidência da usucapião especial urbana prevista no art. 1.240 do Código Civil.

A ausência de prova da posse qualificada pelo tempo legal impede o reconhecimento da usucapião extraordinária.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 15 de maio de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **DULCE ANA GOMES OPPITZ**, em 24/05/2025, às 02:00:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20008078444v3** e o código CRC **57f3842a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **DULCE ANA GOMES OPPITZ**

Data e Hora: 24/05/2025, às 02:00:08



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
15/05/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003125-33.2017.8.21.0001/RS

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): DORIS PAIM ZANINI

APELANTE: RAQUEL MOTTA DOS SANTOS (AUTOR)

ADVOGADO(A): GILBERTO BERGER SALDANHA (OAB RS086948)

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO FEIJO (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE CHEMIA FRIDMAN POCZTARUK (RÉU)

APELADO: ESPÓLIO DE HELENA RUZAL DE POCZTARUK (RÉU)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 15/05/2025, na sequência 192, disponibilizada no DE de 06/05/2025.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

VOTANTE: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR LEANDRO RAUL KLIPPEL

VOTANTE: DESEMBARGADOR MURILO MAGALHAES CASTRO FILHO

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS
Coordenadora