

**Usucapião - Apartamento - Citação - Síndico -  
Representação judicial do condomínio -  
Desnecessidade - Citação individual de cada  
condômino - Obrigatoriedade**

Ementa: Apelação. Usucapião de apartamento. Comunicação ao síndico (art. 12, IX, do CPC). Representação processual. Desnecessidade. Citação dos proprietários condôminos confrontantes.

- A necessidade de citação na pessoa do síndico se faz presente tão somente quando o edifício lindeiro é chamado a integrar a lide na qualidade de confrontante, bastando para a regularidade do procedimento de usucapião de apartamento a citação dos condôminos, sendo despidianda a comunicação ao respectivo síndico, já que o interesse discutido em juízo diz respeito ao direito de propriedade ínsito a cada fração ideal particularizada, e não à universalidade/generalidade do edifício em si perante terceiros.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.07.428080-4/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Ministério Público do Estado de Minas Gerais - Apelada: Dina Rita Loureiro Pereira - Litisconsorte: Construtec Construções Ltda., representada por curador especial da Defensoria Pública de Minas Gerais - Relatora: DES.ª CLÁUDIA MAIA**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 18 de abril de 2013. - Cláudia Maia - Relatora.

### Notas taquigráficas

DES.ª CLÁUDIA MAIA - Trata-se de ação de usucapião ajuizada por Dina Rita Loureiro Pereira em desfavor da Construtec Construções Ltda., sobrevivendo sentença às f. 194/197, pela qual o eminente Juiz de Direito Eduardo Botti julgou procedente a ação para declarar a aquisição da propriedade do imóvel descrito na exordial.

Inconformado com a sentença o Ministério Público apela, rogando preliminarmente o conhecimento do agravo retido de f. 153/158, aduzindo, quanto ao mérito, que a sentença merece ser cassada, por desrespeito a pressuposto processual, já que não houve citação do síndico do edifício para representar judicialmente o condomínio, nos termos do art. 12, IX, do CPC. Ao final, o recorrente pleiteia seja o apelo provido, conforme as razões expostas.

Contrarrazões às f. 211/214 (pela autora). O réu, devidamente intimado na figura de seu curador especial (f. 231/231-v.), não se manifestou (f. 232).

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

Do agravo retido.

A matéria versada no agravo retido coincide com a tratada na apelação, razão pela qual ambos os recursos serão examinados de forma una.

Mérito.

Trata a ação de pedido declaratório de usucapião da fração ideal composta por um apartamento do Edifício Barão de Tefé.

Primeiramente é preciso esclarecer ser possível ao condômino usucapir, desde que exerça posse própria sobre o imóvel (REsp 10.978/RJ), conforme se verifica na espécie.

Mirando a controvérsia trazida à baila, vejo que a sentença não merece retoque. Isso porque a necessidade de citação na pessoa do síndico se faz presente tão somente quando o edifício lindeiro é chamado a integrar a lide na qualidade de confrontante (TJRS - Agravo de Instrumento nº 70010575074, Rel. Des. Heleno Tregnago Saraiva, DJ de 12.07.2005).

Nesse sentido, conforme já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:

Nos edifícios em condomínio, o síndico detém mandato assemblear apenas para a representação judicial da universalidade. Não detém ele, entretanto, poderes para, em representando os condôminos, receber citações ou intimações em questões pessoais nas quais sejam interessados os mesmos individualmente e inseridas no âmbito do direito dominial (Agravo de Instrumento nº 97.001638-7, Rel. Des. Trindade dos Santos).

Portanto, a pretensão ministerial, *maxima venia*, se mostra equivocada, bastando para a regularidade do procedimento a citação dos condôminos, sendo despidianda a comunicação ao respectivo síndico, já que o interesse discutido em juízo diz respeito ao direito de propriedade ínsito a cada fração ideal integrante do bem indiviso (de modo particularizado), e não à universalidade/generalidade do edifício em si perante terceiros.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo retido e ao apelo, mantendo incólume a sentença.

Custas, *ex lege*.

DES. ALBERTO HENRIQUE - De acordo com a Relatora.

DES. JOSÉ DE CARVALHO BARBOSA - De acordo com a Relatora.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E À APELAÇÃO.