

**Civil - Ação reivindicatória -
Área comum - Condomínio - Não cabimento -
Dissídio jurisprudencial não demonstrado**

1. O condomínio, representado pelo síndico, tem legitimidade para propor ação reivindicatória em defesa da área comum contra terceiro, mas não contra outro condômino, conforme dispõe o artigo 623, II, do Código Civil de 1916.

2. Malgrado a tese de dissídio jurisprudencial, há necessidade, diante das normas legais regentes da matéria (art. 541, parágrafo único, do CPC c/c art. 255 do RISTJ), de confronto, que não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Ausente a demonstração analítica do dissenso, incide a censura da súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Recurso especial não conhecido.

**RECURSO ESPECIAL Nº 235.340 - MG - Relator:
MINISTRO FERNANDO GONÇALVES**

Recorrente: Condomínio do Edifício Cairo. Advogados: Getúlio Barbosa de Queiroz e outro. Recorrido: Construtora NJR S.A. e outros. Advogados: Marco Antônio Gonçalves Torres e outro. Antônio Torreão Braz Filho e outro.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de

Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Os Ministros Aldir Passarinho Junior, João Otávio de Noronha, Luis Felipe Salomão e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com o Ministro Relator.

Brasília, 02 de fevereiro de 2010 (data de julgamento). - *Ministro Fernando Gonçalves* - Relator.

Relatório

O EXMO. SR. MINISTRO FERNANDO GONÇALVES - Cuida-se de recurso especial interposto por Condomínio do Edifício Cairo, com base nas letras “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais que nega provimento à apelação, porquanto o condomínio não tem legitimidade para propor ação reivindicatória em defesa do domínio sobre área comum pertencente aos condôminos.

Sustenta, então, com apoio nas letras a e c do permissivo constitucional, a ocorrência de maltrato ao artigo 3º e 22, §1º, “a”, da Lei nº 4.591/64 e art. 12, IX, do Código de Processo Civil, pois

os condôminos tem o domínio de suas unidades e respectivas frações ideais, mas a fração ideal das áreas comuns pertence ao universo dos condôminos, que são defendidos em juízo pela pessoa jurídica que é o condomínio - fls. 928.

Declina, por fim, dissídio jurisprudencial em relação a acórdãos desta Corte (REsp 66.565/MG e REsp 72.482/SP REsp 10.417/SP REsp 32.239-9/SP).

Apresentadas contra-razões (fls. 974-985), o recurso foi admitido.

É o relatório.

Voto

O EXMO. SR. MINISTRO FERNANDO GONÇALVES (RELATOR) - Colhe-se dos autos que, por Condomínio do Edifício Cairo, foi ajuizada ação reivindicatória em face da Construtora NJR S/A e BPM - Picchioni - Belgo Mineira Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S/A, com objetivo de retirar as rés das áreas comuns do prédio e conseqüente imissão do autor na posse da área, bem como a demolição das obras que modificaram o prédio e condenação ao pagamento das taxas de condomínio e indenização pelas edificações irregulares.

A ação foi extinta sem julgamento do mérito por ilegitimidade ativa (fls. 792-797).

Manejada apelação, a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais confirma a sentença.

Inconformado, o condomínio interpõe o presente recurso especial com fundamento nas letras “a” e “c” do permissivo constitucional, aduzindo, afronta aos artigos 3º e 22, §1º, “a”, da Lei nº 4.591/64 e art. 12, IX, do Código

de Processo Civil, sustentando sua legitimidade para vindicar a área de uso comum.

A irresignação não merece acolhida.

O condomínio, representado pelo síndico, tem legitimidade para propor ação reivindicatória em defesa da área comum contra terceiro, mas não contra outro condômino, como na espécie, conforme dispõe o artigo 623, II, do Código Civil de 1916.

E, consoante anota Paulo Tadeu Haendchen, “o art. 623, II, foi taxativo ao se referir à reivindicação contra terceiro. E o condômino não pode ser considerado terceiro em relação ao outro condômino”.

E diz mais, o autor em causa:

De outro modo, a própria orientação do Código em relação ao condomínio impediria a reivindicatória, sendo também certo que se essa supõe a posse injusta e o imóvel está indiviso, faltariam os requisitos legais para fundamentar a pretensão do condômino. Ora, ambos são proprietários sem parte locada no solo, razão suficiente para determinar a impossibilidade da reivindicatória entre os condôminos. - *Ação Reivindicatória*, 5. ed., Editora Saraiva, p. 158-159.

Desta forma, se a pretensão do recorrente cinge-se à discussão sobre a utilização supostamente indevida de área de uso comum, por um condômino com exclusividade, o conflito não se situa no contexto do domínio e, portanto, não é possível o uso da ação reivindicatória.

Sobre a questão, destaco excerto do voto proferido pelo Ministro Aldir Passarinho, no julgamento do RE 100.656-1/RS:

A reivindicação é ação de que se pode valer o proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, e o imóvel há de encontrar-se devidamente individualizado. Se ele se encontra indiviso não há delimitação do quinhão reivindicado, e não pode exercer-se a reivindicação sobre o todo, pois, deste, todos os comunheiros, são proprietários.

Assim, apesar da bem lançada fundamentação que alicerça o v. acórdão impugnado, a mim parece que é acertado o entendimento da corrente jurisprudencial dominante segundo a qual não se torna cabível ação de reivindicação de um condômino contra os demais comunheiros.

Na conformidade do disposto no art. 623, II, do Código Civil, pode o condômino reivindicar a propriedade de terceiros, mas terceiros não são os demais condôminos. Estes, exercendo a posse sobre o bem, encontrando-se este indiviso, não o detêm injustamente.

Eis a ementa do citado acórdão:

Ação reivindicatória. Terras em condomínio indiviso. Descabimento de ação reivindicatória de um condômino sobre os demais comunheiros. - A ação de reivindicação tem seu fundamento no direito de seqüela. Cabe promove-la o proprietário que não detém a posse contra o possuidor que não é proprietário, mas que assim se julga, ou contra aquele que retém o bem, sem título ou causa, ainda que não conteste a propriedade do dono do bem. Assim, incabível a reivindicatória de um proprietário contra outros que também o são. (STF - RE 100656/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho, DJ 07.12.1984)

Nesse mesmo sentido, o entendimento desta Corte:

Reivindicatória. Condomínio. - A comunhão que resulta da multiplicidade de títulos de domínio sobre uma área, atribuindo-o a diversos proprietários sobre frações ideais, de localização imprecisa, impede o exercício da ação reivindicatória de um condômino contra o outro.

Recurso conhecido e provido. (REsp 30.802/PR, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 27.06.1994)

Ademais, no tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, consoante se extrai da leitura das razões do recurso, o recorrente não comprova a alegada divergência, pois deixa de efetuar o necessário cotejo analítico, uma vez que não transcreve trechos dos acórdãos embargado e paradigmas, trazendo à colação tão-somente as ementas destes, bem como não menciona as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

Em consequência, não há como dar trânsito à irrisignação, porquanto é necessária a demonstração do dissenso nos moldes preconizados pelo art. 255 do RISTJ. Incide, no presente caso, a censura da súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Não conheço do especial.

Certidão

Certifico que a egrégia Quarta Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior, João Otávio de Noronha, Luis Felipe Salomão e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de fevereiro de 2010. - *Teresa Helena da Rocha Basevi* - Secretária.

(Publicado no DJ de 15.03.2010.)