



STJ rejeita pedido de município de SP contra condomínio

09/08/2002

O condomínio pode propor ação de indenização, por desapropriação indireta, para defender o interesse de todos os moradores se a briga envolver área comum. Com esse entendimento, os integrantes da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negaram provimento ao recurso interposto pelo Município de São Paulo contra decisão do Tribunal de Justiça na ação de desapropriação indireta proposta pelo Condomínio Edifício Conjunto Residencial dos Estados.

O Condomínio é legítimo proprietário de uma área de terreno de 27.969,20 m², situada na capital paulista. O terreno foi desmembrado de uma área maior de 86.100,00 m², adquirido pela Construtora e Incorporado Brasileira Ltda. – C.I.B – por meio de escritura pública datada de 31 de março de 1970, registrada no 8º Cartório de Registro de Imóveis da capital. É composto de 28 prédios de apartamento, com um total de 448 unidades autônomas. A edificação encontra-se regularizada junto à Prefeitura desde 10 de setembro de 1969.

Em 8 de março de 1971, a C.I.B solicitou retificação da especificação condominial do Condomínio para que desta constasse que seria constituída oportunamente servidão sobre as áreas de passeio e estabelecimento em favor da área vizinha. Para dirimir controvérsias entre as áreas vizinhas, vez que tal servidão não existia de fato e nem era admissível de direito, o condomínio ingressou com uma ação ordinária declaratória de inexistência de direito real de servidão.

Declarada a inexistência de servidão, o condomínio, visando regularizar o fechamento de parte de sua área de uso exclusivo dos condôminos, fez uma comunicação junto a municipalidade de São Paulo para o término da construção do muro de fecho da área. Depois da comunicação, aprovação e construção do muro, no entanto, o condomínio recebeu da Administração Regional, auto de intimação, em 24/10/97, determinando “desocupar área municipal onde foi construído um muro em via pública”.

De acordo com a defesa do condomínio, “a área em que foi edificado o muro, nunca poderia se tratar de via pública, como pode ser constatado pelo alvará bem como pelo lançamento feito pela municipalidade para fins de recolhimento do IPTU”.

O Condomínio Edifício Conjunto Residencial dos Estados propôs, então, uma ação de indenização por desapropriação indireta em face da prefeitura do município de São Paulo. O Juízo da 8ª Vara da Fazenda Pública da Capital julgou extinto o processo, sem julgamento de mérito, acolhendo a preliminar de ilegitimidade ativa e inépcia da inicial.

O condomínio apelou para que a sentença fosse modificada, sustentando a legitimidade ativa para a demanda. O TJ-SP deu provimento ao recurso para que outra sentença fosse proferida. A Municipalidade de São Paulo recorreu no STJ.

A ministra Eliana Calmon, relatora do processo, negou provimento ao recurso considerando que o condomínio pode demandar e ser demandado, sendo representado em juízo e fora dele pelo seu síndico. Assim, ressaltou a ministra, em se tratando de ação que enseje a discussão do direito de propriedade “per si”, não se pode aceitar a legitimação do condomínio em substituição ao real proprietário; os diversos condôminos. “Diante da base fática, trata-se de área comum do condomínio, área esta indispensável, em que cada condômino pode reivindicá-la. Tal previsão decorre de um fato de absoluta logicidade, ou seja, a devolução não pode ser parcial, mas sim do todo, mesmo que a reivindicação se transforme em indenização, como ocorre na ação de desapropriação indireta”, destacou a ministra Eliana Calmon.

Processo: RESP 412774

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2002-ago-09/stj_rejeita_pedido_municipio_sp_condominio/