
PARTE IDEAL PERTENCENTE A OUTRO CONDÔMINO — DESCABIMENTO**RESUMO**

- O terreno a que se refere o autor, matriculado sob o nº 87.810, com área total de 500,00 metros quadrados, foi adquirido por escritura pública de 24 de setembro de 1969, por Maria V. e João F., ambos vivendo maritalmente. - Com a morte de Maria V., ocorrida em 24 de outubro de 1983, a sua parte ideal no referido imóvel foi partilhado aos herdeiros José V.F. (irmão) e Júlio C.A.S., Jorge R.S. (que é o autor) e Marco A.P.C. (todos sobrinhos, que herdaram por estirpe). - Assim, coube na fração ideal inventariada ao primeiro e ao último uma parte correspondente a 1/3 e aos outros dois uma parte correspondente a 1/6 (fls.). - Portanto, desde a aquisição, instalou-se na propriedade imobiliária um condomínio, originariamente na proporção de 50% para Maria V. e 50% para João F.. - A inicial dá idéia de que a partir de um determinado momento, não especificado, o condômino João Filipe desapareceu (consta que teria falecido antes de Maria V. - fls.) de modo que, desde então, Maria V., com o auxílio de seu irmão José V.F., passou a exercer a posse de todo o imóvel com exclusividade. - E com a morte de Maria V., a sua parte ideal foi transmitida para os herdeiros, e segundo o enunciado tabular, as partes ideais de cada um dos condôminos passou a ser a seguinte: 50% para João F., 16,666% para José V., 16,666% para Marco A.P.C., 8,334% para o autor e 8,334% para Júlio C.A.S.. - Contudo, antes da partilha, o herdeiro José V.F. cedeu os seus direitos hereditários para o autor (fls.), fato não comunicado ao juízo do inventário. Somente alguns anos depois, após ajuizada a presente ação, o autor, como inventariante dos bens deixados pela inventariada Maria Venâncio, pediu a retificação da partilha, e do respectivo formal (fls.). - Embora não conste tenha sido procedida a inscrição no Registro Predial da retificação do formal de partilha, a proporção na parte ideal do imóvel se alterou, ficando assim: 50% para João F., 25% para o autor Jorge R.S., 16,666% para Marco A.P.C. e 8,334% para Júlio C.A.S.. - Portanto, o autor é condômino do imóvel. Como tal, pode em tese adquirir o domínio sobre o todo, ou parte dele, desde que tenha exercido, por si e seus antecessores, uma posse exclusiva, com exclusão dos demais comunheiros. - Na espécie, não aventa o autor na inicial a existência de um condomínio "pro diviso", assim entendido o exercício de posse exclusiva sobre parte certa e determinada da área maior. O que nela se explica é que com o desaparecimento do condômino João F., a então condômina Maria V., auxiliada por seu irmão José V., passou a exercer posse exclusiva no imóvel. Nesse caso, esse tipo de posse teria se transmitido para os herdeiros, "causa mortis". - Em tal ocorrendo, caberia a declaração do domínio pelo usucapião de todo o imóvel em favor dos sucessores de Maria V., se preenchidos todos os requisitos legais. - Acontece que a inicial não cogita da declaração do domínio de todo o imóvel, o que viria alijar não somente o condômino João F. do domínio, mas também os demais condôminos, herdeiros de Maria V.. - A Pretensão do autor é a de declaração de domínio, unicamente em seu favor, do direito de propriedade pertencente a João F., como se fosse possível definir abstratamente o espaço físico a que correspondesse esse direito, e sobre tal espaço imaginar uma posse qualificada juridicamente. - Consoante lição de ORLANDO GOMES, no condomínio há "justaposição de direitos de propriedade sobre cotas abstratas. Mas, cada proprietário, como esclarece DEKKERS, pode se dizer dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade. Seu direito não se circunscreve, com efeito, à fração ideal. Estende-se a toda a coisa" (Cf. DIREITOS REAIS -Forense - 1976 - pág. 208). - Em suma, se com o alegado desaparecimento de João F. a condômina Maria V. passou a exercer de forma ostensiva posse exclusiva sobre o imóvel, essa posse não se circunscreveu, porque inviável, sobre uma parte ideal do imóvel, mas sobre toda a coisa, em sua integralidade. - Por isso mesmo que é impossível, extraindo-se tal conclusão da própria narrativa da inicial, que José V., quando ainda viva a sua irmã Maria V., tivesse

exercido alguma posse própria, "ad usucapionem", do imóvel. Ele usou o imóvel por tolerância de Maria V., sem o ânimo de dono, pois não lhe escapava que a propriedade era dela, a quem auxiliava na sua conservação e manutenção, morando lá de favor,

EMENTA

Não cabe a declaração de domínio pelo usucapião de parte ideal de imóvel pretendida por condômino em face de um deles. Ocorrendo posse exclusiva, com a prática de atos inequívocos de exclusão do outro condômino, a ação há de vetar sobre a totalidade do imóvel, uma vez que no condomínio o direito de propriedade não se circunscreve à fração ideal, mas se estende sobre toda a coisa. E nessa hipótese, se a posse alegada decorre de sucessão "causa mortis", ela também pertence aos demais herdeiros que assim devem integrar o pedido, sendo caso de litisconsórcio ativo necessário.