
DESVINCULAÇÃO EM RELAÇÃO AS FRAÇÕES IDEAIS — IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA**RESUMO**

- Também quanto ao outro ponto, dizendo com o mérito da causa, tenho que correto o julgamento. Juridicamente impossível desvincular as unidades autônomas das frações ideais. Isso se acha expresso no artigo 1º, § 2º da Lei 4.591/64. E o proprietário do solo também o é das respectivas edificações. É o que resulta dos artigos 59 e 61, III do Código Civil, encontrando-se o mesmo princípio refletido nos artigos 536, V e 547 do mesmo Código. - Essa situação não se modifica pelo fato de eventualmente haver o proprietário das frações ideais do terreno admitido que o domínio das construções cabia a outrem. Como já salientado, essa divisão não é admitida pelo direito. - Vale notar que a sentença que teria dado causa a essa divisão não acarretou, em verdade, tal consequência. Julgou-se procedente a ação para declarar a nulidade da escritura de venda naquilo em que cuidava das frações ideais. Quanto à parte da mesma que se referia às unidades constituídas e em que figurava como vendedor outra pessoa, processo foi extinto sem decisão de mérito. Ocorre, entretanto, por força das normas acima mencionadas, que a propriedade da edificação sempre foi de quem tinha o domínio do solo e as unidades autônomas vinculam-se às frações ideais. Anulada a venda dessas, a propriedade daquelas voltou a quem as tinha alienado. - Não se conclua, do que foi exposto, seja destituído de significado e repercussão jurídica o ato de venda das unidades autônomas. Aquele que as construiu e que, equivocadamente delas figurava como proprietário, tinha direito a ser indenizado pelo respectivo valor, direito esse que se transmite com as impropriamente chamadas alienações que hajam sido efetuadas. - Poder-se-ia objetar que a ação proposta foi de reintegração de posse e a decisão proferida teve como fundamento a propriedade, o que é próprio da reivindicatória. Sucede, entretanto, que o relevante não é o rótulo dado. Se formulado pedido com base em que tinha a posse e foi perdida, o pleito será possessório. Não assim, entretanto, se aquela é demandada com base no domínio. No caso em exame, verifica-se da inicial que a autora afirmou ter a propriedade das vagas da garage e é por isso que quer a posse. Desse modo, não destoa da causa de pedir o que ficou decidido. - No especial, apontam-se, como contrariados, dispositivos legais pertinentes à posse e à propriedade. As razões já deduzidas demonstram que isso não ocorreu. No que diz com a posse, porque essa foi deferida pelo acórdão com base no domínio. Quanto à segunda, porque pertence ela à recorrida. - Pleiteia-se, ao final do recurso, caso não reformado inteiramente o acórdão, que o seja para excluir a condenação a pagamento que lhe foi imposta. - Impõe-se ao recorrente a obrigação de pagar perdas e danos, consistentes no valor recebidos pela exploração das vagas de garage, salvo na parte a que foi a condomínio condenado, a partir do cancelamento do título, ocorrido em 13 de outubro de 1980. - Considero, que quanto ao ponto, tem razão, em parte, o recorrente. É o próprio acórdão quem menciona os dois julgados a que se fez referência no início desse, de cuja motivação se verifica ter-se reconhecido que a ora recorrida era proprietária apenas das partes ideais. Quando do julgamento da apelação é que, pela primeira vez, se afirmou a impossibilidade jurídica de aquelas frações e as unidades construídas pertencerem a pessoas diversas. Não se pode negar a boa-fé em que se encontrava o recorrente, dada a peculiaríssima situação. O julgamento não atentou para o contido no artigo 490, mencionado do recurso. - Em regra, considera-se que a boa-fé cessa a partir da citação. No caso, entretanto, dada sua excepcionalidade, entendo que se deve ter como termo final a data em que proferida a decisão das apelações. A partir daí será computada aquela indenização. - No que diz com as cotas condominiais, entretanto, correto o julgado ao determinar que a ora recorrente arque com o encargo atribuído à proprietária. Se usou a coisa há de suportar tais despesas. - Pretende-se, por fim, se fixe indenização pelas benfeitorias (rectius, construções). Disso não se pode cogitar, entretanto, por absoluta

falta de prequestionamento. A matéria haverá de ser decidida em ação direta. - Concluo, pois, por conhecer e dar provimento parcial ao recurso apenas para modificar o momento inicial a partir do qual será devido o pagamento de indenização, como acima exposto. Ac. de 26-06-1996 Revista do Superior Tribunal de Justiça - nº 90 - fevereiro - ano 9 -

EMENTA

Juridicamente impossível desvincular-se a propriedade da unidade autônoma daquela relativa à fração ideal.