



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310532

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016878-81.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALCEU LEMES DA SILVEIRA FILHO, são apelados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ e LAIR ANTÔNIO MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1016878-81.2017.8.26.0100

Comarca: Capital

Apelante: Alceu Lemes da Silveira Filho

Apelado: Lair Antônio Moreira

Juiz: Dr. Rodrigo Jae Hwa An

Voto n. 32.867

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO DE VAGA DE GARAGEM. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião de vaga de garagem, condenando o autor ao pagamento das custas processuais, sem fixação de honorários sucumbenciais devido à ausência de oposição.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de usucapião de vaga de garagem com área indeterminada.

III. Razões de Decidir

3. A jurisprudência desta Corte estabelece que não é possível usucapir vaga de garagem com área indeterminada, pois a posse sobre parte incerta é inviável.

4. A vaga de garagem deve ser individualizada e averbada no Registro Imobiliário para ser passível de usucapião, o que não ocorre no caso em exame.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 267/269) que julgou improcedente ação de usucapião de vaga de garagem, condenando o autor ao pagamento das custas processuais, mas deixando de fixar honorários sucumbenciais em virtude da ausência de oposição.

Sustenta o apelante, em sua irresignação (fls. 275/281), que adquiriu de maneira informal a vaga de garagem do proprietário tabular há cerca de 38 anos; que, durante todo este período, possuiu o imóvel de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição do proprietário registral ou do condomínio, arcando com todos os custos do imóvel, como a respectiva cota condominial e o IPTU; que é possível concluir que não há qualquer informação de que o imóvel seja “área comum”, ou seja, que pertença ao condomínio; que a Convenção de Condomínio assegura a possibilidade de livre alienação das vagas de garagem, inclusive a pessoas estranhas ao condomínio; que, portanto, não se trata de área comum, e sim de área privativa, bem particular; que a garagem pode ser usucapida, uma vez que pode ser alienada; que não há qualquer oposição do condomínio; que é imperioso observar que a vaga objeto da presente ação possui matrícula própria devidamente individualiza junto ao Registro de Imóveis, com especificação da metragem e sua fração ideal do terreno; que o simples fato da menção de que se trata de vaga indeterminada na matrícula não pode inviabilizar o pleito.

Recurso regularmente processado, ausente resposta (fls. 287).

É o relatório.

A sentença não comporta reparo.

Com efeito, o autor aduz que adquiriu do réu, mediante instrumento particular celebrado há mais de trinta anos (fls. 10), a vaga de garagem contida na matrícula de fls. 19/22. Considerando o lapso temporal decorrido, assim como a posse exclusiva, pretende a usucapião do bem.

Sucede que, conforme bem apontado na sentença, não é possível usucapir vaga de garagem com área indeterminada, na esteira da remansosa jurisprudência desta Corte.

Afinal, conforme acentua Benedito Ribeiro Ribeiro, *“vaga indeterminada de garagem não pode ser adquirida por usucapião”*. Isto porque, *“não podendo ocorrer posse sobre pars incerta, devendo a coisa ser hábil, certa e perfeitamente definida, descabe possuir ou exercer posse sobre coisa incerta – incertam partem possidere nemo potest”*. Prossegue ainda o autor, especificamente sobre as vagas de garagens: *“para que a vaga de garagem possa ser considerada como unidade autônoma, deve corresponder a uma fração ideal de terreno, cabendo seja claramente identificada, em relação ao espaço que ocupe no prédio, de modo a individualizá-la. Por fim, é necessário ainda que o espaço individualizado da vaga esteja averbado no Registro Imobiliário e que os espaços de garagem estejam descritos de forma precisa na especificação do condomínio”* (***Tratado de Usucapião*, vol. 1, 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1998, pgs. 479, 481 e 496**).

No caso, já a própria matrícula aponta

que se trata de vaga com indeterminação de sua localização (fls. 19). Esta mesma condição da vaga se repete na convenção de condomínio (fls. 29):

Portanto, tratando-se de vaga indeterminada, a usucapião é inviável, sendo irrelevante a existência de matrícula própria. Neste sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião extraordinária – Vaga de garagem – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Tese no sentido de que há posse mansa, pacífica e ininterrupta da vaga de garagem – **Irrelevância – Matrícula da vaga que atesta sê-la indeterminada** – Espaço de uso coletivo – Bem de uso comum dos condôminos – **Impossibilidade de aquisição de bem genérico** – Alegação de sorteio de distribuição das vagas de garagem – Insuficiência, vez que não supre a **necessidade de individualização no Registro Imobiliário** – Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ – RECURSO DESPROVIDO”*

(g. n.) (TJSP; Apelação Cível 1070965-45.2021.8.26.0100; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

*“AÇÃO DE USUCAPIÃO – Sentença de improcedência – Pretensão de usucapião de **vaga indeterminada** de*

garagem. Impossibilidade. Área de uso comum. Necessidade, na espécie, de individualização da área no Registro de Imóveis e sua averbação. Coisa inábil à aquisição por usucapião. Alegação de deliberação assemblear no sentido da demarcação e distribuição das vagas de garagem. Insuficiência, vez que a referida deliberação não supre a necessidade de individualização no Registro Imobiliário, tampouco exhibe potencial para alteração da especificação de condomínio – Recurso desprovido” (g. n.) (TJSP; Apelação Cível 1047286-89.2016.8.26.0100; Relator (a): Gilberto Cruz; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 19/05/2023; Data de Registro: 19/05/2023)

“APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. MÉRITO. VAGA INDETERMINADA DE GARAGEM, SEGUNDO O REGISTRO DE IMÓVEIS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PRÉVIA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA AVERBAÇÃO. COISA INÁBIL À AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO. PRECEDENTE RECENTE DESTA CORTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Se a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da demanda, a dispensa de dilação probatória não configura cerceamento de defesa. 2. Para que seja possível a usucapião de vaga de garagem, é necessário, entre outras coisas, que o seu espaço individualizado esteja averbado no Registro Imobiliário, bem

como que os espaços de garagem estejam descritos de forma específica na especialização do Condomínio. Doutrina e Jurisprudência”

(g. n.) (TJSP; Apelação Cível 1000957-62.2020.8.26.0008; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 23/06/2022; Data de Registro: 23/06/2022)

“Usucapião de vaga indeterminada de garagem. Edifício, segundo o Registro de Imóveis, formado por vagas indeterminadas. Necessidade, na espécie, de individualização da área no Registro de Imóveis e sua averbação. Coisa inábil à aquisição por usucapião. Alegação de deliberação assemblear no sentido da demarcação e distribuição das vagas de garagem. Insuficiência, vez que a referida deliberação não supre a necessidade de individualização no Registro Imobiliário, tampouco exibe potencial para alteração da especificação de condomínio. SENTENÇA PRESERVADA. APELO DESPROVIDO”

(g. n.) (TJSP; Apelação Cível 1037316-60.2019.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 15/03/2022; Data de Registro: 15/03/2022)

“Apelação. Usucapião Extraordinário de apartamento e vaga de garagem. Sentença de procedência. Inconformismo de um dos corréus apenas quanto à vaga de garagem. Impossibilidade jurídica de usucapir vaga de garagem indeterminada de garagem em condomínio. Nessa parte, processo extinto sem

resolução do mérito. Sentença parcialmente reformada para esse fim. Recurso provido” (g. n.) (TJSP; Apelação Cível 9000062-05.2005.8.26.0100; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 31/07/2015; Data de Registro: 01/08/2015)

Daí se ver que a sentença de improcedência era mesmo de rigor.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, deixando-se de majorar os honorários sucumbenciais em virtude de não terem sido fixados na sentença.

CLAUDIO GODOY

Relator