



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1091972-88.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DANIELLA CALLADA LIMA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1091972-88.2024.8.26.0100

Apelante: DANIELLA CALLADA LIMA

Apelado: JUÍZO DA COMARCA

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos

Juíza prolatora: Mariah Calixto Sampaio Marchetti

VOTO Nº 7580

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. VAGA DE GARAGEM. ÁREA COMUM. NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO. COMPLEMENTAÇÃO DE PREPARO. RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo de usucapião extraordinária, sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual (artigos 485, VI, e 330, III, do CPC). A autora-apelante busca a declaração de aquisição da vaga de garagem nº 16, adquirida juntamente com o apartamento nº 23-B, situado no Edifício Funchal, em São Paulo/SP, alegando posse mansa, pacífica e ininterrupta há vários anos. Sustenta que a vaga está fisicamente delimitada e que a usucapião é meio idôneo para obter matrícula individualizada. Subsidiariamente, requer a anulação da sentença, com retorno dos autos para regular prosseguimento da ação.

II. Questão em Discussão

2. A controvérsia consiste em aferir a possibilidade jurídica de reconhecimento da usucapião extraordinária sobre vaga de garagem situada em condomínio edilício, diante da necessidade de individualização e averbação da unidade no Registro de Imóveis. Questiona-se, ainda, a existência de vício que justifique a anulação da sentença.

III. Razões de Decidir

3. Conforme entendimento consolidado na doutrina e na jurisprudência, a usucapião de vagas de garagem exige que o bem seja certo, delimitado e individualizado, com

averbação própria no Registro Imobiliário, o que permite sua identificação autônoma.

4. Vagas indeterminadas, inseridas em área comum de condomínio, não comportam aquisição por usucapião, ainda que ocupadas de forma mansa e pacífica, diante da impossibilidade de exercício exclusivo da posse contra os demais condôminos.

5. No caso concreto, a vaga nº 16 não possui matrícula individualizada, nem registro autônomo, caracterizando-se como vaga indeterminada e parte integrante da área comum do condomínio, inviabilizando a pretensão de usucapir.

6. O pedido subsidiário de nulidade da sentença também não merece acolhimento, pois a decisão enfrentou adequadamente as questões jurídicas essenciais ao deslinde da demanda e não apresenta qualquer vício que justifique sua anulação.

7. Determina-se, ainda, a complementação do preparo recursal, nos termos da respectiva certidão cartorária (fls. 204), em razão do recolhimento parcial das custas do preparo (fls. 198/199), no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de inscrição da apelante na dívida ativa.

IV. Dispositivo e Tese

8. Recurso desprovido, com observação.

Tese de julgamento:

1. A usucapião extraordinária de vaga de garagem em condomínio edilício exige a individualização e a averbação da unidade no Registro de Imóveis, sendo inviável a aquisição de vaga indeterminada inserida em área comum.

2. A ausência de matrícula própria impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva, ainda que haja posse prolongada.

3. Sentença, que enfrenta adequadamente os fundamentos essenciais, não comporta nulidade, nos termos do artigo 485, § 3º, do CPC.

4. Honorários advocatícios não fixados na sentença inviabiliza a majoração em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC e da tese firmada pelo STJ (Tema 1057).

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, artigos 485, VI e § 3º, e 330, III.

Código Civil, artigos 1.238, 1.242 e 1.331, § 1º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação 0033340-77.2010.8.26.0100, Rel. Nilton Santos Oliveira, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 05.06.2018.

TJSP, Apelação A1055730-09.2019.8.26.0100, Rel. Rômolo Russo, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 16.10.2020.

TJSP, Apelação 1025212-07.2017.8.26.0100, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 04.12.2020.

STJ, REsp 1152148 SE 2009/0156052-4, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 13.08.2013.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Daniella Callada Lima (fls. 186/197), contra a r. sentença proferida às fls. 181/183, que, em “ação de usucapião extraordinária”, indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 485, inciso VI e 330, inciso III, do Código de Processo Civil, pela falta de interesse processual.

Inconformada, a autora interpõe recurso de apelação, sustentando, em síntese, que a sentença incorreu em erro material ao identificar a vaga de garagem como número 15, quando o correto seria nº 16, conforme consta reiteradamente nos autos.

Alega que possui posse mansa, pacífica e ininterrupta da vaga de garagem nº 16, adquirida juntamente com o apartamento nº 23-B, no Edifício Funchal, situado na Rua Herculano de Freitas, nº 207, Cerqueira César, São Paulo/SP, e que busca apenas a regularização de sua situação dominial, em razão da ausência de matrícula individualizada para a referida vaga.

Afirma que o pedido de usucapião é adequado, necessário e útil ao caso concreto, não havendo razão para a extinção do feito, notadamente porque apresentou planta, memorial descritivo e fotos da vaga (fls. 33/38), além de documentos comprobatórios da posse e de registros da regularização do condomínio (fls. 39/61).

Argumenta que a vaga objeto da demanda corresponde a parte ideal do condomínio, mas está delimitada fisicamente e suscetível de individualização, estando presentes os requisitos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Sustenta, ainda, que a decisão de primeiro grau não

considerou adequadamente os documentos apresentados e fundamentou-se em jurisprudência que não reflete o entendimento atual dos Tribunais Superiores sobre a possibilidade de usucapião de partes ideais, colacionando, em abono da tese recursal apresentada, julgados dos Tribunais Estaduais, inclusive de vaga de garagem, desde que preenchidos os requisitos legais, especialmente os previstos no artigo 1.238 do Código Civil.

Requer, assim, o provimento do recurso, para que a sentença seja reformada, com o reconhecimento do direito à usucapião extraordinária da vaga de garagem. Subsidiariamente, busca a anulação da sentença, com o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito (fls. 186/197).

Recurso regularmente processado, tempestivo, não respondido e sem oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

O recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau em 18/02/2025 (fls. 205), com posterior redistribuição para este Relator em 06/03/2025 (fls. 210).

Trata-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Daniella Callada Lima, devidamente qualificada nos autos, visando ao reconhecimento da propriedade da vaga de garagem nº 16, adquirida em conjunto com o apartamento nº 23-B, situado no Edifício Funchal, à Rua Herculano de Freitas, nº 207, Cerqueira César, São Paulo/SP.

Extrai-se da inicial e dos documentos que a acompanham que a autora alega, em resumo, que embora tenha adquirido a mencionada vaga juntamente com o apartamento, não houve abertura de matrícula própria para a unidade acessória, o que torna necessária sua individualização e registro.

Sustenta que exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem, razão pela qual requer o reconhecimento da propriedade pela usucapião, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do artigo 1.242 do Código Civil.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional visando usucapir a vaga de garagem em questão (fls. 01/11).

Foram juntadas informações cartorárias (fls. 76/80) e a inicial foi emendada com a apresentação de novos documentos (fls. 121/125, 157/159 e 176/179).

Nesse cenário, sobreveio a sentença que extinguiu o feito, sem julgamento do mérito, nos termos dos artigos 485, inciso VI e 330, inciso III, do Código de Processo Civil, pela falta de interesse processual (fls. 181/183).

A controvérsia posta nos autos consiste em determinar a possibilidade de usucapião de vaga de garagem, em condomínio edilício, à luz das peculiaridades do caso concreto, especialmente no tocante à individualização da unidade no Registro Imobiliário.

Pois bem.

O recurso não comporta provimento, com observação.

Consoante entendimento pacífico nesta Corte, a aquisição da propriedade por usucapião, no que tange às vagas de garagem, demanda a existência de bem certo, delimitado e individualizado, cuja descrição esteja adequadamente averbada no Registro de Imóveis, de modo a permitir sua identificação autônoma e inequívoca.

No caso dos autos, a autora pretende usucapir vaga de garagem pertencente à área comum do condomínio, ou seja, trata-se de vaga indeterminada, não passível de individualização.

A doutrina e a jurisprudência são fartas e pacíficas no sentido de que não é possível a usucapião de área comum, diante da impossibilidade de uso por um dos condôminos em detrimento dos demais, isto é, o uso por aquele



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que busca a usucapir não exclui o dos outros proprietários da coisa comum.

Desse modo, como não há que se falar em uso exclusivo de área comum isoladamente por apenas um dos condôminos, falece interesse e legitimidade ao pedido de usucapião da vaga de garagem discutida nos autos.

Nesta Colenda 3ª Câmara o posicionamento não discrepa:

Ementa: Usucapião. Prescrição aquisitiva de vaga indeterminada de garagem em condomínio. Impossibilidade de usucapião de área comum, independentemente de posse prolongada do bem pelo usucapiente. Falta de interesse de agir do autor. Hipótese de reconhecimento da carência de ação como determina o § 3º do art. 485 do CPC. Recurso de que não se conhece (Apelação 0033340-77.2010.8.26.0100. Relator(a): Nilton Santos Oliveira, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 05/06/2018, Data de publicação: 05/06/2018).

A jurisprudência deste Colendo Tribunal de Justiça é firmada no seguinte sentido:

Ementa: USUCAPIÃO. Vaga de garagem indeterminada. Condomínio vertical. Impossibilidade de usucapir espaço de uso coletivo. Bem de uso comum dos condôminos. Impossibilidade material e ordinária de determinação e individualização da área. Ausência de animus domini. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação A1055730-09.2019.8.26.0100; Relator(a): Rômolo Russo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/10/2020; Data de publicação: 16/10/2020).

Ementa: Ação de usucapião extraordinária - Sentença de improcedência - Insurgência da parte autora - Vaga indeterminada de garagem em condomínio - Pedido que objetiva a declaração da prescrição aquisitiva - Impossibilidade - Área comum insuscetível de prescrição aquisitiva - Impossibilidade de determinação e individualização da área - Sentença mantida - Recurso não provido. (Apelação 1025212-07.2017.8.26.0100; Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone; Comarca: São



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/12/2020; Data de publicação: 04/12/2020).

Ementa: USUCAPIÃO - Ação julgada improcedente - Inconformismo dos autores, insistindo nas teses iniciais - Nulidade de sentença por ausência de prestação jurisdicional e julgamento ultra petita - Inocorrência - Prescrição aquisitiva de vaga indeterminada de garagem em condomínio - Descabimento - Impossibilidade de usucapião de área comum, independentemente de posse prolongada do bem pelo usucapiente - Apelo desprovido. (Apelação 1106918-46.2016.8.26.0100; Relator(a): Galdino Toledo Júnior; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/03/2021; Data de publicação: 11/03/2021).

Ementa: Usucapião extraordinária. Vaga indeterminada em garagem de condomínio edilício. Alegação dos apelantes de que não se trata de área comum, e sim área privativa, todavia, não indicam de quem seria nas razões do recurso. Vaga indeterminada caracteriza área comum. Ausência de requisitos para a usucapião pretendida. Improcedência da ação se apresenta adequada. Apelo desprovido. (Apelação 1110168-19.2018.8.26.0100; Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/10/2021; Data de publicação: 25/10/2021).

O Superior Tribunal de Justiça, em mais de uma oportunidade, apresentou entendimento sobre a impossibilidade de usucapião extraordinária em situações análogas àquela versada nestes autos. Confira-se:

PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de seqüela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da

coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta . 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando termos sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente . 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória . 5. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1152148 SE 2009/0156052-4, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 13/08/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/09/2013).

Assim, mesmo que a apelante tenha apresentado planta e memorial descritivo, tais documentos não têm o condão de suprir a ausência da averbação formal no Registro de Imóveis, exigência legal e indispensável para a procedência da demanda.

Por oportuno, cumpre também rejeitar o pedido subsidiário de nulidade da sentença, formulado pela apelante.

Afasto tal pretensão, porquanto a sentença analisou adequadamente a questão jurídica posta nos autos e não há vício que justifique a anulação ou reabertura da instrução processual, nos termos do artigo 485, § 3º, do Código de Processo Civil.

Logo, afigura-se inviável, no caso vertente, a reforma do julgado recorrido.

Por fim, resta consignar que o preparo recursal demanda complementação, à luz da certidão cartorária da fls. 204. Considerando o recolhimento parcial no valor de R\$ 1.354,75 (fls. 198/199) e o valor atualizado do preparo correspondente a R\$ 1.386,62, deve a autora-apelante providenciar a devida complementação, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da intimação do presente acórdão, sob pena de inscrição na dívida ativa, cabendo ao juízo de origem a apuração do valor devido e a adoção das medidas pertinentes.

A matéria constitucional e infraconstitucional discutida nos autos tem-se por prequestionada, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim, nos termos das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO**, mantendo-se a sentença de improcedência por seus próprios fundamentos, considerando, também, que, em caso de não recolhimento da complementação no prazo assinalado, proceder-se-á à inscrição da apelante na dívida ativa, cuja execução ficará a cargo do Juízo de Origem.

Por fim, considerando que o Juízo de Origem não fixou honorários advocatícios, deixo de majorá-los, uma vez que não há fundamento para fixação de honorários autônomos em grau de recurso, conforme o disposto no artigo 85, § 11, do CPC e na tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Trema 1057 (edição nº 128) in verbis: “6) *Os honorários recursais não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais*”.¹

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator

¹ [STJ - Jurisprudência em Teses](#). Acessado em 07/05/2025.