

Número do processo: 0748864-53.2023.8.07.0001 (T)

Classe judicial: IMISSÃO NA POSSE (113)

AUTOR: MARIA DE FATIMA FOGACA CORDEIRO, WALDIR SOARES CORDEIRO

REU: CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II DF

SENTENÇA

Cuida-se de processo de conhecimento, submetido ao procedimento especial das ações possessórias, ajuizado por MARIA DE FATIMA FOGACA CORDEIRO e WALDIR SOARES CORDEIRO em face CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II DF, partes qualificadas nos autos.

Os autores alegam ser possuidores da unidade imobiliária Lote 21, Quadra 18, Fase II, situada no condomínio requerido, sendo que antes de efetuarem a compra do lote procuraram a Administração do referido Condomínio, que negou a existência de embaraços administrativo e/ou judicial da área do terreno que pudesse inviabilizar o seu uso para construção da unidade residencial unifamiliar.

Dizem que o profissional técnico agrimensor realizou o levantamento topográfico do lote no dia 08/10/2020, ocasião em que constatou que o aludido imóvel teve parte considerável da lateral direita, do chanfro e da frente ocupados com a pavimentação asfáltica de uma rua do condomínio réu, ou seja, de uso coletivo construída em parte na área/lote dos autores.

Devido a essa ocupação irregular de parte da fração do lote pela implantação e pavimentação asfáltica de uma rua do Condomínio réu, também foram instaladas irregularmente a rede de água/esgoto e de energia elétrica no local, passando por dentro do imóvel, sendo necessário o Condomínio, além de restituir a posse da área “invadida/ocupada”, enquanto representante dos coproprietários, solicitar as concessionárias públicas a remoção/adequação da estrutura de água e energia com o remanejamento das estruturas logísticas de abastecimento para área comum.

Requereram, assim, a concessão de medida liminar para determinar a imediata imissão de posse da área que foi indevidamente ocupada pelo réu. Postularam, no mérito, a confirmação da tutela provisória.

Indeferida a medida liminar (Id. 179833826) e efetuada a citação, o réu apresentou contestação no Id. 185498209, na qual suscitou preliminar de ilegitimidade passiva sob a tese de que a responsabilidade pela regularização de infraestrutura de loteamento privado é do loteador. No mérito, reiterou que a obrigação de fazer requerida pelos autores é de responsabilidade da Cooperativa Habitacional dos Servidores do Legislativo – COOPERLEG. Também, impugnou o pedido de dano moral, requerendo a improcedência do pedido (Id. 33264924).

Réplica dos autores no Id. 187169654.

Oportunizada a especificação de provas (Id. 187256459), os autores requereram o julgamento antecipado da lide (Id. 188663618), enquanto o réu dispensou a produção de novas provas (Id. 189581434).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Tendo em vista que o conjunto probatório colacionado aos autos é suficiente para formação do convencimento deste Juízo (CPC, arts. 370 e 371), promovo o julgamento antecipado do pedido, nos termos do art. 355, I, do CPC, lembrando que o julgamento antecipado não é mera faculdade, mas uma imposição constitucional (CF, art. 5º, LXXVIII) e legal (CPC, art. 6º).

O requerido aduz não ser parte legítima para constar no polo passivo do pleito, sob o argumento de que a responsabilidade pela regularização de infraestrutura de loteamento privado é do loteador.

A afirmação do requerido, contudo, não se sustenta, uma vez que as condições da ação são aferíveis, em abstrato, pelo mero exame da inicial e do cabimento, em tese, do provimento jurisdicional pretendido (teoria da asserção).

Ademais, analisar se há responsabilidade ou não do réu pelas obras do Condomínio que foram realizadas na área diz respeito ao mérito da demanda e como tal será analisada.

Assim, rejeito a preliminar.

Não há outras preliminares ou prejudiciais a serem analisadas. Estão presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, bem como são legítimas as partes e se verifica o interesse de agir.

Passo ao exame do mérito.

Aplicam-se à pretensão da parte autora e as controvérsias suscitadas pela defesa as regras previstas no Código Civil.

Com razão a parte autora.

Compulsando os autos, verifica-se que não há divergência quanto ao fato de que foram feitas construções das áreas comuns do condomínio em parte da propriedade dos autores.

O próprio condomínio, assim, reconheceu.

A controvérsia cinge-se, unicamente, quanto à responsabilidade pelas obras realizadas no condomínio, de uso coletivo, que avançaram parte considerável da área/lote de uso privativo dos autores.

O réu rechaçou a sua responsabilidade, imputando-a à Cooperativa Habitacional dos Servidores do Legislativo – COOPERLEG, a qual, segundo o requerido, foi quem construiu toda infraestrutura, inclusive as vias de circulação do condomínio.

Contudo, a alegação do réu não encontra sustentáculo na prova dos autos, sobretudo, a considerar que o condomínio demandado não se desincumbiu de trazer ao feito documento hábil a comprovar sua afirmação.

Ademais, os registros constantes da Certidão de Ônus do imóvel dos autores (Id. 179792825) não indicam ter sido a pretensa cooperativa que promoveu as construções no condomínio, porquanto, quando da venda do bem ao primeiro

proprietário, não havia notícia de benfeitorias no local; do contrário, foi consignada a expressão: “área não edificável”.

Nada obstante, mesmo que se considere a tese do réu, desprezando-se os demais elementos de prova acostados aos autos, é incontroverso que a parte invadida do terreno dos autores continua sendo utilizada como se área comum fosse. Não pode o condomínio se eximir da responsabilidade pela ocupação indevida no local.

Mister, portanto, o acolhimento da pretensão deduzida pela autora.

Noutra vertente, não há falar-se em dano moral. A ocupação de parte do terreno dos autores não abalou aspectos da personalidade dos autores, tratando-se de questão de cunho meramente patrimonial.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

I- IMITIR os autores na posse do Lote nº 21, da Quadra 18 – Fase II, do loteamento denominado “OURO VERMELHO II” - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL, em sua integralidade, medindo: 27,809m pela frente; 19,59m pelo fundo; 38,826m pela lateral direita; 40,000m pela lateral esquerda e 3.177m com chanfro, perfazendo a área de 998,80m², limitando-se pela frente, lateral direita e chanfro com vias públicas, pelo fundo com área não edificável e pela lateral esquerda com o lote nº 22 – vide Certidão de Ônus de ID 179792825;

II- CONDENAR o condomínio réu na obrigação de fazer, consistente na realização de obras para a remoção da construção irregular da rua do condomínio (pavimentação asfáltica), devendo a via ser reconstruída fora da área privativa da unidade autônoma da propriedade dos autores, retornando assim o citado imóvel ao status quo, qual seja: Lote nº 21, da Quadra 18 – Fase II, do loteamento denominado “OURO VERMELHO II” - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL, medindo: 27,809m pela frente; 19,59m pelo fundo; 38,826m pela lateral direita; 40,000m pela lateral esquerda e 3.177m com chanfro, perfazendo a área de 998,80m², limitando-se pela frente, lateral direita e chanfro com vias públicas, pelo fundo com área não edificável e pela lateral esquerda com o lote nº 22 – vide Certidão de Ônus de ID 179792825.

III- DETERMINAR ao condomínio réu que requisiite junto às concessionárias de serviços públicos de água/esgoto, energia elétrica e telefone/internet, a remoção/readequação das respectivas redes de abastecimento, retirando-as da área privativa do imóvel dos autores toda estrutura ali instalada, realocando-as de forma adequada no logradouro das áreas comuns. Neste sentido, todas as despesas necessárias para o cumprimento da ordem judicial deverão ser suportadas pelo condomínio réu.

Prazo: 90 (noventa) dias, a serem contados da intimação desta sentença, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sem prejuízo de recrudesimento, em caso de descumprimento.

Em razão da sucumbência mínima do autor (artigo 86, parágrafo único, do CPC), CONDENO o réu ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, consoante artigo 85, § 2º, do CPC).

Após o trânsito em julgado, não havendo demais requerimentos, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

Documento datado e assinado pelo(a) magistrado(a) conforme certificação eletrônica.

Assinado eletronicamente por: **ANA BEATRIZ BRUSCO**

24/05/2024 16:47:38

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **197871704**

240524164738225

IMPRIMIR

GERAR PDF