

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004917-11.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **DANIEL VIEIRA DUTRA**
 Requerido: **UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO** movida por **DANIEL VIEIRA DUTRA** em face de **UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**, devidamente qualificados, aduzindo que em 24/09/1999 adquiriu, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda da postulada, o imóvel descrito a fls. 02. Em virtude de exercer a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há 15 anos, pretende o título dominial nos termos da lei. Juntou os documentos de fls. 08/30.

Em cumprimento ao despacho de fls. 36, o autor a fls. 41 encartou “memorial descritivo”.

A fls. 42 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como confinantes (por carta) e por edital os interessados que se encontram em lugar incerto e não sabido.

Manifestação do MP a fls. 46 alegando não ter interesse na presente demanda.

Devidamente citada, a requerida compareceu aos autos,

1004917-11.2014.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

alegando preliminar de ilegitimidade de parte passiva e ausência de pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo (descumprimento ao antigo artigo 10 do CPC/73 – não inclusão da esposa do autor no pólo ativo). No mérito, argumentou que o autor quando da aquisição do lote, sabia que não seria permitido o desmembramento ou parcelamento. Culminou por pedir a improcedência da pretensão vestibular.

A Fazenda do Estado, manifestou-se a fls. 87 alegando desinteresse.

A Prefeitura Municipal, devidamente citada, apresentou defesa a fls. 95/99, alegando que o imóvel está situado em loteamento onde há previsão da impossibilidade de desmembramento. Também se insurgiu contra o fato da não inclusão da esposa do autor no pólo ativo. Requereu a improcedência da ação, com a condenação do autor nas cominações de direito.

O autor apresentou réplica às contestações oferecidas (da postulada UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA e MUNICIPALIDADE) a fls. 104/113 e encartou a fls. 114 instrumento de mandato outorgado por sua esposa MARIA LÚCIA CASTELLI DUTRA, ao mesmo patrono, que subscreve a vestibular.

Pelo despacho de fls. 119 foram afastadas a tese de ilegitimidade e também a alegação de descumprimento ao antigo artigo 10 do CPC/73.

Foram expedidos os Editais de praxe e todos os confrontantes foram devidamente citados mas não houve apresentação de defesa por parte de nenhum deles (v. fls. 65/66, 123, 137, 142 e 143).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Designada audiência de instrução a fls. 144, o ato foi realizado conforme documentos de fls. 151/155. Foram tomados os depoimentos de duas (02) testigos trazidas pelo autor.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

No caso, mesmo que as exigências legais/posturas não tenham sido atendidas, a ocupação é real e de interesse social, não tendo sido disciplinada, equacionada ou regularizada pelo Poder Público.

E o conflito urbanístico causado pela ocupação irregular e desproporcional não impede a usucapião, uma vez preenchidos seus requisitos.

Assim, as restrições ficam por conta das imposições urbanas, cuja importância é inegável, mas que não se sobrepõem a eventual reconhecimento da prescrição aquisitiva, que cabe ressaltar constitui modo originário de aquisição da propriedade.

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Assim, exige-se a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código Civil.

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e em cujo exercício se observe o *animus domni*.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois a parte autora demonstrou, de forma satisfatória, que está na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por mais de cinco anos, com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição de qualquer confinante ou titulares do domínio.

Inclusive nos foi dito pelas testigos que durante o tempo de edificação nenhuma fiscalização foi feita pelo Poder Público a fim de coibir a ocupação de apenas meio (1/2) lote.

A testemunha ODAIR (ouvido conforme fls. 155) informou que o autor está no imóvel usucapiendo há mais de dez (10) anos e que ele (testigo) está no no bairro há mais de 14 anos e tem também uma casa de meio lote que faz divisa com os fundos do imóvel usucapiendo. Por fim referida testigo informou que conseguiu regularizar seu imóvel em processo que ajuizou e finalmente informou que a construtora não conseguiu emitir a escritura.

Já nos informes CÉLIA GODÓI ROSA (ouvida a fls. 154), temos referência de que no loteamento, há trinta (30) imóveis em igual situação sem conseguir regularização

Isso indica que a edibilidade foi no mínimo conivente com a irregularidade, gerando no espírito dos adquirentes que no futuro haveria a acomodação de interesses.

Os documentos acostados aos autos do processo exteriorizam a referida posse; a área do imóvel é de 125,00 m², conforme memorial descritivo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de fls. 41.

No sentido do aqui decidido:

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio de Godoy, DJ 12/02/2008).

Não se desconhece - como fez questão de ressaltar a "UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA - que há em vigor para o loteamento examinado a impossibilidade de desmembramento dos lotes.

Ocorre que esse conflito urbanístico não pode impedir a usucapião, até porque se trata de situação consolidada e que precisa ser regularizada!!!

Cabe também salientar, que conforme documento de fls. 16 o autor não é proprietário de nenhum outro imóvel.

Assim, considerando a função social da propriedade, é de rigor, a proclamação da procedência do pedido do autor.

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes ao NCPC, o domínio dos autores,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DANIEL VIEIRA DUTRA e MARIA LÚCIA CASTELLI DUTRA, sobre o imóvel descrito a fls. 41 (Memorial descritivo)

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário mandado.

Condeno os contestantes UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA e o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do promovente que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00 (hum mil reais) a ser pago por cada sucumbente.

P. R. I.

São Carlos,

São Carlos, 29 de agosto de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**