



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 11/08/2014 16:31:37, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0016308-14.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerentes: **Ana Lucia Rossito Aiello e Angelo Batista Aiello**
 Requerida: **Isaura de Oliveira Borges Pinto**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Angelo Batista Aiello, RG 3.528.426-2-SSP/SP, CPF 186.367.138-20, comerciante, e sua mulher Ana Lucia Rossito Aiello, RG 7.240.838-8, CPF 863.396.138-53, psicóloga, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens desde 08.02.1991, residentes e domiciliados nesta cidade, pleiteiam a declaração da usucapião extraordinária sobre a parte ideal de 1/5 do imóvel situado nesta cidade, objeto da matrícula nº 9.618 do CRI local, consistente na casa de morada de tijolos e telhas, e seu respectivo terreno, com frente para a Rua Dona Alexandrina, 277, contendo três cômodos, assoalhados, forrados e ladrilhados e mais dependências, medindo a casa e terreno em sua integridade 4,90m de frente, por 16,40m da frente aos fundos, contendo a área total de 80,36m², confrontando pela frente com a mencionada via pública, de ambos os lados e fundos com Antônio Zopellari, ou seus sucessores, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local na ficha 016, da quadra 0225, da planta geral da cidade. Exercem posse sobre esse imóvel desde 19.11.1999. Adquiriram essa parte ideal de 1/5 da condômina Isaura de Oliveira Borges Pinto, mas não conseguiram receber a escritura definitiva pois não mais a encontraram. São proprietários das demais partes ideais do imóvel. Essa posse dos autores tem sido exercida de modo manso, pacífico, de modo contínuo, com ânimo de donos, sem oposição de quem quer que seja. Integraram o imóvel da referida matrícula aos demais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

contíguos que são da propriedade dos autores, neles realizaram serviços de caráter produtivo. Pedem a declaração da usucapião sobre 1/5 do imóvel, parte ideal essa registrada em nome da condômina já referida. Documentos às fls. 14/32.

As Fazendas Públicas foram científicas e informaram nos autos a ausência de interesse no objeto da usucapião. Os litisconsortes necessários foram citados pessoalmente e por edital. A curadora especial contestou à fl. 96 por negação geral. Réplica às fls. 100/101. Prova oral à fl. 107. Em alegações finais (fl. 106) as partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Os autores são condôminos de 4/5 do imóvel objeto da matrícula nº 9618, do CRI local, cuja certidão consta de fls. 14/15. A parte ideal de 1/5, remanescente, pertence a Isaura de Oliveira Borges Pinto, conforme inciso IV, do R. 04/M.9618.

Essa condômina está em lugar ignorado. Os autores passaram à condição de condôminos do imóvel em 19.11.1999, conforme R.06, e desde então passaram a exercer posse mansa, pacífica, sem oposição de quem quer que seja, com ânimo de donos.

Os autores são proprietários dos imóveis contíguos indicados às fls. 4/6, conforme se vê de fl. 26, cujo pedido de unificação de imóveis (incluindo o imóvel que interessa a esta declaração de usucapião) foi aprovado pela municipalidade em 15.05.2012.

A prova oral colhida à fl. 107 confirmou que os autores exercem posse sobre a integralidade do imóvel da Rua Dona Alexandrina, 277, com todos os atributos exigidos pelo art. 1.238, do Código Civil, que dispensa para a sua configuração os requisitos do justo título e da boa-fé. Acessões significativas foram introduzidas nos imóveis da unificação, de caráter produtivo. A posse *ad usucapionem* foi exercida sem nunca ter sido interrompida.

Outra questão relevante verificada nos autos pertine à possibilidade de usucapião da parte ideal de 1/5 da condômina que tomou rumo ignorado. Alguns aspectos devem ser salientados e que são suficientes para justificar a possibilidade jurídica do pedido. É que os autores detêm o domínio registrário de 4/5 do imóvel. A única parte ideal, alvo do pedido de usucapião, está registrada em nome da condômina desaparecida. Através das lições expressas em precedente do TJSP e da doutrina especializada, colhe-se a certeza da possibilidade jurídica da usucapião da parte ideal nos moldes fáticos desenhados no bojo dos autos:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

“O entendimento dos tribunais é no sentido de que cabe usucapião entre condôminos no condomínio tradicional (ou na herança), desde que seja o condomínio pro diviso, ou haja posse exclusiva de um condômino/herdeiro sobre a totalidade da coisa comum. Exige-se, em tal caso, que a posse seja inequívoca, vale dizer, que se manifeste claramente aos demais condôminos, durante todo o lapso temporal exigido em lei. Deve estar evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum, a fim de evitar surpresas. O que não se admite é que situações equívocas, nas quais um dos irmãos co-herdeiros ocupa com exclusividade o imóvel com aquiescência dos demais, de repente se converta em propriedade, sem dar oportunidade aos condôminos de interromperem a prescrição aquisitiva” (Apelação nº 382.274.4/1-00, Relator Desembargador Francisco Loureiro, 12.4.2007).

Benedito Silvério Ribeiro, Tratado de usucapião. vol. 1. 8ª ed. São Paulo, Saraiva, 2012, p. 579, ensina que:

“Em suma, lembrando ainda que o bem objeto de condomínio 'pro indiviso' é, em princípio, insuscetível de ser adquirido por usucapião, tal ocorre de modo geral, pois, como pormenorizadamente exposto em tópico passado, apenas em casos excepcionais permite-se a incidência de usucapião por parte do condômino que faça cessar de fato o condomínio, seja no tocante à sua parte ideal, seja no todo, com exclusão dos demais comunheiros”.

JULGO PROCEDENTE a ação para declarar adquirida pelos autores, mediante usucapião extraordinária (art. 1.238, do Código Civil), 1/5 do imóvel descrito no relatório desta sentença e que na matrícula nº 9.618, do CRI local, consta como proprietária Isaura de Oliveira Borges Pinto. Por força da declaração desta usucapião em favor dos autores e considerando que os mesmos já são proprietários de 4/5 do imóvel, fruto de aquisições derivadas, passam à condição de proprietários exclusivos do mencionado imóvel. Não houve contestação voluntários dos litisconsortes necessários, por isso não há que se falar em condenação em honorários advocatícios e custas processuais. As custas finais são a cargo dos autores. Esta sentença valerá como mandado de registro ao oficial do CRI para o registro da usucapião ora declarada, mas aguardar-se-á o trânsito em julgado desta sentença. O advogado dos autores materializará esta sentença/mandado e a exhibirá ao cartório, depois do trânsito em julgado para que a serventia lance certidão desse trânsito em julgado para ter validade e eficácia perante o CRI. Para essa regularização os autores devem exhibir o comprovante do recolhimento das custas finais.

P.R.I.C. e ao arquivo, oportunamente.

São Carlos, 13 de agosto de 2014.

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