

**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: **1006344-09.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Ademir José Gomes**
 Requerido: **Prohab Progresso e Habitação de São Carlos S/A**

Justiça Gratuita

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

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL** movida por **ADEMIR JOSÉ GOMES** em face de **PROHAB – PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A**, devidamente qualificada, aduzindo, em síntese: 1) que esta na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel que especificou a fls. 01 da inicial, há quase dez (10) anos; ponderou que a requerida firmou contrato particular de arrendamento imobiliário com opção de compra com Márcia Fontes de Carvalho e Armando Donizetti Barruca em setembro de 2004 e em dezembro de 2008 referidas pessoas alienaram a ele os “direitos” que possuíam sobre o bem. Sustentou que Márcia se comprometeu a formalizar a alienação do bem a ele (autor) mas descumpriu sua promessa. Argumentou ter (ele autor) quitado o imóvel. Pediu a procedência da ação, com a declaração da propriedade do imóvel acima mencionado.

A inicial veio instruída com documentos.

O MP manifestou-se a fls. 55, requerendo a inclusão no polo

1006344-09.2015.8.26.0566 - 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**

passivo dos compromissários compradores Márcia Fontes de Carvalho e Armando Donizetti Barruca.

As fls. 64 o autor encartou certidão dando conta da inexistência de demandas envolvendo o imóvel usucapiendo.

O Município de São Carlos manifestou-se a fls. 84/85 alegando que nada tem a opor em relação a presente demanda, o mesmo acontecendo com a União (fls. 98/99).

Devidamente citada, a PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A – PROHAB SÃO CARLOS alegou ter firmado contrato de Arrendamento Imobiliário com as pessoas de Márcia Fontes de Carvalho e Armando Donizetti Barruca. Ponderou que pelo contrato firmado com o casal retro referido, não poderia ter sido feito a cessão de direito; argumentou que não foi informada da alienação do bem por Márcia e Armando. Alegou que o contrato firmado entre Márcia e Armando com o autor é nulo. No mais, rebateu a inicial e culminou por pedir a improcedência do pedido contido na portal.

A Fazenda do Estado manifestou desinteresse a fls. 35, a União a fls. 38 e a Municipalidade a fls. 101.

Edital expedido e publicado as fls. 234, 242, 59, 61/62 dos réus ausente, incertos e desconhecidos.

Pela certidão de fls. 250, verificou-se que todos os interessados foram citados/intimados.

Na sequência, foi designada audiência para a comprovação da posse, o que se deu a fls. 324/328.


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

As fls. 367/370 foi encartada defesa de AILTON DONIZETI BARRUCA e ALINE FONTES DE CARVALHO BARRUCA, filhos de Armando Donizeti Barruca e de Márcia Fontes de Carvalho, pessoas que alienaram o imóvel para o autor. Alegam que o imóvel objeto da inicial pertence ao loteamento social "DOM CONSTANTITO ARMSTALDEN, que é um loteamento para famílias de baixa renda do Município, e assim, se torna um bem público, e neste caso não pode ser usucapido.

Réplica a contestação de fls. 367 e ss., sobreveio as fls. 402/405.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

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.

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


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

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.

Os documentos acostados aos autos do processo exteriorizam a referida posse; a área do imóvel é de 138 m², conforme certidão do valor venal encartada a fls. 21.

Em audiência foram tomados os depoimentos de três testemunhas (Elias, Rubens e Marcos Paulo).

ELIAS conhece o autor e mora próximo ao imóvel desde 2011; informou que o autor mora no local, onde levantou um cômodo e um banheiro. Informou que o autor comprou o lote de um terceiro cujo nome não se recorda e depois edificou no local, conforme acima referido.

RUBENS acompanhou o autor na compra do terreno, que se deu em 2009; informou que o autor pagou 8 mil reais; alegou que o autor comprou o imóvel daquele que se dizia dono; não soube indicar o nome do vendedor; finalizou informando que o autor edificou no terreno e permanece lá até hoje.

Por fim, Marcos Paulo, alegou ser vizinho do autor há sete (07) anos; informou que ele comprou o terreno e edificou ali um cômodo e um banheiro; alegou que o autor mora no local com sua família e nunca soube de disputa sobre a posse e sabe que o autor tem apenas aquele imóvel.

O exercício “de fato” não se viu contestado pelos requeridos.

Está evidenciado o “animus domini” e o autor não é



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

proprietário de outro bem (cf. fls. 11).

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).

Finalizando, cabe ressaltar que conforme nos foi informado a fls. 442, o contrato com a PROHAB foi quitado em 11/07/2009, o que indica o fim da finalidade pública do bem, como decidiu em caso muito parecido a 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, na Apelação nº 1000519-84.2015. A seguir segue trecho do acórdão:

(...) a finalidade pública do bem restou esgotada com a quitação, momento a partir do qual não podem mais ser aplicadas as disposições da cláusula quarta, alínea “b”, do “Contrato Particular de Arrendamento Imobiliário com Opção de Compra” (...), ou mesmo a proibição de venda, cessão, transferência ou locação do lote prevista na matrícula do imóvel. A partir da quitação há tão-somente o dever da PROHAB São Carlos de transferir o domínio do imóvel

Destarte, procede, o reclamo.

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a

**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**

súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes do CPC, o domínio do autor, **ADEMIR JOSÉ GOMES**, sobre o imóvel descrito a fls. 01, 23/25 (memorial descritivo, croqui do terreno e registro de responsabilidade técnica – RRT).

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.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 25 de julho de 2018.

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