



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012144-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Nelsina Santana Pinho**
 Requerido: **Sistema Clube de Comunicação Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Nelsina Santana Pinho, qualificada nos autos, ajuizou pedido de usucapião em face de **Sistema Clube de Comunicação Ltda.**, também qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que passou a residir no imóvel, que se encontrava abandonado, localizado na confluência da Rua República do Líbano com a Rua Carlos Ribeiro Justiniano das Chagas, com 560 metros quadrados e é parte de uma área maior, objeto da matrícula nº 45.981 do Cartório de Registro de Imóveis local, em nome da pessoa jurídica Sistema Clube de Comunicação. Lá está desde o ano 2000, a convite de um vizinho chamado "Siam" que temia que o local fosse ocupado por usuários de drogas. Argumenta que realizou algumas benfeitorias necessárias no imóvel, como instalação de portas e janelas e instalação de energia, transformando-o em moradia. Sustenta que no local existe uma edificação constituída de dois dormitórios, área de circulação, banheiro, cozinha e área de acesso a sala. Alega que em 25/03/2010 a autora, seu neto Carlos Alberto Miguel e sua esposa Tatiane de Cássia Teodoro Raimundo firmaram termo de acordo extrajudicial junto à Defensoria Pública reconhecendo a posse da autora e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estabelecendo que o casal passaria a residir no imóvel como comodatários. Afirmo que a sua posse sempre foi mansa, pacífica, inconteste e exercida com ânimo de dona. Batalha pelo domínio do imóvel objeto da usucapião.

Juntou documentos (fls. 11/62).

Memorial descritivo e croqui de fls. 39/43.

O Ministério Público a fls. 76 requereu nova vista, após a manifestação das partes, para melhor averiguação sobre a necessidade de sua intervenção nos autos.

Edital para conhecimento de terceiros de folhas 77.

O Município de São Carlos em contestação de fls. 82/84, aduz, em síntese que a área, objeto da usucapião faz parte de uma gleba de terras pertencentes ao Sistema Clube de Comunicações Ltda. e que está sendo objeto de loteamento, já aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB). Sustenta que a área faz parte do sistema de lazer do loteamento e que, portanto, a autora está promovendo usucapião de área pública. Argumenta que a posse da autora não é mansa e nem pacífica como menciona, já que se trata de invasão de imóvel. Batalha pela improcedência do pedido.

Juntou documentos (fls. 86/87).

As Procuradorias da União e do Estado manifestaram-se, por meio de seus procuradores, respectivamente a fls. 88 e 90 que não tem interesse na causa.

Citada, a ré Sistema Clube de Comunicação Ltda. contestou (fls. 92/93) ratificando a contestação do Município de São Carlos de que a área usucapienda constitui "Sistema de Lazer (Bosque)", do loteamento já aprovado pelo GRAPROHAB e Prefeitura Municipal, bem como de que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sendo a área verde, de proteção ambiental e destinada ao uso público, não pode ser objeto de usucapião. Batalha pela improcedência do pedido.

Juntou documentos (fls. 123/124).

Réplica a fls. 133/135.

A fls. 139 o Ministério Público declinou de oficiar no feito.

Em decisão saneadora designou-se audiência de instrução e julgamento, ouvindo-se a autora em depoimento pessoal e testemunhas, encerrou-se ainda, a instrução e abrindo-se prazo para alegações finais.

Alegações finais da autora a fls. 155/157 e da ré Sistema Clube de Comunicações Ltda. em que as partes insistem em seus reclamos. O Município de São Carlos não as apresentou.

Relatado o essencial.

Fundamento e decidido.

Pretende a autora que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel descrito no preâmbulo.

Não há, em tese, obstáculo ao usucapião porque não foram juntados documentos aos autos que indiquem ter havido a propalada área de lazer incorporada definitivamente ao patrimônio da Prefeitura Municipal. Logo, não há falar que a área pretendida seja pública.

No mais, a *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse.

Dispõe o Código Civil: Art. 1238 – *"Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou boa-fé; podendo requerer*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

Passo à análise das provas dos autos.

Dentre os documentos carreados aos autos verifica-se que as contas de energia elétrica (fls. 17/21) dos anos de 2010, 2011, 2012, 2014 e 2015 estão em nome de Danilo Pinho Mamedes. Somente a partir do ano de 2016 a titularidade passou a ser do neto da autora Carlos Alberto Miguel. As contas de água e esgoto (fls.23/29), cujas datas são os anos de 2006, 2007, 2008, 2009, 2013 estão em nome de Leôncio Zambel.

A fls. 30/31 consta contrato de comodato, datado de 25/03/2010, elaborado pela Defensoria Pública, sendo comodante a autora Nelsina Santana Pinheiro e comodatários seu neto Carlos Alberto Miguel e sua esposa Tatiane de Cássia Teodoro Raimundo, tendo por objeto o imóvel usucapiendo localizado na República do Líbano, 1640, Jardim Cruzeiro do Sul, São Carlos/SP.

A ré, em depoimento pessoal, afirmou que mora no lugar, mas que "ficou afastada quando operou", "ficou fora um (1) ano para fazer os tratamentos".

A testemunha Vladimir Peixoto, arrolada pela autora, cujo depoimento foi colhido pelo sistema audiovisual, afirmou categoricamente que ela "reside com o filho no bairro Gonzaga". Disse ainda, que conhece o imóvel que a autora pretende usucapir, mas que "atualmente ela não mora lá" e que "uma mulher mora lá". Disse finalmente que "em 2005 morava lá".

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O testemunho de Carmesina Araújo da Silva, também arrolado pela autora não deve ser levado em consideração, tendo em vista que no início sustentou que a autora mora no Jardim Gonzaga na casa do filho dela e depois sustentou outra versão de que a autora reside no imóvel usucapiendo.

Para a configuração da usucapião extraordinária é necessário o preenchimento dos requisitos legais previstos no mencionado dispositivo.

A autora não trouxe aos autos com documentos capazes de comprovar o seu domínio há mais de quinze anos.

Verifica-se que a autora não preencheu o lapso temporal, previsto no art. 1238 do Código Civil para a usucapião extraordinária, qual seja, ser possuidora do imóvel por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, tampouco, a redução de 10 anos prevista no parágrafo único.

As testemunhas não confirmaram a data do início da posse da autora desde o ano 2000 e também a sua continuidade. As provas documentais também não corroboraram tal versão. Ademais, a existência de contrato de comodato (fls. 30/31), datado de 25/03/2010 é mais uma prova de que a autora realmente não reside no local.

Nesse contexto, a hipótese é de improcedência do pedido.

Destarte, julgo improcedente o pedido da autora.

Sucumbente, condeno-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa.

Sendo a autora beneficiária da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Publique-se e intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 28 de junho de 2018.

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

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