


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 Físico nº: 0023013-62.2012.8.26.0566

Classe - Assunto Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)

Requerente: Flavia Andrea Lisboa Mota

Tipo Completo da Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação

Parte Passiva disponível >>

Principal <<

Nenhuma informação

disponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

A autora Flavia Andrea Lisboa Mota propôs a presente ação, pedindo que lhe seja declarado o domínio do imóvel, descrito como apartamento nº 231, localizado na Rua Viriato Fernandes Nunes, nº 236, Jd. Santa Paula, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 84.034 do Cartório de Registro de Imóveis local e vaga de garagem nº 15, localizada no pavimento térreo, com participação da fração ideal de 0,17735% no terreno, objeto da matrícula nº 84.054 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Certidão de matrículas de folhas 56/60.

Aditamento à inicial de 71, recebida pela decisão de folhas 89.

Memorial descritivo e croqui de folhas 131/132.

Manifestação do oficial delegado de folhas 138.

Croqui e Memorial descritivo da garagem de nº 15 às folhas 150/151.

A confrontante Marjorie de Paiva Lopes foi citada pessoalmente às folhas 178, não oferecendo resistência ao pedido.

O condomínio Conjunto Residencial Santa Paula foi citado pessoalmente às folhas 181, na pessoa de sua síndica, a própria autora, a Sra. Flávia Andrea Lisboa Mota, não oferecendo resistência ao pedido.

A Procuradoria do Município, manifestou-se às folhas 194/195, não tendo interesse na causa.



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

A antiga proprietária do imóvel Imobiliária Alcobaça Ltda, em contestação de folhas 198/203, não se opõe ao pedido, porém, suscita a sua ilegitimidade passiva, sugerindo a inclusão do Ministério Público Federal no pólo passivo da demanda, eis que este é o autor da Ação Civil Pública que culminou com a hipoteca judicial do imóvel.

A antiga proprietária do imóvel Anna Maria Pereira Honda foi citada pessoalmente às folhas 212, não oferecendo resistência ao pedido.

Expediu-se edital para conhecimento de terceiros às folhas 214.

As Procuradorias do Estado e da União manifestaram-se às folhas 216 e 219, respectivamente, não tendo interesse na causa.

Réplica de folhas 224/225.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a folhas 226.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos réus ausentes e incertos, apresentou contestação por negativa geral (confira folhas 227).

O credor hipotecário judicial Ministério Público Federal, manifestou o interesse no deslinde da ação de Usucapião e requereu a remessa dos autos a uma das Varas Federais da Subseção Judiciária de São Carlos, no seu entender competente para o julgamento do feito.

Após nova manifestação da autora às folhas 251/252, vieram-me os autos conclusos.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado, ante a desnecessidade de outras provas.

De início, respeitado o entendimento do Ministério Público, tenho que a indisponibilidade do bem, *no presente caso*, não impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva (usucapião), uma vez que a indisponibilidade foi decretada após a configuração da usucapião. Acompanhe:

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei.

A autora adquiriu o imóvel de forma pacífica, ininterrupta e sem oposição no ano de 1998 (confira folhas 11 e 49), situação esta que perdurou até as datas de


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

18/04/2005, quando da averbação da indisponibilidade na matrícula nº 84.034 (confira folhas 58vº) e na data de 24/04/2007, quando da averbação da indisponibilidade na matrícula nº 84.054 (confira folhas 56vº). Nesse lapso de tempo entre a posse mansa, tranquila e ininterrupta até a indisponibilidade, a autora já havia adquirido a posse do imóvel pela usucapião urbana, fundamentada nos termos do artigo 1240 do Código Civil. Mencionado dispositivo estabelece: *“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”*.

Com efeito, como se vê, o exercício da posse mansa e pacífica se afigurou antes do decreto de indisponibilidade.

Desse modo, possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva, porque não se vislumbra má-fé da autora.

Em analogia, apresentou o seguinte julgado do ETJSP: "Usucapião Especial Urbana Imóvel pertencente a Massa Falida Decretação da falência não impede a prescrição aquisitiva Art. 47 da Lei 7.661/45 inaplicável à hipótese dos autos - Posse exercida há mais de cinco anos, de forma mansa e pacífica, sobre imóvel urbano com área inferior ao previsto na lei Existência de penhora a favor da Fazenda Nacional Inexistência de óbice Recurso provido para declarar o domínio do imóvel em favor dos autores. (Relator(a): Marcia Tessitore; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/11/2014; Data de registro: 05/11/2014)".

Ou do Colendo STJ: RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA JUDICIAL DE GLEBA DE TERRAS. POSTERIOR PROCEDÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO DE PARTE DAS TERRAS HIPOTECADAS. PARTICIPAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO COMO ASSISTENTE DO RÉU. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. PREVALÊNCIA DA USUCAPIÃO. EFEITOS EX TUNC DA SENTENÇA DECLARATÓRIA. CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO. 1 - Assegurada ao primitivo credor hipotecário participação na posterior ação de usucapião, não se pode ter como ilegal a decisão que reconhece ser a usucapião modo originário de aquisição da



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

propriedade e, portanto, prevalente sobre os direitos reais de garantia que anteriormente gravavam a coisa. Precedentes. 2 - Recurso especial desprovido."

Desse modo, indefiro o pedido do Ministério Público Federal.

No mérito, pretende a autora que lhe seja declarado o domínio sobre o imóvel e vaga de garagem de nº 15, descritos no preâmbulo. Sustenta que possui de forma mansa, pacífica e ininterrupta com ânimo de dona o imóvel "unidade autônoma, designada como apartamento nº 231, situado na Rua Viriato Fernandes Nunes, nº 236, Jd. Santa Paula, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 84.034 do Cartório de Registro de Imóveis local" e o imóvel "unidade autônoma, designada como vaga de garagem nº 15, localizada no pavimento térreo, do conjunto residencial Santa Paula, blocos nºs 01 e 02, situado na Rua Viriato Fernandes, nº 236, Jd. Santa Paula, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 84.054 do Cartório de Registro de Imóveis local, com a participação da fração ideal de 0,17735% no terreno e nas demais coisas de uso comum.

O imóvel, designado como apartamento nº 231, matrícula nº 84.034 do Cartório de Registro de Imóveis local e o imóvel "vaga de garagem", objeto da matrícula nº 84.054, encontram-se registrados originalmente, em nome de Imobiliária Alcobaça, que citada na pessoa de seu representante legal (confira folhas 186), apresentou contestação (confira folhas 198/203), não se opondo ao pedido.

A imobiliária, por sua vez, vendeu o imóvel e respectiva vaga de garagem para Luciano Dias Campos e Helayne Sandoval Terra Campos, e estes, por sua vez o venderam para Anna Maria Pereira Honda, que também citada (confira folhas 212), não se opôs ao pedido.

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

A autora comprovou ser possuidora do imóvel há mais de cinco anos, conforme previsto no artigo 1240 do Código Civil. Destacam-se, dentre os documentos carreados aos autos, os carnês de IPTU (confira folhas 11/24), o mais antigo, datado de 30/12/1998 (confira folhas 11). Também corrobora a prova do domínio as notas fiscais - faturas de serviços de telecomunicações (confira folhas 25/43), a mais antiga, datada de



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

10/02/1999, o contrato de mútuo (confira folhas 44/45), datado de 17/08/1999 e a ata da assembleia geral extraordinária do condomínio residencial (confira folhas 49), datada de 09/12/1998 comprovam o domínio do imóvel por parte da autora há mais de quinze anos (confira folhas 49).

Convertido o julgamento em diligência, determinou-se a pesquisa pelo Sistema Arisp (confira folhas 259/263) e constatou-se a inexistência de outros bens imóveis em nome da autora e, portanto, preenchido o outro requisito para a usucapião urbana.

Por fim, a Procuradoria da União já havia sido cientificada, tendo inclusive se manifestado nos autos informando seu desinteresse na causa (confira folhas 219).

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio da autora sobre o imóvel denominado apartamento nº 231, localizado na Rua Viriato Fernandes Nunes, nº 236, Jd. Santa Paula, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 84.034 do Cartório de Registro de Imóveis local e vaga de garagem nº 15, localizada no pavimento térreo, com participação da fração ideal de 0,17735% no terreno, objeto da matrícula nº 84.054 do Cartório de Registro de Imóveis local. Servirá a presente sentença, após o trânsito em julgado, como título e será transcrita no registro de imóveis, mediante os memoriais descritivos de folhas 131 e 151 e os croquis de folhas 132 e 150.

Custas na forma da Lei. Deixo de condenar a Imobiliária Alcobaça Ltda. no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ante a ausência de resistência.

Intime-se o Ministério Público Federal.

Outrossim, oficiem-se aos Juízos que determinaram a indisponibilidade (folhas 139/144), por conta da decisão proferida nestes autos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C

São Carlos, 23 de novembro de 2016. Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares



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

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