


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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002538-56.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Paulo Sergio Zani**
 Requerido: **Oswaldo Antonio Rother**

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

O autor Paulo Sérgio Zani propôs a presente ação de usucapião constitucional contra o réu Oswaldo Antonio Rother, requerendo que lhe seja declarado o domínio do imóvel situado na Rua Theodureto de Camargo, 67, Vila Prado, neste município de São Carlos – SP, com área total de 102,52 m², destacada de uma área maior de 485,00 m², esta matriculada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos sob o nº 280, cadastrada junto à Prefeitura Municipal de São Carlos sob o nº 06.005.010.001, requerendo que lhe seja declarado o domínio, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal.

Memorial descritivo de folhas 34.

Edital para conhecimento de terceiros de folhas 160.

A Defensoria Pública ofereceu contestação por negativa geral a folhas 41.

As Procuradorias do Estado e da União manifestaram-se a folhas 53 e 131, respectivamente, não tendo interesse na causa.

O Município apresentou contestação de folhas 134/135, alegando, em síntese, que o autor apresentou o memorial descritivo de uma construção a ser erguida no terreno e não o memorial descritivo da área nua que pretende usucapir. Também alegou que o croqui juntado com a inicial também não é o desenho do terreno objeto da ação, mas



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

sim, a planta baixa de um barracão, e que esses elementos não são suficientes para a análise técnica e a apuração dos confrontantes, bem como a área reservada para o passeio público (calçada), requerendo que o autor apresente memorial descritivo da área usucapienda, indicando as medidas e confrontações.

O réu, em contestação de folhas 60/73, suscita preliminares de inépcia da inicial e litispendência. No mérito, pede a improcedência da ação, alegando que o autor pretende a declaração de domínio do imóvel matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob o nº 280, cuja área é superior a 250 m². Sustenta que a posse não é mansa e pacífica, e tampouco com *animus domini*, porque o imóvel lhe foi cedido verbalmente em comodato em meados do ano 2002. Aduz que o autor nunca pagou o IPTU incidente sobre o imóvel. Assevera que o imóvel em discussão não pode ser usucapido, porque o réu foi sócio da empresa madeireira Guarapuã Ltda., que teve sua falência decretada, sendo proferida, na sentença de quebra, a desconsideração da personalidade jurídica e o reconhecimento da responsabilidade dos sócios pelas dívidas da falida, sendo decretada a indisponibilidade dos bens dos sócios. Sustenta, por fim, que o autor não comprovou o cumprimento do § 2º, do artigo 183 da Constituição Federal.

Os demais confrontantes foram citados pessoalmente (**confira folhas 57 e 146**), não oferecendo resposta.

Réplica de folhas 152/159.

O Ministério Público manifestou-se a folhas 161 e 205.

Audiência de conciliação de folhas 177/179.

Manifestação do Síndico da massa falida a folhas 191/192.

Relatei. Decido.



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, atento ao princípio da razoável duração do processo, orientando-me pelas provas documentais coligidas nos autos.

Pretende o autor que lhe seja declarado o domínio sobre a área discriminada a folhas 34, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal.

Para a concessão do chamado usucapião constitucional, necessário o preenchimento dos requisitos estampados no artigo 183 da Carta Magna. São eles: possuir como sua - área urbana - de até 250 metros quadrados - por cinco anos - ininterruptamente - sem oposição - utilizando-a para sua moradia ou de sua família - desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural - desde que não lhe tenha sido reconhecido o mesmo direito mais de uma vez.

O memorial descritivo de folhas 34 dá conta de que a área total cujo usucapião é pleiteado pelo autor é de 102,52 m², atendendo a um dos requisitos do artigo 183 da CF. O imóvel se localiza em área urbana, utilizando-a como moradia sua e de sua família, que não foi contestado pelo réu.

Todavia, os documentos colacionados pelo autor não comprovam, sequer, que ele reside no imóvel desde o ano de 1998, uma vez que as faturas de energia elétrica referem-se, tão somente, aos meses de dezembro/2009 e janeiro/2010, ressaltando que a ação foi proposta em fevereiro de 2010. Ademais, as contas de energia elétrica podem ser alteradas por qualquer morador da Unidade Consumidora, tanto é verdade, que muitas vezes locatários possuem as contas de energia elétrica em seu próprio nome, embora o imóvel seja alugado.

Entretanto, constata-se que o IPTU encontra-se em nome do réu, Oswaldo Antonio Rother (**confira folhas 18 e 102/117**), que demonstrou documentalmente que vem pagando o referido imposto.



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Dessa maneira, não me convenci de que o autor demonstrou, por meio de documentos, que reside no imóvel objeto da ação com *animus domini*, requisito essencial à concessão da usucapião. Também sequer instruiu a inicial com documentos que comprovem o requisito – tempo – fixado pela CF em 05 anos, já que os únicos dois documentos por ele colacionados referem-se aos dois meses que antecederam ao ajuizamento da ação.

Portanto, de rigor a improcedência do pedido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da justiça gratuita deferidos a folhas 35.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C. Ciência ao Ministério Público.

São Carlos, 20 de março de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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