

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA/MANDADO**

Processo Digital nº: **1000519-84.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Gildeilton da Rocha**, RG nº 0867511079; e CPF nº 267.769.438-77, residente e domiciliado na Rua Durval Santangelo nº 578, São Carlos VIII, São Carlos/SP.
 Requerido: **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A - PROHAB**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

GILDEILTON DA ROCHA propôs ação de usucapião especial em face de **PROHAB – PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS**. Alega, em resumo, que em 2007, mediante contrato verbal realizado com Carmelita Maria da Silva Alves e Gerson de Olindo Alves, adquiriu os direitos sobre o imóvel localizado na rua Durval Santangelo nº 578, Bairro São Carlos. Narra, ainda, que Carmelita e Gerson haviam celebrado anteriormente, com a requerida", contrato particular de arrendamento imobiliário com opção de compra", mas antes de efetuar o registro da propriedade, firmaram a avença mencionada. O autor sustenta que não sabe o paradeiro de Gerson e que preenche os requisitos da usucapião. Pede a declaração estatal da prescrição aquisitiva.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 06/28.

Foi concedida a gratuidade à fl. 29.

O Ministério Público informou que não intervirá no feito (fl. 46).

Carmelita, citada (fl. 57), informou sua anuência ao pleito (fl. 59).

Promovidas todas as citações necessárias, o ato restou negativo com relação a Gerson de Olindo Alves, sendo que o mesmo foi citado por edital, juntamente com os interessados desconhecidos e incertos (conforme decisão de fl. 127 e edital anteriormente expedido à fl. 34).

Sobreveio contestação por negativa geral às fls. 139/141, inclusive relativa a Gerson, pedindo expedição de ofício e a improcedência.

As Fazendas Públicas informaram que não se opõem ao pedido (fls. 88/89, 90 e 118).

A ré ofertou contestação (fls. 142/214). Primeiramente, justificou o fato de contestar o pedido de forma intempestiva. No mais, argumentou que com base na cláusula quarta do contrato, o imóvel não poderia ser vendido durante 7 anos; e que com base na cláusula sexta,



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

findo esse prazo, teria preferência sobre sua cessão. Asseverou ainda que na matrícula do imóvel constou a proibição de cessão, porém por prazo de 5 anos. Alegou ainda a carência probatória; que a propriedade do imóvel ainda está em seu nome, pois para a transferência se faz necessário um procedimento administrativo; que se impõe a resolução de outras questões jurídicas, inclusive a nulidade da venda e a possibilidade de retomada do bem pela ré (Poder Público).

Intimado para réplica, o autor não se manifestou (fls. 217).

Por fim, o Oficial do CRI local se manifestou (fl. 225).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, tendo em vista a indisponibilidade do interesse público, entranhado no objeto da presente demanda, bem como na natureza da personalidade da ré, recebo a contestação ofertada.

Passo ao julgamento, consoante artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O imóvel objeto da ação está registrado em nome da Companhia Habitacional PROHAB sob a matrícula nº 103.918, do CRI local, em uma área de 138,00 m² (fls. 10/11).

O autor adquiriu direitos sobre o imóvel, por compra feita a Carmelita Maria da Silva Alves e Gerson de Olindo Alves, mediante contrato verbal no ano de 2007.

Cuida-se de empreendimento popular, bastante simples, o Loteamento Social São Carlos VIII. O pedido de usucapião se presta à regularização do domínio, não se vislumbrando outro modo para solução. Ou, pelo menos, o meio mais simples é esse, haja vista as dificuldades sabidamente existentes para obter-se escritura pública dos cedentes dos direitos, para então acionar-se a Companhia Habitacional, ou então exigir-se da cedente a regularização do domínio, para depois regularizar-se a transferência para o autor.

A Companhia Habitacional alienou o imóvel para Carmelita e Gerson (fls. 14/15), que pagaram o preço. Não consta qualquer débito, conforme o documento de fl. 13.

Embora não averbada na matrícula, o contrato entre a PROHAB, Carmelita e Gerson vedava a transferência do imóvel para outrem antes do decurso do prazo de 7 anos (cláusula quarta do contrato - fl. 14). Consta da matrícula que tal prazo é de 5 anos (fl. 10). O contrato foi firmado em 16 de julho de 2004 e a transferência ocorreu em 2007, 3 anos depois.

Entretanto, tenho que referida cláusula não obsta a pretensão ora almejada, impondo-se observar a função social da propriedade. Isso porque já se passaram aproximadamente 12 anos desde a primeira alienação, de modo que não houve qualquer desejo da ré em adquirir o imóvel. Querendo, poderá se voltar contra Carmelita e Gerson, não podendo o autor sofrer os



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

efeitos das atitudes deles.

Por outro lado, a cota do Oficial do CRI de fl. 225 apresenta divergência quanto ao memorial descritivo e ao croqui, porém resta clara a respectiva matrícula acostada à fls. 10/11.

No mais, os documentos juntados confirmam o exercício possessório por mais de cinco anos ininterruptos, sem qualquer impugnação, preenchendo os requisitos para declaração de domínio. O acervo documental dispensa prova testemunhal.

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **ACOLHO O PEDIDO** apresentado por Gideilton da Rocha e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dele sobre o imóvel de matrícula nº 103.918 do CRI local, constituído do lote de terreno nº 20, da quadra 17, do "Loteamento Social São Carlos VIII", nesta cidade, nele existindo uma casa construída, que recebeu o nº 578 da Rua Durval Santangelo, cuja existência será averbada na matrícula.

Com a certidão de trânsito em julgado, servirá a cópia da presente decisão, devidamente instruída com as principais peças dos autos, como **MANDADO PARA REGISTRO/AVERBAÇÃO** destinado ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Em prestígio ao princípio da celeridade processual, e em observância à gratuidade concedida à fl. 29, caberá ao cartório providenciar a impressão e o encaminhamento dos documentos mencionados no parágrafo acima.

Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.C.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
 (assinado digitalmente)

São Carlos, 11 de junho de 2016.

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