


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 Físico nº: **0014567-36.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Bruno Pedroso Martinelli**
 Requerido: **Sérgio Ribeiro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Bruno Pedroso Martinelli ajuizou ação de usucapião contra **Sérgio Ribeiro e Ivana Alves Margonari Ribeiro** alegando, em síntese, que mantém desde o ano de 2003, portanto há mais de cinco anos, a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel urbano situado na Rua Antonio Gigliote, nº 215, Jardim Tangará. Aduziu ter o imóvel com *animus domini*, além de nele exercer sua moradia e, como não é proprietário de outro imóvel, faz jus à aquisição do domínio, nos termos do artigo 1240, do Código Civil, motivo pelo qual ajuizou a presente demanda, a fim de que seja declarada a aquisição originária da propriedade. Juntou documentos.

Os confinantes foram citados, sendo expedido edital para citação de eventuais interessados. Os proprietário que constam da matrícula do imóvel também foram citados e apresentaram contestação. Alegaram, em preliminar, a ilegitimidade ativa do autor, em razão da ausência de comprovação de que o autor reside apenas no imóvel objeto da causa. No mérito, afirmaram a falta de preenchimento dos requisitos para a aquisição por meio da usucapião. Argumentaram que o imóvel foi recebido pelo réu Sérgio Ribeiro como garantia de dívidas trabalhistas com a empresa *Coco & Martinelli*, da qual o pai do autor era sócio, sendo cedido aos moradores por comodato verbal a pedido de Alfredo Martinelli. Como o autor não residiu de forma ininterrupta no imóvel, não pode ver declarado o domínio e, além disso, ele é proprietário de outro imóvel urbano adquirido por meio do programa *Minha casa, minha vida*, o que obsta seu pedido, sendo de rigor o decreto de improcedência.

O autor apresentou réplica.



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

Foram juntados novos documentos e as partes postularam pela designação de audiência de instrução e julgamento, para oitiva de testemunhas. Esta foi designada, sendo ouvidas duas testemunhas arroladas pelo autor, seguindo-se encerramento da instrução e a apresentação de alegações finais escritas.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

Com efeito, o autor deduziu seu pedido com base no artigo 1.240, do Código Civil, assim redigido: *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.*

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

O conjunto probatório coligido no decorrer da instrução é apto a demonstrar que o autor cumpriu estes requisitos. A testemunha Antonia Dutra Camargo, relatou ser vizinha do imóvel objeto da causa há mais de trinta anos e sabe que os pais do autor é que têm a posse do imóvel (*Alfredo e Bete*), há mais de vinte e quatro anos. Disse que foram feitos melhoramentos no imóvel e nunca soube de ninguém que tivesse reivindicado o imóvel. Na mesma trilha, Emerson Renato Zangrando Carlos, informou que em 1994, o autor já residia no imóvel com sua mãe, tendo seu pai se separado e deixado o local. Hoje em dia, a mãe permanece no imóvel. A casa é bem cuidada e o autor e sua mãe realizaram melhoramentos no local. Nunca soube de alguém que tivesse reivindicado o imóvel, tanto que ficou surpreso quando soube que este não estava no nome dos moradores. Nunca ouviu falar dos réus.

Então, é certo que o autor reside no local, com sua mãe, no mínimo desde o


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

ano de 1994, o que é mais que suficiente para se agasalhar sua pretensão. Ademais, os diversos documentos juntados pelo autor (fls. 19, 171/173) comprovam que ele tinha o imóvel usucapiendo como sua residência, cumprindo os requisitos objetivos previstos no dispositivo legal onde ele embasa seu pedido.

Os réus sequer manifestaram interesse em ter o imóvel para si. Trata-se de uma situação de fato consolidada no tempo, onde o autor e sua família passaram a exercer moradia efetiva no imóvel, preservando sua função social, de todo esquecida pelos réus, que jamais se opuseram à presença dos moradores naquele local, sendo desnecessário se conhecer as causas originárias que ensejaram a aquisição da propriedade por eles (recebimento como garantia de dívidas trabalhistas). Isto é irrelevante para o desfecho da controvérsia.

E, a despeito de o autor ter adquirido outro imóvel após o ajuizamento da ação (matrícula de fl. 292) este fato não lhe retira o direito à usucapião, pois a natureza da sentença neste caso é declaratória e os requisitos devem ser aferidos dentro do período aquisitivo. Esta é a lição de **Francisco Eduardo Loureiro**: *O usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Tal vedação diz respeito somente ao período do quinquídio aquisitivo. É irrelevante que usucapiente tenha sido dono antes, ou que passe a ser dono depois de consumir o prazo necessário à usucapião, ainda que antes do ajuizamento da ação, pois a sentença é declaratória e apenas reconhece a aquisição originária preexistente.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.154).

No mesmo sentido, não obsta a aquisição por usucapião o fato de o autor ter deixado de residir no imóvel no curso da demanda, observando-se que sua mãe ainda continua residindo no local, pois dentro do prazo exigido para esta espécie de usucapião seus requisitos foram atendidos, impondo-se o acolhimento do pedido.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio do autor sobre o imóvel objeto da matrícula nº 24.869, do CRI local, conforme memorial descritivo e planta (fls. 14 e 15) que passam a fazer parte integrante desta sentença, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**



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

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de registro.

Condeno os réus que resistiram ao pedido ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 08 de junho de 2017.

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