



**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: **1000022-07.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**  
 Requerente: **Gicélia Lisboa de Souza**  
 Requerido: **Banco Santander (Brasil) S/A**

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

A autora Gicelia Lisboa de Souza propôs a presente ação contra o Banco Santander (Brasil) S.A., requerendo que lhe seja declarado o domínio do imóvel situado na Rua Iwagiro Toyama, na divisa com o Lote nº 01-A da quadra 16 (Insc. Imob. nº 01.12.099.001.001- C.R.I. nº 36.186), da mesma rua, de propriedade de Maria Alves Lima. Deste ponto segue confrontado com o Lote nº 01-A por uma distância de 20,20 metros, até o ponto nº 02; daí deflete a direita, formando um ângulo de 90° e segue por 8,00 metros, confrontando com o Lote nº 02-B da Quadra 16 (Insc. Imob. nº 01.12.099.002.002 - C.R.I. Nº 81.944) da Rua Dr. Alberto Cattani, de propriedade de Theodorico Vendrusculo, até o ponto nº 03; deflete à direita, formando um ângulo de 90° e percorre uma distância de 15,13 metros, confrontando com o Lote nº 01-C (Insc. Imob. nº 01.12.099.037.001 - C.R.I. nº 36.188) da Rua Iwagiro Toyama, de propriedade de José Elias Nogueira, até o ponto nº 04; daí deflete a direita, formando um ângulo de 122° e percorrendo uma distância de 9,47 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Iwagiro Toyama, até o ponto nº 01, fechando o perímetro e encerrando uma área de 141,32 m².

Expediu-se edital para conhecimento de terceiros (**confira folhas 131**).

O Município manifestou-se a folhas 119, não tendo interesse na causa.

A Procuradoria Seccional da União manifestou-se a folhas 41, 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 Procuradoria do Estado manifestou-se a folhas 122/123, não tendo interesse na causa.

O réu Banco Santander (Brasil) S.A., em contestação de folhas 44/53, suscita, preliminarmente, a falta de interesse processual da autora, ante a ausência de causa de pedir, eis que a pretensão de usucapião não atingiu seu prazo prescricional aquisitivo. No mérito, informa que, ainda antes da autora ingressar no imóvel, em 2006, já havia a discussão judicial em torno dele, que girava entre seu primitivo proprietário, um dado comprador e o antigo banco Sudameris, que financiou a compra do imóvel. Aduz que em 1995, o primitivo proprietário Angelo Veltrone vendeu o imóvel para Waldecy Carlos Fernandes – Me. E que, para realizar o negócio de compra e venda, o Banco Sudameris financiou o valor do imóvel, tendo-o como garantia dada em hipoteca pelo antigo proprietário Angelo Veltrone. Declara que o financiamento não foi adimplido por Waldecy Carlos Fernandes-ME e a instituição, por sua vez, promoveu ação de execução, incluindo no polo passivo da demanda o interveniente hipotecante Angelo Veltrone. Diz que ao final do processo o banco Sudameris adjudicou o imóvel em pagamento do financiamento imobiliário inadimplido e que, não obstante isso, o antigo proprietário Angelo Veltrone ingressou com ação de conhecimento contra o Banco Sudameris e Waldecy Carlos Fernandes – ME, questionando sua posição de interveniente hipotecante no contrato de financiamento imobiliário (3ª Vara Cível desta Comarca sob o nº. 0006244.04.1997.006244), no qual obteve êxito.

Aduz que não há falar-se em posse mansa e pacífica do imóvel na medida em que o banco Sudameris só não efetivou a venda do imóvel para terceiros por conta de ter de aguardar a resolução definitiva dos processos, o que ocorreu somente em 2012. Alega que a simples juntada de contas não demonstra o necessário *aninus domini* e que a autora não acostou aos autos os comprovantes de pagamento de IPTU. Aduz que a autora também não comprovou por meio de fotografias que realmente tem se utilizado do imóvel como residência fixa sua e de eventuais familiares, o que já é suficiente para afastar a incidência da prescrição aquisitiva por usucapião.



**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**

Réplica de folhas 114/115, a autora diz que a existência de batalha judicial entre o requerido e terceiros, ainda que anteriores proprietários do imóvel, não tem o condão de tornar litigiosa a posse da autora. Diz, também, que o requerido não destinou o bem ao desempenho de qualquer função social, abandonando-o à própria sorte.

Os confrontantes foram citados a folhas 40, 110, 157 e 158, por meio de oficial de justiça, não oferecendo resistência ao pedido.

Laudo Técnico com memorial descritivo e levantamento topográfico planimétrico foi juntado a folhas 15/19.

Manifestação do Ministério Público declinando do feito a folhas 170.

Relatei o essencial. Decido.

O feito comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, baseando-me pelos documentos que instruem os autos (artigo 396, do Código de Processo Civil), sendo impertinente a dilação probatória.

De início, afasto a preliminar suscitada pelo réu de falta de interesse processual fundada na ausência de prescrição aquisitiva, eis que se trata de matéria de mérito.

No mérito, não procede a causa de pedir.

A prova oral é impertinente, diante da documentação carreada aos autos.

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


**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**

Sustenta que possui a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, desde o ano de 2006, trazendo ao imóvel usucapiendo condições de habitabilidade, rechaçando dele dependentes químicos que dele costumeiramente faziam uso. Sustenta também que, além de arcar com todas as despesas do imóvel por mais de 07 anos ininterruptos, sem qualquer oposição, também exerce com exclusividade a posse mansa e pacífica do bem. Instrui os autos com contas de água/esgoto, Net, e de energia elétrica (**confira folhas 08/12**) e Certidão de Matrícula do Imóvel (**confira folhas 14**).

Não obstante as alegações da autora e os documentos que instruíram os autos, o exercício de sua posse não se configura mansa e pacífica, haja vista o imóvel ter sido objeto de discussão judicial durante longos anos, somente deixando de sê-lo em 2012 e portanto, não tendo transcorrido o prazo prescricional aquisitivo da usucapião urbana (**confira folhas 45/46**).

**Nesse sentido:**

Apelação Cível n.º 1.000.316-60.2015.8.26.0037 - Apelante: MARCELO PEREIRA LEITE - Apelado: JUÍZO DA COMARCA - Comarca: ARARAQUARA - Voto n.º 29.732 - Usucapião. Autor cessionário de direitos. Promissário comprador original não cumpria o pactuado. Existência de ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração na posse. **Situação 'sub judice' é óbice para a pretensão de reconhecimento de prescrição aquisitiva com declaração de domínio.** Ausência de posse com '*animus domini*'. Apelo desprovido. **09/04/2015.**

Assim sendo, o réu conseguiu, por meio de contestação, provar que a autora não preencheu todos os requisitos legais para a concessão da usucapião do imóvel descrito nestes autos.

De rigor, portanto, 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 a autora no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o



**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**

valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observados os benefícios da assistência judiciária gratuita. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 13 de outubro de 2015.

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