


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000987-09.2017.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião da L 6.969/1981**
 Requerente e Embargante: **ANTÔNIO RUBO e outro**
 Requerido: **EROISI S/A**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Em 16 de outubro de 2018, às 14 horas, na sala de audiências da Vara Única do Foro de Ibaté, Comarca de Ibaté, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito **Dr. DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**, comigo Escrevente ao final nomeado(a), foi aberta a *Audiência de Instrução e Julgamento*, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. **Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes**, verificou-se a presença do requerente **ANTÔNIO RUBO**, acompanhado de sua Defensora Adriana Marcia Fabiano. Presente o embargante José Luis de Godoy, acompanhado de seu defensor João Benedito Mendes. Ausentes os demais requeridos e confrontantes. **Presente(s)** a(s) testemunha(s) **VALMIR MIGUEL, RICARDO MORELLI, JOSÉ CARLOS VERGIS e SÉRGIO GERALDO HABERMANN**. **Iniciados os trabalhos**, com as formalidades legais, o MM. Juiz inquiriu a(s) testemunha(s) presente(s), conforme termo(s) em apartado, "*gravado(s) em mídia eletrônica audiovisual, nos termos do Provimento nº 23/2004 do Tribunal de Justiça de São Paulo (item 77 e seguintes do Capítulo II das Normas de Serviço Judiciais da Corregedoria Geral de Justiça), bem como com base no artigo 405 e parágrafos do Código de Processo Penal, com redação dada pela Lei 11719/08, ainda, nos termos do artigo 13, §3º, da Lei nº 9.099/95, ainda, com base no artigo 169 § 2º e 170 do Código de Processo Civil*". Durante a instrução processual, pelo requerido foram oferecidas contraditas em relação a Valmir Miguel, Ricardo Morelli e José Carlos Vergis, alegando possuírem amizade íntima com o requerente, bem como interesse no deslinde da ação. **Contraditas deferidas pelo MM. Juiz, pois confirmada a amizade íntima, sendo ouvidos como informantes do Juízo, tendo em vista a natureza da ação que demanda,**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em sua maioria, a oitiva de pessoas do convívio das partes para fazer prova da posse. A seguir, pelo MM. Juiz foi concedida a palavra às partes. Por ambas as partes foi dito que reiteravam as alegações apresentadas anteriormente e que não tinham diligências a requerer. Na sequência, o MM. Juiz proferiu a seguinte sentença: **Vistos. Antonio Rubo** ajuizou ação de usucapião extraordinária alegando, em síntese, possuir de forma mansa e pacífica, há mais de trinta anos, o imóvel localizado na Avenida Antônio Guarati, Lote 362, Quadra "V", município de Ibaté-SP, objeto da matrícula nº 156.092 do CRI local. Nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, motivo pelo qual adquiriu o domínio do imóvel por meio da usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238, do Código Civil. Por isso, pugnou pelo acolhimento do pedido, a fim de que seja declarado o domínio sobre o imóvel. Juntou documentos. A parte autora emendou a inicial e juntou novos documentos. Os confrontantes foram citados pessoalmente e não se opuseram ao pedido. A União, o Estado e o Município não declararam interesse na causa. O Ministério Público declarou a inexistência de interesse que justificasse sua intervenção. **José Luis de Godoy**, na condição de proprietário, interveio nos autos e contestou o pedido alegando, em suma, que comprou o imóvel de **Eroisi Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em 23 de março de 2017, anteriormente, portanto, ao ajuizamento desta ação. Relatou que o imóvel fora comprado, na verdade, em março de 1986, mediante contrato escrito apresentado quando da escritura. Disse que, quando se dirigiu ao lote para limpá-lo e iniciar obras, deparou-se com o autor, que se intitulou dono. Alegou ainda que o autor é proprietário de outros imóveis, o que impede o acolhimento da pretensão inicial. Apontou litigância de má-fé. Juntou documentos. O autor apresentou réplica, afirmando, em síntese, que o contestante nunca se insurgiu contra a posse do autor, que é exercida há mais de trinta anos, tendo cercado o lote, feito calçada, plantação e guardado objetos no local. Imputou litigância de má-fé ao contestante. As partes controverteram quanto à concessão de gratuidade processual. Porém, foi mantida a benesse processual ao autor. Designou-se audiência e, nesta data, foram ouvidas três testemunhas do autor, sem o compromisso, em razão de amizade íntima, e uma testemunha do requerido. **É o relatório. Fundamento e decido.** O pedido é procedente. 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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 pedido do autor foi deduzido com fundamento no artigo 1.238, *caput*, do Código Civil, assim redigido: Art. 1.238. *Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.* Observa-se, de início, que não se trata de usucapião constitucional urbana, prevista nos artigos 183, da Constituição e 1.240, do Código Civil, que prescrevem: Art. 183. *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;* Art. 1.240. *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.* Desse modo, pouco importa tenha ou não o autor a propriedade de outros imóveis, porque a pretensão está fulcrada na usucapião extraordinária, que não estabelece como requisito para aquisição originária da propriedade a inexistência de propriedade de outros bens imóveis. Quanto à prova da posse, o autor juntou fotografias, segundo as quais realmente o terreno está murado, sem portão de acesso, há plantações e o local é utilizado para armazenamento de bens móveis. A prova testemunhal, de igual modo, confere fundamento ao acolhimento da pretensão, embora tenham sido colhidos depoimentos sem o compromisso legal, por se tratar de amigos íntimos do demandante. Veja-se que, conforme constou na fundamentação do acolhimento da contradita, somente pessoas do convívio do autor poderiam testemunhar a respeito de posse tão longa, por isso, elas foram ouvidas como informantes. A testemunha **Vamir Miguel** relatou que o autor tem a posse do terreno há mais de vinte anos. Era amigo do filho dele, já falecido. O autor tinha um terreno vizinho ao imóvel usucapiendo. Ele construiu um muro e sempre limpava o terreno. Também plantava árvores frutíferas. Nunca viu o requerido na cidade ou tomando alguma providência em relação ao lote. A testemunha **Ricardo Moreli** depôs no mesmo sentido, dizendo que o autor tem a posse do lote há mais de vinte anos, sem objeção do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

requerido. Por fim, a testemunha **José Carlos Vergis** confirmou a posse do autor há mais de vinte e cinco anos, tendo tomado providências de conservação e uso efetivo do terreno. Falou que ele construiu a calçada, a cerca de arame e, depois, o muro, para preservar o lote da ação de pessoas que utilizavam o local como destino de lixo. A posse do autor nunca foi contestada. Também não conhece o requerido. Tais depoimentos, sem dúvida, dão lastro à pretensão inicial, pois confirmam a posse mansa e pacífica do autor em relação ao lote de terreno em questão. Os atos de construir calçada e cerca, bem como de fazer plantações, bastam para exteriorizar a posse, como se dono fosse. E as testemunhas foram unânimes em afirmar que nunca viram o requerido no local. De outro lado, a testemunha do requerido, **Sérgio Geraldo Habermann**, que é corretor de imóveis na cidade de Leme-SP, informou que fez a intermediação do negócio, em meados de 1980. No entanto, não sabe dizer qual foi a postura do requerido em relação ao terreno desde então. Informou apenas que, em 2017, houve contato dele com o autor e lavrou-se escritura definitiva, que foi registrada. Disse também que, para tanto, é preciso contrato prévio escrito, já quitado. Ora, tal depoimento em nada favorece o requerido, pois se discute nesta ação *posse*, que é um estado de fato. Pouco importa tenha sido efetivamente celebrado um contrato escrito de compra e venda (possivelmente um compromisso de compra e venda), em meados de 1986, porque depois desse suposto contrato, o requerido nada fez de concreto em relação ao imóvel. O requerido, que é o proprietário formal, demonstrou que registrou escritura de compra e venda do bem, lavrada em 27 de março de 2017, que seria precedida de contrato de venda do imóvel, celebrado em março de 1986. No entanto, ele não juntou aos autos tal contrato. Mas, ainda que o fizesse, simples contrato ou mesmo o registro de escritura pública de compra e venda não induzem atos de posse. Observa-se, ainda, que o IPTU do imóvel foi pago apenas 17 de março de 2017, pouco antes da escritura, e de igual modo não representa ato de posse em relação ao lote. O requerido, assim, não se desincumbiu do ônus de provar, nesta ação de usucapião, qualquer ato concreto de posse. O autor, por sua vez, desincumbiu-se desse ônus, demonstrando, por documentos, fotografias e testemunhas, que tem a posse do lote há mais de duas décadas, sem contestação ou insurgência de terceiros, menos ainda do requerido, de maneira que se impõe o acolhimento da pretensão inicial. Por fim, descabe a condenação em litigância de má-fé, em relação a quaisquer das partes, porque ambas atuaram no curso do procedimento na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações e, além disso, como já assentado, a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. Gomes de Barros, j. 16/10/2007). Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio do autor quanto ao imóvel localizado na Avenida Antônio Guarati, Lote 362, Quadra "V", município de Ibaté-SP, objeto da matrícula nº 156.092 do CRI local, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos, que passam a fazer parte integrante desta sentença.** Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.** Após o trânsito em julgado, **expeça-se mandado de registro.** Em razão da sucumbência, condeno o contestante ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça ora deferida; **anote-se.** Oportunamente, arquivem-se. Publicada em audiência, saem os presentes intimados. Registre-se e cumpra-se". **Saem os presentes intimados.** Nada Mais. Eu, *CRISTIANE CAROLINA DA SILVA*, Escrevente Técnico Judiciário, matrícula nº 356881-0, digitei.

Requerente - *ANTÔNIO RUBO*:

Defensor – *Dr(a). Adriana Marcia Fabiano*:

Embargante – JOSÉ LUIS DE GODOY:

Defensor – *Dr. João Benedito Mendes*:

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