



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: **1004937-02.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **CELIA GODOI ROSA e outro**
 Requerido: **UNIÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**

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

Os autores Célia Godói Rosa e Marcelo Rosa propuseram a presente ação contra a ré União Empreendimentos S/C Ltda., requerendo que lhes seja declarado o domínio de um imóvel correspondente à metade do lote 34, com dimensão de 125 metros quadrados, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, sob o nº 87.708, situado na Rua Ricardo de Assis Pereira nº 636, Jardim Ipanema, São Carlos/SP, cuja posse exercem desde o ano de 1999, com intenção de donos, tendo nele estabelecido moradia com a família, sem serem proprietários de qualquer outro imóvel, não logrando regularizar a propriedade, pois depararam-se com vedação de desmembramento, embora respeitando o módulo mínimo, com as seguintes descrições: “terreno (sem benfeitorias), situado nesta cidade, município e circunscrição de São Carlos/SP, constituído do lote 34, da quadra 07, do loteamento denominado "Jardim Ipanema", medindo 10,00 metros com frente para a Rua 06; 25,00 metros de frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o lote 33, 25,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 35 e 10,00 metros da largura dos fundos, confrontando com o lote 09, encerrando uma área total de 250,00 m²".

Croqui de folhas 51 e memorial descritivo de folhas 56.

Manifestação do Oficial de Registro de Imóveis de folhas 59.

Edital para conhecimento de terceiros de folhas 80.



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

Os confrontantes Célio Ramos de Godói e sua esposa Marta Cândido de Godói, Ricardo Messias Rodrigues e sua esposa Fabiana J. Moretti Rodrigues e Teresa Marcile de Almeida foram citados a folhas 83, não oferecendo resistência ao pedido.

A ré União Empreendimentos SC Ltda, em contestação de folhas 90/98, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, requer a improcedência do pedido, alegando que: a) apesar de o instrumento particular de compromisso de compra e venda estar incompleto no que diz respeito à qualificação das compradoras, na parte relativa ao imóvel é bastante claro quanto à metragem que é de 250 metros quadrados e ainda de que foi adquirido em conjunto por Célia Godói Rosa e Rosimeire Cristina P. de Godói, conforme comprovam as assinaturas no final do instrumento de compromisso de compra e venda; b) tanto Célia Godói Rosa quanto Rosimeire Cristina P. de Godói fizeram aquisição do imóvel em condomínio, sabendo da exigência constante da matrícula nº 87.708 sobre o impedimento do desmembramento ou parcelamento do lote; c) a autora não pode se beneficiar de um ato pelo qual se responsabilizou e atribuir a culpa a ré; d) a ré nunca se negou a lavrar a escritura de compra e venda desde fosse em nome das reais compradoras do imóvel Célia Godói Rosa e Rosemeire Cristina P. De Godói, na metragem integral e não na metade ideal do lote; e) os documentos trazidos pela autora não demonstram que a ré teria vendido somente parte do imóvel. Postula a denúncia à lide da Sra. Rosemeire Cristina P. De Godói para que integre o pólo ativo da demanda porque adquiriu o lote juntamente com a autora. Requer ainda a condenação da autora por litigância de má-fé.

A Procuradoria do Município, em contestação de folhas 99/104 requer a improcedência do pedido, alegando preliminarmente falta de capacidade processual da autora que é casada e não mencionou o nome do cônjuge, contrariando dispositivo legal. No mérito alega que: a) no contrato denominado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda não consta a qualificação das compromissárias compradoras e o número do lote do empreendimento que foi adquirido, sendo que apenas no local reservado para assinatura das partes, consta a assinatura de Célia Ramos Godoy e Rosemeire Godoy, sem anotação de CPF e RG; b) de acordo com o instrumento particular de compromisso de



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

compra e venda ambas adquiriram o lote 34, da quadra 07 do Jardim Ipanema, desta forma, se a autora tivesse adquirido somente a metade do lote como alega na inicial, essa informação deveria constar no instrumento mencionado; c) na cláusula 12ª, alínea "d" do instrumento particular de compromisso de compra e venda consta expressamente a proibição quanto ao desmembramento do lote, assim como a edificação de habitação multifamiliar do mesmo lote; d) o projeto de aprovação do empreendimento protocolado junto à Prefeitura previa área de 250,00 metros quadrados para cada lote, portanto, a ré jamais poderia efetuar a venda de outra forma; e) o projeto do loteamento foi aprovado de acordo com a vontade do loteador, portanto, não poderia a autora alegar que houve omissão por parte da Prefeitura; f) se houve omissão por parte da ré ou ocultação de melhores informações, a autora deveria buscar solucionar a questão com a ré; g) na cópia da matrícula 87.708, apresentada pela própria autora, consta a averbação Av.01/M.87708, letra "b", não será permitido em hipótese alguma o desmembramento ou parcelamento do lote, assim como edificação multifamiliar no mesmo, portanto, poderá alegar ignorância sobre esses fatos; h) a intenção da autora ao adquirir o lote juntamente com Rosemeire de Godoy era certamente para desmembrá-lo depois; i) Na Secretaria Municipal de Habitação consta um processo de número 15476 com pedido de alvará para edificação de um prédio neste lote, porém não consta deferimento por aquela Secretaria o que faz presumir que as edificações constantes do lote 34 foram feitas de forma irregular e sem a aprovação da Municipalidade.

As Procuradorias do Estado e da União manifestaram-se às folhas 117 e 119, respectivamente, não tendo interesse na causa.

Réplica de folhas 124/128.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito às folhas 137.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos réus citados por edital e dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, apresentou



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

contestação por negativa geral (**confira folhas 147/149**).

A condômina Rosemeire Cristina P. De Godoy foi citada às folhas 160, não oferecendo resistência ao pedido.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, atento ao princípio da razoável duração do processo.

Reputo impertinente a prova oral, diante da documentação carreada aos autos.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade de parte alegada pela ré União Empreendimentos SC Ltda, tendo em vista que na certidão de matrícula do imóvel ela consta como proprietária (**confira folhas 14/15**).

Quanto a denunciação à lide, tal hipótese não se enquadra nos requisitos do artigo 125 do Código de Processo Civil. Os autores pretendem usucapir parte ideal sobre a qual alegam manter a posse sem oposição e interrupção por lapso superior a 5 anos, portanto, não há que se falar em participação da possuidora da outra parte do imóvel.

Impertinente a condenação por litigância de má-fe por parte da autora, eis que não evidenciada nos autos.

Desnecessária a expedição de ofício à Prefeitura Municipal para que informe sobre a possibilidade ou não de desmembramento porque tal informação já consta dos autos (**confira folhas 14**).


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

Afasto a preliminar de falta de capacidade processual alegada pela Municipalidade, pois houve emenda à inicial (**confira folhas 34/35**) e o esposo da autora foi incluído no polo ativo da demanda, portanto, cumpridos os requisitos constantes do art. 73 do Código de Processo Civil.

No mérito, a alegação de que a construção ocorreu de forma clandestina e sem aprovação de projeto pela Municipalidade não deve prosperar, pois, considerando-se a função social da propriedade, por mais que posturas municipais impeçam o desmembramento de lotes, a verdade é que a municipalidade quedou-se inerte em fiscalizar e a situação está consolidada.

Os autores pretendem usucapir fração ideal que está devidamente individualizada (**confira folhas 51 e 56**) e sem oposição dos demais condôminos e confrontantes.

Nesse sentido:

0001773-87.2007.8.26.0470 VOTO DO RELATOR EMENTA – USUCAPIÃO ORDINÁRIO – Decreto de improcedência – Autor proprietário de fração ideal – Possibilidade do reconhecimento do domínio sobre área certa, desde que devidamente individualizada, ocupada com exclusividade pelo autor, sem oposição por parte dos demais condôminos ou confrontantes (hipótese dos autos) - Usucapião que não é somente modo originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, mas também modo de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado, insuscetível de lhe assegurar o domínio - Sentença reformada para declarar o domínio sobre a área descrita na petição inicial – Recurso provido. (Relator(a): Salles Rossi; Comarca: Porangaba; Órgão julgador: 13ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 10/06/2015; Data de registro

0001970-15.2012.8.26.0196 DIREITO CIVIL. COISAS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência do pedido na origem. Recurso de Apelação dos coautores. Pretensão de usucapião ajuizada por condôminos. Admissibilidade em hipótese na qual o pleito versa sobre a integralidade do bem ou sobre parte certa, ou seja, de determinada área. Não cabe, todavia, a pretendida declaração de domínio pela usucapião de parte ideal não delimitada de imóvel pretendida por condômino em face dos demais condôminos. Situação de condomínio pro indiviso. Recurso de Apelação dos coautores não provido.



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

(Relator(a): Alexandre Bucci; Comarca: Franca; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/04/2016; Data de registro: 27/04/2016)

De outro giro, os documentos colacionados pelos autores comprovam que eles vêm exercendo a posse sobre o imóvel há mais de quatorze anos.

Destacam-se, dentre os documentos carreados aos autos, as cópias dos carnês de água desde o ano de 2007, onde já constava o nome da autora Célia Ramos de Godoi (**confira folhas 26/29**).

Os autores pretendem que lhes seja declarado o domínio da parte ideal de 50% do imóvel descrito às folhas 02, sobre o qual detêm a posse sem oposição e ininterrupta desde o ano de 1999 (**confira folhas 18/25**).

Os requerentes fundamentaram o pedido nos termos do artigo 1240 do Código Civil. Mencionado dispositivo estabelece: *“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”*.

Para a configuração da usucapião urbana é necessário o preenchimento dos requisitos legais previstos no mencionado dispositivo.

Os autores instruíram os autos com a certidão negativa de registro imobiliário em seu nome, a fim de que pudessem comprovar que não são proprietários de outro imóvel urbano ou rural, (**confira folhas 17**), bem como comprovaram ser possuidores do imóvel há mais de 5 anos (**confira folhas 18/25, 26/29**), conforme previsto no artigo 1240 do Código Civil.

De rigor, portanto, a procedência do pedido.


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

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio dos autores sobre o imóvel situado na Rua Rua Ricardo de Assis Pereira, nº 636, São Carlos/SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 87.708. A presente sentença servirá de título e será transcrita no registro de imóveis, mediante o croqui de folhas 51 e memorial descritivo de folhas 56. Certificado o trânsito em julgado, expeça-se o necessário. Sucumbente, condeno a ré União Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.

São Carlos, 02 de agosto de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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