

**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: **0009495-05.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**
 Requerente: **Gesio Cardoso de Souza**
 Requerido: **Diretor do Banco Economico S/A e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

GESIO CARDOSO DE SOUZA ajuizou esta **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E SUCESSIVAMENTE USUCAPIÃO ESPECIAL** em face de **BANCO ECONÔMICO S/A, VALTER JOSÉ CARLOS ARONCHI E MARAIA AMÁLIA GAIOTTO ARONCHI**, aduzindo em síntese, que exerce a posse mansa, pacífica e incontestada do imóvel descrito na matrícula nº 24.915, CRI local, desde 1997 e possui os requisitos que configuram tanto a usucapião especial como à extraordinária. Juntou documentos às fls. 09/245.

O requerente atendeu o que requisitado à fl. 264, emendando a inicial (fls. 257/260).

À fls. 262 foi determinada a citação das pessoas apontadas no registro do imóvel, como donos, como confinantes (por carta) e por edital os interessados que se encontram em lugar incerto e não sabido.

As Fazendas ofereceram suas respostas não se opondo à usucapião (fls. 271, 279 e 283).

Devidamente citado o Banco Econômico S/A apresentou contestação, arguindo que: 1) o imóvel objeto da presente demanda lhe foi adjudicado em 25/04/2001, nos autos de execução hipotecária que correu nesta Vara; 2) a posse do autor é assim precária e injusta; a forma de ingresso no imóvel não está comprovada; 3) a posse não é mansa e pacífica e o autor não exerce o *animus domini*, já que esse é exercido pela instituição que nunca abandonou o bem, e até mesmo alienou o imóvel à terceiro em 2014 através de leilão extrajudicial (doc. 05); 4) o autor age com má-fé, utilizando o fato de a empresa estar em liquidação extrajudicial para adquirir bem que não é



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

seu; 5) é impossível a decretação da usucapião devido ao regime de liquidação extrajudicial da empresa, tendo em vista questão de interesse público; 6) a suspensão do prazo aquisitivo do autor devido à liquidação. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 346/365.

Sobreveio réplica às fls. 369/377.

Pela decisão de fls. 463, foram incluídos no polo passivo **Edson Moraes Lopes e Denize Moura Lopes**.

Às fls. 467/, Edson Moraes Lopes e Denize Moura Lopes apresentaram contestação, alegando em síntese, que propuseram ação de imissão na posse, em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, processo nº 1013907-20.206.8.26.0566, que está suspensa, aguardando a decisão desta ação. No mérito, alegam ser arrematantes de boa-fé; compraram o bem em leilão extrajudicial; o autor não comprovou o período aquisitivo da usucapião; que a posse do autor é precária e injusta; ademais é impossível a declaração da usucapião devido à liquidação extrajudicial da instituição financeira. No mais pugnaram pela improcedência da ação. Juntaram documentos às fls. 482/500.

O autor apresentou réplica às fls. 504/511.

Instados a produzirem provas (fl. 519) o autor requereu a oitiva de testemunhas (fl. 521) e os requeridos permaneceram inertes (fl. 522).

Foi designada audiência para comprovação da posse (fl. 523) e o ato concretizou-se às fls. 529/533.

Na própria audiência a instrução foi encerrada e as partes fizeram de forma remissiva suas alegações finais.

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de usucapião especial relacionada com imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados (art. 183 da Constituição Federal). Assim, exige-se a demonstração de cinco requisitos fundamentais: tempo, posse, utilização residencial (função social), limite de área e ausência de outros direitos reais, segundo inteligência do art. 1240 do Código 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

O bem objeto da inicial pode ser objeto de usucapião, pois não é de domínio público nem constitui terra devoluta.

Quanto à qualidade da posse para usucapir, nos termos do mesmo dispositivo legal, basta que esta seja *ad usucapionem*, isto é, mansa, pacífica, pública, ininterrupta e em cujo exercício se observe o *animus domini*.

O pedido formulado na petição inicial merece ser deferido, pois a parte autora demonstrou, de forma satisfatória, que está na posse do imóvel urbano (não superior a 250 metros) por mais de cinco anos, com *animus domini* e de forma tranquila, sem oposição efetiva de qualquer confinante ou mesmo dos titulares do domínio.

Dos autos de imissão de posse que tramitam pela Eg. 3ª Vara Cível (Processo nº. 1013907-20.206.8.26.0566) promovida por Edson Moraes observa-se que este arrematou o bem em 16/07/2014, mas somente ajuizou sua súplica (imissão de posse) em 15/12/2016.

Os documentos acostados aos autos deste processo exteriorizam a posse do autor sobre o bem cuja área é de 243,10 m². Foram trazidos comprovantes de pagamento de luz (CPFL), água (SAAE) e IPTU (prefeitura municipal) revelando que desde 1997 o autor tem efetivo vínculo com o bem.

A testemunha **Lucia Helena da Silva Pires** relatou que desde 1997 o autor tem a posse do imóvel; que é sua vizinha há 20 anos, sendo moradora no local há aproximadamente 30 anos; informou que o autor não é dono de outro imóvel; declarou ainda que antes da entrada do autor o imóvel estava abandonado e “servia para uso de droga”; por fim indicou que nunca viu Edson, Denize ou qualquer representante do Banco Econômico no local, e que o requerente melhorou o bem, construindo garagem e “casinha” nos fundos.

A testemunha **Sebastião Garcia de Godoi** relatou que em 1997 quando se mudou para o bairro, o requerente já ocupava o imóvel; na época o bem estava mal cuidado e com o passar dos anos o autor fez melhorias.

Já a testemunha **Vera Lucia Gonçalves Pedroso** disse morar no imóvel que se situa em frente ao do autor, e residir no bairro há 35 anos. Informou que o autor está lá há uns 20 anos, e que fez melhorias na residência; não soube dizer quem são Edson e Denize.


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

Ou seja, com base em tais informes podemos concluir que em 1997 o autor passou a exercer a posse do bem como dono. Quando ocorreu a arrematação em 16/06/2014, portanto, já havia se completado a prescrição aquisitiva que nos termos do art. 1.240 do Código Civil é de **cinco (05) anos**.

A usucapião especial urbana se distingue das demais modalidades principalmente por ter determinado um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras espécies, sendo esse como já dito de cinco anos contínuos e sem oposição.

O que se busca é resguardar a função social da propriedade.

A sentença proferida no processo de usucapião possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse ad usucapionem, tendo, por isso mesmo, efeitos ex tunc. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva.

No sentido do aqui decidido:

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL – Ocorrência – Requerentes que estão na posse do imóvel há mais de cinco anos. Posse que se revela justa e exercida de forma mansa e pacífica. Demonstração de exercício ininterrupto da posse – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal verificado – Anuência do credor hipotecário que se reputa irrelevante por tratar-se de hipótese de aquisição originária da propriedade – (...) (TJPS, Apel c/ Rev. nº 5073344500, Rel. Luiz Antônio de Godoy, DJ 12/02/2008).

Por fim, ressalto que as alegações do Banco Econômico de que a liquidação judicial obstará a pretensão de usucapião do autor não tem consistência, pois, como já exposto, não se discute domínio em usucapião, mas exclusivamente a posse, desde que seja longa e mansa, sem nenhum obstáculo durante o período respectivo, e nada além disso (a respeito cf. Apelação Cível 0017.122-76.2013.8.26.0032 – TJSP – Rel. Natan Zelaschi de Arruda) .

Mesmo que se assim não se entenda, os requisitos para a aquisição por usucapião extraordinária também se encontram devidamente demonstrados nos autos, nos termos do art. 1.238 do Código 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

No sentido do que aqui estamos decidindo e apreciando caso da comarca de Araçatuba, muito similar, também tendo o Banco Econômico como postulado o que foi deliberado na Apelação nº 0017122-76.2013.8.26.0032 j. em 21/07/2016 pelo TJSP.

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para declarar, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil cc art. 183, da CF e demais disposições pertinentes ao NCPC, o domínio do autor, **GESIO CARDOSO DE SOUZA**, sobre o imóvel descrito na matrícula nº 24.915, CRI local.

Está sentença servirá de título hábil ao registro.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Custas *ex lege*.

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário mandado.

Publique-se intime-se.

São Carlos, 30 de janeiro de 2018.

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